

# prélude.

Société anonyme à conseil d'administration, au capital de 200.000 euros

Siège social : Zone ZAC de Cannabe  
34660 Cournonterral

R.C.S. de Montpellier: 880 973 961

## DOCUMENT D'INFORMATION

### ADMISSION SUR EURONEXT ACCESS PARIS

#### AVERTISSEMENT

Euronext Access est un marché géré par Euronext. Les sociétés présentes sur Euronext Access, un système multilatéral de négociation (SMN), ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés cotées sur un Marché Réglementé. Elles sont soumises à un ensemble de règles et de réglementations moins étendues, adaptées aux petites entreprises en croissance. Le risque d'investir dans une société sur Euronext Access peut donc être plus élevé que celui d'investir dans une société sur un Marché Réglementé. Les investisseurs doivent en tenir compte lorsqu'ils prennent des décisions d'investissement.

Le présent Document d'information ne constitue pas un prospectus au sens du règlement européen (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

Le présent Document d'information a été établi sous la responsabilité de l'Emetteur. Il a fait l'objet d'une revue par le Listing Sponsor et d'un examen par Euronext portant sur son exhaustivité, sa cohérence et son intelligibilité.

Des exemplaires du présent document d'information sont disponibles sans frais au siège de la Société Prelude. Ce document peut également être consulté sur le site Internet de la Société ([www.prelude.immo](http://www.prelude.immo)).

L'opération proposée ne nécessite pas le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ce document n'a donc pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers.

## **SOMMAIRE**

<b>PREMIERE PARTIE – INFORMATION RELATIVE A L'EMETTEUR .....</b>	<b>6</b>
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>6</b>
1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION .....	6
1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION .....	6
1.3. RAPPORTS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....	6
1.4. INFORMATION PROVENANT DE TIERS .....	6
<b>2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....</b>	<b>7</b>
2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE .....	7
2.2. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECRATES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES .....	7
<b>3. FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>8</b>
3.1. RISQUES LIES AU SECTEUR D'ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	9
3.2. RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	10
3.3. RISQUES LIES A LA SOCIETE.....	12
3.4. RISQUES DE MARCHE .....	13
3.5. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES .....	14
3.6. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES .....	14
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE.....</b>	<b>15</b>
4.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	15
4.2. IDENTIFICATION JURIDIQUE ET COORDONNEES DE L'EMETTEUR .....	15
4.3. LES EVENEMENTS IMPORTANTS DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR .....	15
<b>5. APERÇU DE L'ACTIVITÉ.....</b>	<b>16</b>
5.1. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE.....	16
5.2. LE MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE DEDIEE A LA MIXITE SOCIALE .....	22
5.3. INVESTISSEMENTS .....	29
5.4. BREVETS, LICENCES, MARQUES ET NOMS DE DOMAINE.....	29
<b>6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE.....</b>	<b>30</b>
6.1. DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU GROUPE .....	30
<b>7. ANALYSE FINANCIÈRE ET OPERATIONNELLE.....</b>	<b>31</b>
7.1. PRESENTATION GENERALE.....	31
7.2. INFORMATIONS SUR TOUTE FAILLITE, LIQUIDATION OU AUTRE PROCEDURE COLLECTIVE ET FRAUDE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES AUXQUELLES LA SOCIETE OU TOUT MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE LA DIRECTION GENERALE SONT LIES... .....	35
7.3. INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE .....	35
<b>8. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES .....</b>	<b>37</b>
<b>9. DIRIGEANTS, CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ORGANES DE SURVEILLANCE .....</b>	<b>38</b>
9.1. DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS .....	38
9.2. LES CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS ET LES RESTRICTIONS APPLICABLES A L'EMETTEUR .....	38
<b>10. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE POUR LE DERNIER EXERCICE FINANCIER CLOS DE L'EMETTEUR .....</b>	<b>39</b>
10.1. COMITES SPECIALISES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	39
10.2. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	39

<b>11. DESCRIPTION DES EFFECTIFS DE L'EMETTEUR .....</b>	<b>40</b>
11.1. NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION.....	40
<b>12. ACTIONNAIRES PRINCIPAUX.....</b>	<b>41</b>
12.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE A LA DATE DU DOCUMENT D'INFORMATION.....	41
12.2. CONTROLE DE LA SOCIETE.....	41
12.3. ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE .....	41
12.4. EVENTUELS ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES EN PLACE OU RESTANT EN VIGUEUR APRES L'ADMISSION DE L'EMETTEUR A LA COTATION .....	41
<b>13. PRESENTATION DE TOUTE TRANSACTION ENTRE PARTIES LIEES .....</b>	<b>42</b>
13.1. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES .....	42
13.2. RAPPORT SPECIAL DU COMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTION REGLEMENTEES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024.....	42
<b>14. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF DE L'EMETTEUR, LA SITUATION FINANCIERE ET LES PROFITS ET PERTES.....</b>	<b>44</b>
14.1. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU TITRE DES EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2024 ET LE 31 DECEMBRE 2023 (NORMES FRANÇAISES).....	44
14.2. AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES.....	56
14.3. INFORMATIONS FINANCIERE INTERMEDIAIRES ET AUTRES.....	57
14.4. DATE DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE ET PUBLICATION DES RESULTATS.....	57
14.5. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES .....	57
14.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	57
14.7. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE .....	58
<b>15. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>59</b>
15.1. CAPITAL SOCIAL .....	59
15.2. TITRES NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL.....	59
15.3. ACTIONS DETENUES PAR LA SOCIETE OU POUR SON COMPTE PROPRE.....	59
15.4. AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL .....	59
15.5. CAPITAL SOCIAL AUTORISE .....	59
15.6. INFORMATION SUR LE CAPITAL DE TOUT MEMBRE DE LA SOCIETE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION .....	60
15.7. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL.....	60
15.8. NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SURETES .....	60
<b>16. CONTRATS IMPORTANTS.....</b>	<b>61</b>
16.1. CONTRATS IMPORTANTS SIGNES ENTRE L'ÉMETTEUR ET D'AUTRES TIERS.....	61
<b>17. AUTRES INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, EXPERTS ET SITES SUR INTERNET.....</b>	<b>62</b>
17.1. DECLARATIONS DE TIERS ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	62
<b>18. AUTRES INFORMATION IMPORTANTES .....</b>	<b>63</b>
18.1. CAPACITE BENEFICIAIRE .....	63
18.2. DISPONIBILITE DU DOCUMENT D'INFORMATION .....	63
<b>19. GLOSSAIRE .....</b>	<b>64</b>
<b>20. ANNEXES.....</b>	<b>65</b>
<b>SECONDE PARTIE – DESCRIPTION ET AUTRES SPECIFICITES .....</b>	<b>66</b>
<b>1. FACTEURS DE RISQUES LIES AUX ACTIONS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>66</b>
1.1. RISQUES LIES A L'ABSENCE DE COTATION PREALABLE ET A L'ABSENCE DE LIQUIDITE SUR LE TITRE .....	66

1.2.	RISQUE DE VOLATILITE IMPORTANTE DU COURS DES ACTIONS.....	67
<b>2.</b>	<b>INFORMATIONS ESSENTIELLES.....</b>	<b>68</b>
2.1.	DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT .....	68
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LES TITRES A ADMETTRE A LA NEGOCIATION.....</b>	<b>69</b>
3.1.	NATURE, CATEGORIE ET CODE D'IDENTIFICATION DES ACTIONS ADMISES A LA NEGOCIATION.....	69
3.2.	DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES .....	69
3.3.	RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS DE LA SOCIETE .....	69
3.4.	OFFRE PUBLIQUE OBLIGATOIRE, OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT ET RETRAIT OBLIGATOIRE .....	69
3.5.	RAISONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS PRELUDE AUX NEGOCIATIONS DU MARCHE EURONEXT ACCESS OPERE PAR EURONEXT PARIS S.A. .....	70
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONS SUR L'OFFRE.....</b>	<b>71</b>
4.1.	CONDITIONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS PRELUDE SUR LE MARCHE EURONEXT ACCESS OPERE PAR EURONEXT PARIS S.A. .....	71
<b>5.</b>	<b>ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION.....</b>	<b>72</b>
5.1.	PLACE DE COTATION .....	72
5.2.	CONTRAT DE LIQUIDITE .....	72
<b>6.</b>	<b>CONSEILS.....</b>	<b>73</b>
6.1.	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OPERATION .....	73
6.2.	PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SOCIETE DETENUE PAR LE LISTING SPONSOR, SES BENEFICIAIRES EFFECTIFS OU SES DIRIGEANTS .....	73
6.3.	LISTING SPONSOR.....	73
<b>7.</b>	<b>TRANSACTIONS IMPORTANTES.....</b>	<b>74</b>
7.1.	TRANSACTIONS IMPORTANTES REALISEES POSTERIEUREMENT AU 31 DECEMBRE 2024 PORTANT SUR PLUS DE 25% DU TOTAL DES ACTIFS, DU CHIFFRE D'AFFAIRES OU DES RESULTATS DU GROUPE .....	74
<b>8.</b>	<b>STATUTS.....</b>	<b>75</b>
8.1.	STATUTS A JOUR DE LA SOCIETE (STATUTS APPROUVES SOUS RESERVE DE L'ADMISSION DES ACTIONS DE PRELUDE AUX NEGOCIATIONS SUR EURONEXT ACCESS PARIS) .....	75
<b>9.</b>	<b>EMETTEUR DONT LA CAPACITE BENEFICIAIRE N'A PAS ETE CONFIRMEE</b>	<b>90</b>
<b>10.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES.....</b>	<b>91</b>
10.1.	AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES SUR LE GROUPE OU LES ACTIONS PRELUDE RELATIVES A DES TRANSACTIONS PREVUES PREALABLEMENT A L'ADMISSION AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EURONEXT ACCESS OPERE PAR EURONEXT PARIS S.A. .....	91
10.2.	COMMUNIQUES DE PRESSE ET ANNONCES DIVERSES.....	91

## REMARQUES GENERALES

### Définitions

Dans le présent Document d'Information (le « **Document d'Information** »), sauf indication contraire :

- Le terme « **Société** » désigne la société Prelude

### Avertissement

#### *Informations sur le marché et la concurrence*

Le présent Document d'Information contient, notamment au chapitre 5 « Aperçu des activités », des informations relatives aux marchés sur lesquels la Société est présente, et à sa position concurrentielle, y compris des informations relatives à la taille des marchés et aux parts de marché.

Le présent Document d'Information contient des informations sur les marchés de la Société et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille des marchés. Outre les estimations réalisées par la Société, les éléments sur lesquels sont fondées les déclarations de la Société proviennent d'études et statistiques d'organismes tiers et d'organisations professionnelles ou encore de chiffres publiés par les concurrents, les fournisseurs et les clients de la Société. Certaines informations contenues dans le présent Document d'Information sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats.

#### *Informations prospectives*

Le présent Document d'Information contient des indications sur les perspectives et axes de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « penser », « avoir pour objectif de », « s'attendre à », « entendre », « estimer », « croire », « devoir », « pourrait », « souhaite » ou, le cas échéant, la forme négative de ces termes ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Document d'Information et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de la Société concernant notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le présent Document d'Information sont données uniquement à la date du présent Document d'Information. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le présent Document d'Information, excepté dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; elle ne peut donc pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

#### *Facteurs de risques*

Les investisseurs sont invités à lire attentivement les facteurs de risques décrits au chapitre 3 « Facteurs de risques » du présent Document d'Information avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du présent Document d'Information, pourraient avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient perdre toute ou partie de leur investissement.

## **PREMIERE PARTIE – INFORMATION RELATIVE A L'EMETTEUR**

### **1. PERSONNES RESPONSABLES**

---

#### **1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION**

Monsieur Hervé GÉVAUDAN  
Président Directeur Général

#### **1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION**

*« Nous déclarons qu'à notre connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est justes et que, à notre connaissance, le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente.»*

Monsieur Hervé GÉVAUDAN  
Président Directeur Général

Fait à Cournonterral,  
Le 24 septembre 2025

#### **1.3. RAPPORTS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Aucun rapport attribué à une personne intervenant en qualité d'expert n'est inclus par référence dans le Document d'Information.

#### **1.4. INFORMATION PROVENANT DE TIERS**

Aucune déclaration ou information provenant de tiers n'est incluse par référence dans le Document d'Information.

## **2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

---

### **2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**

**BEWIZ AUDIT**, représentée par Monsieur Camille Boivin

20, rue la Condamine

75017 Paris

Nommé par décision unanime des associés en date du 9 septembre 2022 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### **2.2. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES**

Sans objet.

### 3. FACTEURS DE RISQUES

---

La Société exerce ses activités dans un environnement évolutif comportant des risques dont certains échappent à son contrôle. Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Document d'Information, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de l'Emetteur. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. A la date du Document d'Information, la Société n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date du Document d'Information, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

La Société a synthétisé ces risques en 4 catégories ci-dessous sans hiérarchisation entre elles. Toutefois, au sein de chaque catégorie, les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par la Société sont présentés en premier lieu compte tenu de leur incidence négative sur la Société.

Pour chacun des risques exposés ci-dessous, la Société a procédé comme suit :

- présentation du risque brut, tel qu'il existe dans le cadre de l'activité de la Société ;
- présentation des mesures mises en œuvre par la Société aux fins de gestion dudit risque.

L'application de ces mesures au risque brut permet à la Société d'analyser un risque net. La Société a évalué le degré de criticité du risque net, lequel repose sur l'analyse conjointe de deux critères : (i) la probabilité de voir se réaliser le risque et (ii) l'ampleur estimée de son impact négatif.

La probabilité d'occurrence est évaluée sur 4 niveaux (« Très probable », « Probable », « Assez probable » et « Peu probable »).

L'ampleur du risque représente l'impact de cet évènement sur l'entreprise, s'il venait à advenir. Il est mesuré selon l'échelle qualitative suivante :

- faible ;
- moyen ;
- élevé.

Le degré de criticité net de chaque risque est exposé ci-après, selon l'échelle qualitative suivante :

- faible ;
- moyen ;
- élevé.

**Tableau synthétique :**

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence du risque	Ampleur de l'impact du risque	Degré de criticité net du risque
<b>Risques liés au secteur d'activité de la Société</b>			
Risques liés à l'environnement économique	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés à la concurrence	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés à l'évolution du cadre réglementaire	Assez probable	Moyen	Moyen
<b>Risques liés aux activités de la Société</b>			
Risques liés à la gestion des programmes	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés au mode de financement de la Société	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés aux sous-traitants et prestataires	Assez probable	Moyen	Moyen
Risques liés à l'image et à la réputation de la Société	Peu probable	Moyen	Faible

Risques liés à la potentiel insolvabilité des clients	Peu probable	Moyen	<b>Faible</b>
<b>Risques liés à la Société</b>			
Risques liés à la Dépendance à l'égard des dirigeants et collaborateurs clés	Probable	Moyen	<b>Moyen</b>
Risques liés à la gestion de la croissance	Peu Probable	Moyen	<b>Faible</b>
<b>Risques de marché</b>			
Risques de liquidité	Peu Probable	Faible	<b>Faible</b>
Risques de taux d'intérêt	Peu Probable	Faible	<b>Faible</b>
Risques de dilution	Peu Probable	Faible	<b>Faible</b>

### 3.1. RISQUES LIES AU SECTEUR D'ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### 3.1.1. Risques liés à l'environnement économique

Prelude évolue au sein du secteur de la promotion immobilière dédiée aux logements sociaux. Les conditions de ce secteur sont favorables, pour le moment en France, puisque la demande de logements sociaux est en constante augmentation du fait des difficultés à se loger à des prix abordables vécues par un nombre important de Français.

Le marché français de la promotion immobilière résidentielle à vocation sociale reste néanmoins un marché cyclique lié au contexte économique.

Les programmes sociaux (logement social, PLAI, PLUS, PLS...) étant financés en grande partie par l'État, Action Logement et/ou les collectivités, les budgets alloués au logement social peuvent fluctuer selon les cycles politiques, les priorités budgétaires ou encore les contraintes des finances publiques telles que nous pouvons les connaître aujourd'hui.

Une récession ou un ralentissement économique, pourrait réduire les budgets des collectivités locales et des bailleurs sociaux, limitant la demande pour de nouveaux projets de logement social.

Une baisse des subventions publiques ou une contraction des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui financent une part significative des logements sociaux, pourrait affecter les commandes.

Des taux d'intérêt élevés, bien qu'en baisse en 2025 (inférieurs à 3 %), pourraient augmenter le coût du financement pour la Société et ses clients, rendant les projets moins attractifs.

Des modifications substantielles de l'environnement économique (augmentation des taux d'intérêt, l'évolution du taux de chômage, dégradation de certains indices macroéconomiques, etc.) pourraient avoir un impact sur l'activité de la Société, ses résultats, sa situation financière, son développement et ses perspectives.

La Société n'a pas mis en œuvre de mesures spécifiques concernant ce risque qu'elle ne peut pas maîtriser et considère que le degré de criticité net de ce risque est moyen.

#### 3.1.2. Risques liés à la concurrence

Le marché de la promotion immobilière de logements sociaux est concurrentiel, avec la présence de promoteurs nationaux et locaux.

Dans les petites et moyennes villes, Prelude peut faire face à des promoteurs locaux bien implantés, qui bénéficient de relations établies avec les autorités et les bailleurs sociaux locaux.

Les promoteurs nationaux, disposent de ressources financières et d'une portée géographique généralement plus importantes, qui peut leur permettre de remporter des contrats dans des zones où Prelude pourrait chercher à s'implanter.

Prelude opère sur un marché fragmenté, avec de nombreux acteurs comme concurrents. Cette concurrence peut s'exercer aussi bien au niveau du prix d'acquisition des fonciers qu'au niveau des prix de vente des programmes.

Cette concurrence peut affecter l'acquisition de terrains, les prix de vente des logements, et la disponibilité des sous-traitants. Une concurrence accrue pourrait entraîner une pression sur les marges, une augmentation des coûts fonciers et des difficultés à sécuriser des contrats avec les bailleurs sociaux.

Ainsi, dans des régions à forte demande, les terrains disponibles peuvent être convoités par plusieurs promoteurs, faisant grimper les prix et réduisant les opportunités pour Prelude.

Une pression accrue de la concurrence pourrait peser sur les marges, avoir un impact sur l'activité de la Société, ses résultats, sa situation financière, son développement et ses perspectives.

La Société n'a pas mis en œuvre de mesures spécifiques concernant ce risque et considère que le degré de criticité net de ce risque est moyen.

### **3.1.3. Risques liés à l'évolution du cadre réglementaire**

L'activité de la Société est soumise à des réglementations nationales et locales strictes en matière d'urbanisme, de construction et d'environnement. Toute évolution défavorable de ces cadres réglementaires, comme un durcissement des normes ou un allongement des délais administratifs, pourrait ralentir l'obtention des procès de construire par Prelude et par conséquent retarder les projets et impacter la rentabilité de la Société.

Notamment, des modifications de la loi SRU, qui impose 20 à 25 % de logements sociaux dans certaines communes, pourraient altérer la demande si les quotas étaient assouplis ou renforcés. En 2020-2022, 341 communes n'ont pas atteint leurs objectifs SRU, ce qui souligne l'incertitude relative existant autour de l'application de cette loi.

L'obligation de rénover le parc existant, notamment pour se conformer à l'interdiction de louer des logements classés G (à savoir des logements considérés comme non-décents) au DPE à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pourrait détourner les budgets des bailleurs vers la rénovation plutôt que vers l'achat de nouveaux logements. Avec environ 17 % des résidences principales en France classées F ou G en 2022, dont une part significative dans le parc social (selon le Service des Données et Etudes Statistiques), ce risque reste significatif même si le manque de logements sociaux en France réduit son impact direct sur la Société.

Les risques que les démarches administratives se complexifient davantage restent en théorie faibles puisque la France est engagée, et ce depuis plus de 20 ans, dans une démarche de simplification administrative, mais un tel risque ne peut être totalement écarté.

La Société n'a pas mis en œuvre de mesures spécifiques concernant ce risque et considère que son degré de criticité net est moyen, notamment du fait du manque systémique de logements sociaux en France.

## **3.2. RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE**

### **3.2.1. Risques liés à la gestion des programmes**

La gestion des programmes immobiliers dans des villes de petite et moyenne taille (5 000 à 80 000 habitants) présente des défis spécifiques que la Société doit relever

1. L'obtention des permis de construire peut être retardée par des dynamiques politiques locales, notamment à l'approche des élections municipales, où les priorités des élus peuvent changer. Les maires sortants peuvent être réticents à approuver de nouveaux projets pour des raisons électorales, ou les nouveaux maires peuvent réviser les plans locaux d'urbanisme (PLU), entraînant des délais de 6 à 12 mois supplémentaires. Des recours de tiers, parfois initiés par des associations ou des riverains opposés aux projets, peuvent suspendre les autorisations, comme cela a pu être observé dans des projets immobiliers similaires à ceux réalisés par le Groupe en France.
2. Les aléas de construction constituent un autre risque significatif. Les imprévus tels que des problèmes de typologie des sols, des besoins de dépollution, voire des fouilles préalables, peuvent entraîner des dépassements de coûts ou des retards. Ainsi, dans des régions historiques comme le sud de la France, la découverte de vestiges peut nécessiter des études

prolongées, suspendant les travaux pendant plusieurs mois. De même, la présence de sols pollués, fréquente dans les zones anciennement industrielles, peut requérir des travaux de dépollution coûteux, augmentant les budgets de 10 à 20 % selon les cas.

3. La dépendance vis-à-vis des sous-traitants ajoute une couche de risque. Bien que Prelude puisse utiliser sa société sœur, Perspectiva SAS, pour une partie croissante des travaux, elle fait appel à des sous-traitants externes pour des tâches spécialisées (plomberie, électricité, etc.). Des défaillances de ces sous-traitants, comme des retards, des défauts de qualité, ou des faillites, pourraient perturber les calendriers et augmenter les coûts.

Ces aléas pourraient empêcher les programmes de générer les résultats financiers escomptés, impactant la rentabilité des projets.

Prelude bénéficie néanmoins d'une exposition réduite au risque de commercialisation grâce à son modèle économique basé sur la vente en bloc à des bailleurs sociaux, sécurisant les revenus dès la signature des contrats, généralement 24 mois avant la livraison du chantier et donc avant le début de la construction.

La Société n'a pas mis en œuvre de mesures spécifiques concernant ce risque et considère que son degré de criticité net de ce risque est moyen.

### **3.2.2. Risques liés au mode de financement de la Société**

La société Prelude s'appuie en partie sur du financement participatif (crowdfunding), généralement via des émissions obligataires sur des plateformes reconnues telles que WISEED ou encore Raizers, pour couvrir une partie de ses besoins financiers liés à ses projets.

Ce mode de financement vient compléter les modes de financements classiques auxquelles la Société fait appel, à savoir le financement via de la dette bancaire.

Le financement participatif présente cependant certaines contraintes, la plus significative étant le niveau de taux d'intérêts généralement appliqué qui peut s'élever de 8 à 12% pour des durées d'emprunt de 12 à 24 mois.

Un financement participatif reste également fortement dépendant à la souscription par les particuliers et ainsi à l'intérêt que ces derniers accorderont à la Société et aux différents projets qu'elle présentera à la plateforme.

La cotation en bourse de Prelude pourrait lui permettre de lever des fonds sur le marché si ses autres moyens de financements habituels n'étaient pas suffisants.

La Société n'a pas mis en place de mesure spécifique de gestion de ce risque et estime son degré de criticité net comme moyen.

### **3.2.3. Risques liés aux sous-traitants et prestataires**

Dans le cadre de son activité, la Société est amenée à faire appel à un certain nombre de sous-traitants pour réaliser les opérations et/ou tâches qu'elle n'est pas en mesure de prendre en charge directement, notamment pour les différentes phases de construction (terrassement et viabilisation, gros œuvre, second œuvre, etc.).

Il existe de réels risques liés à la construction et aux sous-traitants, tels que, comme mentionné précédemment, un retard de livraison dû à la lenteur d'exécution d'un ou plusieurs sous-traitants, une mauvaise pratique qui produirait un logement de mauvaise qualité et non conforme aux normes voire dangereux pour les locataires, etc. La survenance de tels risques se révéleraient coûteux pour le Groupe, notamment au niveau de sa réputation qui serait entachée par un retard plus ou moins important de livraison.

Il est donc essentiel pour Prelude, notamment lorsque la Société ne confie pas la phase de construction des bâtiments à Perspectiva, sa société sœur, de s'assurer du professionnalisme et de la qualité des prestations des sous-traitants auxquels elle fait appel.

Ce risque de sous-traitance ne se limite pas aux problèmes inhérents à la construction des programmes, mais également aux coûts de la sous-traitance. Prelude opérant dans des zones géographiques de taille

modeste, il est naturel que le nombre de sous-traitants qualifiés qui pourraient prendre en charge la construction des programmes du Groupe puisse être restreint. Un nombre réduit de sous-traitants risque de diminuer le pouvoir de négociation de Prelude, ce qui pourrait impliquer une réduction de ses marges et avoir un impact sur l'activité de la Société, ses résultats, sa situation financière, son développement et ses perspectives.

Pour atténuer ce risque, Prelude dispose de la possibilité d'utiliser les savoir-faire de sa société sœur Perspectiva, dans les domaines du gros-œuvre, charpente, menuiserie, cloisons, peinture ou encore revêtement afin d'assurer que toutes les étapes de construction de ses programmes sont conformes avec le cahier des charges de chaque programme.

En dehors de ses relations avec Perspectiva, la Société n'a pas mis en place de mesure spécifique de gestion de ce risque et estime son degré de criticité net comme moyen.

#### **3.2.4. Risques liés à l'image et à la réputation de la Société**

Dans un secteur où la confiance des parties prenantes est essentielle, tout événement nuisant à l'image ou à la réputation de la Société pourrait avoir un impact négatif sur ses relations avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux, et les investisseurs. Ainsi, des retards de livraison, des défauts de construction, ou des litiges avec des sous-traitants pourraient ternir la réputation de Prelude.

Prelude accorde une vigilance particulière quant à la préservation de sa réputation et son image, éléments-clés pour assurer sa capacité à obtenir des permis de construire et à signer des contrats avec les bailleurs sociaux.

Pour atténuer ce risque, la Société prend un soin extrême à encadrer le processus de construction de ses programmes, et s'appuie, lorsque nécessaire, sur sa société sœur Perspectiva pour réaliser de nombreuses phases des constructions.

Le degré de criticité net du risque reste faible selon la Société, qui considère que son Président Directeur Général et principal actionnaire, Hervé Gévaudan, dispose d'une expertise et d'une maîtrise pointue dans les processus impliqués dans le cadre des activités du Groupe, notamment du fait de sa gestion historique de différentes sociétés de promotion immobilière, dont une actuellement cotée en bourse, lui permettant une compréhension claire du secteur et de ses attentes.

#### **3.2.5. Risques liés à la potentielle insolvabilité des clients**

La Société s'appuie sur un réseau de bailleurs sociaux, qui rémunèrent la Société une fois que le bâtiment est achevé. Des défaillances dans cette chaîne de valeur, voire des clients devenant potentiellement insolubles, cas extrêmement peu probable en raison de l'encadrement et du support de l'État pour la majorité des bailleurs sociaux, pourraient entraîner des retards voire des pertes impactant significativement son activité et ses résultats.

La Société n'a pas mis en place de mesure spécifique de gestion de ce risque du fait de la très faible probabilité d'une insolvabilité de ses clients et estime le degré de criticité net du risque comme faible.

### **3.3. RISQUES LIES A LA SOCIETE**

#### **3.3.1. Risques liés à la Dépendance à l'égard des dirigeants et collaborateurs clés**

La gestion des ressources humaines constitue un enjeu important. Prelude est actuellement une structure fonctionnant avec un effectif réduit. Si cela constitue un avantage évident en termes d'agilité, de souplesse et de valeur ajoutée par collaborateur, cela impose à la Société et à ses employés un investissement constant.

Prelude a l'intention d'accélérer son développement ce qui nécessitera la réalisation de recrutements dans le futur. Toute difficulté à attirer et à retenir les compétences nécessaires pourrait affecter la capacité opérationnelle de la Société et ralentirait le développement du Groupe vers d'autres régions de France.

Le succès de Prelude repose en grande partie sur la qualité et l'implication de ses dirigeants et administrateurs, de leurs collaborateurs et de l'équipe qu'ils ont constituée et qui bénéficie d'une grande expérience du marché sur lequel le Groupe se positionne.

La perte d'un ou plusieurs collaborateurs clés ou d'un dirigeant pourrait avoir un impact négatif significatif sur la croissance de la Société.

Il est néanmoins rappelé que le dirigeant de Prelude, Monsieur Hervé GÉVAUDAN, est le principal actionnaire de la Société.

La Société n'a pas mis en œuvre de mesures spécifiques concernant ce risque et considère que son degré de criticité net est moyen.

### **3.3.2.Risques liés à la gestion de la croissance**

Le développement de la Société nécessite une adaptation continue de ses ressources financières et humaines. Une croissance rapide mal maîtrisée pourrait engendrer des dysfonctionnements organisationnels et affecter sa rentabilité. Par exemple, le déploiement de nouveaux collaborateurs encore en apprentissage dans de nouvelles zones géographiques pour accélérer le développement de Prelude sur le territoire français pourrait avoir un impact sur l'activité de la Société, ses résultats, sa situation financière, son développement et ses perspectives.

La Société n'a pas prévu de mesure de gestion spécifique de ce risque et estime son degré de criticité net comme moyen, considérant l'expertise d'Hervé Gévaudan, son dirigeant, dans le développement et l'accompagnement de la croissance de sociétés.

## **3.4. RISQUES DE MARCHE**

### **3.4.1.Risques de liquidité de la Société**

Le risque de liquidité correspond au risque que la Société ne soit pas en mesure de faire face à ses besoins monétaires grâce à ses ressources financières.

Au 31 décembre 2024, la Société dispose d'une trésorerie de 915K€ pour un montant total de dettes financières de 1,67M€

Emprunts contractés par la Société au 31 décembre 2024	Capital restant dû au 31 décembre 2024 en €	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Total</b>	<b>1 666 907</b>	<b>150 807</b>	<b>1 516 100</b>	<b>-</b>

La dette à moins d'un an n'est composée que de 151K€ permettant aux disponibilités de la Société d'y faire face.

Prelude a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité à la date du présent Document d'Information et elle considère être en mesure de maîtriser ce risque et de respecter ses échéances à venir sur 12 mois.

La Société considère que le degré de criticité net lié au risque de liquidité de la Société est faible.

### **3.4.2.Risques de taux d'intérêt**

Prelude est emprunteur à taux fixe, que ce soit pour ses emprunts classiques auprès d'établissement de crédit ou pour ses opérations de financements participatifs.

Néanmoins, l'activité du Groupe lui impose le recours à de nouveaux emprunts régulièrement. Les taux d'intérêts, même fixes, pourraient potentiellement augmenter en fonction des décisions de la banque centrale. Bien que peu probable actuellement, une telle hausse des taux directeurs aurait un impact sur le marché du financement obligataire (financement participatif) ainsi que sur le financement bancaire classique ce qui pourrait ralentir l'activité de la Société, ses résultats, sa situation financière, son développement et ses perspectives.

L'introduction en bourse de la Société pourrait lui permettre de réduire son exposition à ce risque de hausse des taux d'intérêts en permettant à Prelude de diversifier ses modes de financement.

La Société n'a pas mis en place de mesure de gestion spécifique de ce risque et estime son degré de criticité net comme faible.

### **3.4.3. Risques de dilution**

Depuis sa création, la Société n'a émis aucun bon de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE) ou de bons de souscription d'actions (BSA). Sachant que l'admission de Prelude s'effectue sous forme de cotation directe sur Euronext Access, et malgré le fait qu'elle envisage une attribution gratuite d'actions (AGA) au profit de ses collaborateurs, le risque de dilution pour les actionnaires reste pour le moment faible.

## **3.5. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES**

A la date du présent Document d'Information, la Société ne fait pas l'objet de litiges significatifs autres que les litiges habituels liés aux activités de chantiers. En dehors de ces litiges, le Groupe dans son ensemble ne fait l'objet d'aucune procédure à son encontre.

## **3.6. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES**

Prelude est assurée de manière très classique par une responsabilité civile. Les filiales font émettre des garanties de dommages ouvrages, pour couvrir des malfaçons, des assurances de risques chantiers, contre les dommages pendant les chantiers et les vols, et des responsabilités civiles pendant la vie des chantiers. Il n'y a pas de mise en responsabilité d'aucune sorte envers la Société et ses filiales.

Le Groupe souscrit aussi des assurances de garantie financière d'achèvement obligatoire et à ce titre, apporte une caution aux filiales. Ces garanties sont levées à la livraison des programmes.

La Société a mis en place une politique de couverture de ses principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estime compatibles avec ses impératifs de consommation de trésorerie et ses activités.

La souscription de polices d'assurance est fondée sur la détermination du niveau de couverture nécessaire pour faire face à la survenance, raisonnablement estimée, de risques de responsabilité, de dommages ou autres. Les risques non assurés sont ceux pour lesquels il n'existe pas d'offre de couverture sur le marché de l'assurance ou ceux pour lesquels la Société considère que le risque ne requiert pas une couverture d'assurance.

La Société a souscrit plusieurs polices d'assurance dont notamment les suivantes :

<b>Souscripteur</b>	<b>Nature de la police d'assurance</b>	<b>Assureur Courtier</b>	<b>Cotisation</b>
PRELUDE	RC PRO	MAAF	528 €
PRELUDE	VÉHICULES	MAAF	2.334 €
<b>Total cotisation</b>			<b>2.832 €</b>

## **4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE**

---

### **4.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

#### **4.1.1.Dénomination sociale et nom commercial de la Société**

La Société a pour dénomination sociale et nom commercial : PRELUDE

#### **4.1.2.Le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI)**

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro d'identification 880 973 961.

LEI : 98450010971C0I73D245

#### **4.1.3.Date de constitution et durée**

La Société a été immatriculée le 24/01/2020 pour une durée de 99 ans s'achevant le 23/01/2119, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

## **4.2. IDENTIFICATION JURIDIQUE ET COORDONNEES DE L'EMETTEUR**

Le siège social de la Société est situé : Zone ZAC de Cannabe, 34660 Cournonterral.

Téléphone : +33 (0) 9.83.28.20.50

Adresse électronique : [investisseurs@prelude.immo](mailto:investisseurs@prelude.immo)

Site Internet : <https://prelude.immo>

La Société est une société anonyme à conseil d'administration.

Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires françaises en vigueur, notamment par le Code de Commerce, ainsi que par ses statuts.

## **4.3. LES EVENEMENTS IMPORTANTS DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR**

**2020** : Création de la Société par Hervé Gévaudan et signature de l'acte de vente en VEFA (vente en l'État futur d'achèvement) de la promotion pour les Jardins de Provence

**2022** : Livraison de la 1<sup>ère</sup> résidence de Prelude, les Jardins de Provence

**2023** : Signature des actes de ventes en VEFA pour Saint Astier et Paray le Monial

**2024** : Création de Perspectiva, société détenue par Hervé Gévaudan, spécialisée dans la construction immobilière, intervenant principalement dans les phases de gros œuvre (fondations, murs, toiture), charpente, menuiserie, cloisonnement, peinture et revêtements (comme le carrelage). Elle a été créée pour prendre en charge une partie des travaux de construction des programmes immobiliers développés par Prelude en réduisant les risques liés aux sous-traitants et optimisant les coûts (via standardisation et achats groupés).

**2025** : Admission à la cotation des actions ordinaires de la société sur Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A.

## **5. APERÇU DE L'ACTIVITÉ**

---

### **5.1. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE**

Prelude, promoteur immobilier à vocation sociale, développe à l'intention des collectivités locales et des bailleurs sociaux, sur tout le territoire national, une offre de logements sociaux, intermédiaires et de Prêt social location-accession<sup>1</sup> (PSLA) dans des communes de petites et moyennes importances.

#### **5.1.1. Le métier de Prelude**

Le Groupe intervient majoritairement dans des villes de 5.000 à 80.000 habitants en construisant des programmes immobiliers à "taille humaine", de 15 à 80 logements maximum en favorisant le développement de projets de maisons individuelles ou jumelées permettant aux locataires de mieux s'approprier leur environnement urbain.

Il conçoit et construit des ensembles immobiliers exclusivement destinés aux bailleurs sociaux, qui les exploitent par la suite.

Avec une spécialisation marquée sur les zones rurales et tendues, Prelude s'appuie sur des clients fidèles et récurrents qui acquièrent régulièrement ses opérations.

Ce positionnement de niche confère à la Société un avantage compétitif sur un segment de marché en forte demande de logements sociaux.

Le marché dans lequel évolue Prelude est en pleine mutation, marqué par un besoin croissant de logements accessibles et par des réglementations de plus en plus strictes en matière d'urbanisme et de développement durable.

La Société répond ainsi à travers ses activités à un double défi :

- permettre aux communes de respecter leurs engagements en matière de logements sociaux au regard de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain) ; et
- permettre aux bailleurs sociaux de respecter leurs engagements de constructions de logements.

#### **5.1.1.1. La vente «clés en main » de logements sociaux**

L'activité principale de Prelude consiste à livrer des programmes immobiliers « clés en main », c'est-à-dire entièrement achevés et prêts à l'emploi, à des bailleurs sociaux tels que Domofrance, Mésolia, Promologis, Erilia, ou Tarn-et-Garonne Habitat, via des contrats de promotion immobilière (CPI) de ventes d'immeubles achevés, ou par le biais de VEFA.

Par ces contrats, un bien immobilier est livré entièrement fini, prêt à être utilisé par l'acquéreur ou le locataire, sans nécessiter de travaux ou d'aménagements supplémentaires. Dans le cas de la VEFA, la propriété des logements est transférée progressivement au bailleur social, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, tandis que dans les autres types de contrats "clés en main", le transfert se fait généralement à l'achèvement.

Prelude, en qualité de promoteur, va superviser l'ensemble du processus de construction des logements, de l'obtention des permis de construire (PC) à la livraison du bâtiment, au profit de bailleurs sociaux, qui eux recevront ainsi un « produit fini » qu'ils pourront immédiatement exploiter.

Les contrats de vente clés en main et VEFA sont généralement conclus 24 mois avant la livraison des chantiers, permettant ainsi à la Société de sécuriser les flux financiers de l'opération et de garantir une vente à 100%, dite « en bloc », avant construction.

---

<sup>1</sup>Dispositif d'accession sociale à la propriété destiné aux ménages aux ressources modestes

Le Groupe se distingue par une structure légère (6 collaborateurs au siège), une digitalisation avancée (dépôts de permis numérisés, suivi à distance, visioconférences) et une intégration technique via sa société sœur Perspectiva SAS, créée en 2024 et détenue par Hervé Gévaudan.

#### **5.1.1.2. Un cycle de production maîtrisé de bout en bout**

Prelude pilote l'intégralité du processus de promotion immobilière, de la prospection foncière à la livraison, en supervisant la construction, qu'elle soit réalisée par Perspectiva ou par des sous-traitants externes.

Le cycle de production opéré par Prelude se déroule selon les grandes étapes suivantes :

- 1. Recherche et acquisition foncière :** Il s'agit de l'étape clé à l'origine de toutes les opérations réalisées par Prelude. Ce processus consiste à identifier des terrains constructibles potentiellement acquérables par la Société. Prelude a mis en place une méthode de prospection ciblée, menée en interne, éventuellement en lien avec un réseau d'apporteurs d'affaires (prospecteurs fonciers indépendants).

Chaque année, Prelude identifie 150 à 200 terrains, principalement dans des zones rurales où le foncier est abordable. Environ un tiers de ces terrains est jugé exploitable après une analyse initiale réalisée par la Société. Une demande de maîtrise temporaire du ou des terrains est alors sécurisée via des promesses de vente (généralement à 60 jours), pendant lesquelles la faisabilité technique et financière du projet est évaluée (pente, accès, viabilisation). Cette étape réduit le nombre de projets à 20-30 terrains potentiels, dont une quinzaine est immédiatement exploitable.

- 2. Conception et obtention du permis de construire :** Une fois un terrain sélectionné, Prelude, éventuellement en partenariats avec des prestataires externes (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle) conçoit le projet, en s'appuyant sur ses modèles d'habitats standardisés. Une étude de faisabilité approfondie valide la viabilité économique et technique du projet.

Parallèlement, la Société engage des discussions avec les municipalités et collectivités locales pour aligner le projet sur les besoins en logements sociaux et obtenir leur aval. Cette phase, désormais amplement digitalisée via des dépôts de permis en ligne, aboutit à l'obtention d'un permis de construire (PC), dans des délais compris entre 6 et 12 mois, selon la complexité du projet.

Prelude met en œuvre son expertise et sa connaissance précise des réglementations en vigueur pour sécuriser au maximum l'obtention des autorisations. Sur les 20-30 terrains identifiés, 7 à 10 projets obtiennent à l'issue de cette phase un PC purgé de recours.

- 3. Financement et commercialisation :** Avant tout engagement de construction, Prelude sollicite ses clients bailleurs sociaux récurrents ou prospecte de nouveaux bailleurs pour valider l'achat du programme, généralement 24 mois avant la livraison du chantier. Une notice descriptive type est soumise, ajustable selon les besoins ou exigences spécifiques du client, et un prix de vente est fixé entre les parties (en général compris entre 2 000 et 2 500 €/m<sup>2</sup> HT habitable, montant plafonné par l'État selon la zone).

Le financement de l'opération est réalisé au travers de levées de fonds, généralement par émission d'emprunts obligataires auprès de partenaires identifiés ou de plateformes de crowdfunding spécialisées en projet immobilier. Cela permet d'éviter à la Société de souscrire des emprunts bancaires traditionnels qui alourdiraient sa structure bilancielle. A titre d'exemple, pour le développement de 150 logements en 2025, le besoin de fonds à lever s'élèverait à 1,46M€.

De leurs côtés, les bailleurs sociaux sécurisent leurs financements via des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, garantissant les paiements :

- Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) destiné aux ménages les plus modestes ;
- Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) qui est le plus utilisé pour les HLM et destiné aux ménages aux revenus modestes ;

- Le Prêt Locatif Social (PLS) pour les classes moyennes avec des plafonds de ressources plus élevées que les 2 classes précédentes.

Ce modèle réduit les besoins en fonds propres à un maximum de 50 000 € par opération, réduisant les coûts financiers à supporter par la Société.

4. **Construction sous supervision** : Une fois le PC et le financement obtenus et le contrat signé avec le bailleur social, Prelude lance les travaux, supervisés par un collaborateur dédié. Historiquement, la Société faisait appel à des constructeurs locaux et sous-traitants pour la réalisation des bâtiments.

Depuis mars 2024, la société Perspectiva, société détenue par Hervé Gévaudan, Président Directeur Général de Prelude, peut prendre en charge une part croissante des chantiers (gros œuvre, charpente, menuiserie, cloisonnement, peinture, carrelage), livrant des bâtiments « hors d'eau hors d'air » voir finis. Pour les lots non couverts par Perspectiva (plomberie, électricité), des sous-traitants externes sont sélectionnés par appels d'offres, pour optimiser les coûts.

Le processus des travaux est réparti de la façon suivante :

- **Terrassement et viabilisation** : préparation du sol et raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement) ;
- **Gros œuvre** : fondations, murs, toiture, réalisés en 6-12 mois selon la taille ;
- **Second œuvre** : cloisons, installations techniques, finitions (12-18 mois au total).

A chaque étape de la construction, Prelude contrôle la conformité et la qualité des travaux grâce à des réunions de chantier numériques et des inspections physiques. Les coûts de construction sont maîtrisés pour tendre vers une marge de 20%.

5. **Livraison et réception** : Après 18 à 24 mois de travaux, une inspection finale valide la conformité aux normes (sécurité, isolation, accessibilité). Les logements sont réceptionnés par le bailleur social, qui les met immédiatement en location. Dans le cadre des VEFA, Prelude souscrit une garantie financière d'achèvement (GFA) au bailleur social, assurant la bonne fin des travaux. Cette GFA, portée par chaque filiale créée dans le cadre de programme de promotion immobilière, protège l'acquéreur du programme vendu en VEFA contre le risque de non-achèvement des travaux. Le garant (une banque ou un assureur) s'engage à financer l'achèvement des travaux si Prelude ne peut pas le faire, sans que cela implique une obligation de réaliser les travaux physiquement. Cette GFA est maintenue jusqu'à la livraison complète du bien.

#### **5.1.1.3. Innovations et projets en cours**

Le cycle est optimisé par une standardisation des modèles d'habitats proposés par la Société, permettant ainsi des achats groupés de matériaux (fenêtres, portes, pompes à chaleur, etc.), réduisant les coûts de 20% sur des postes comme la voirie et réseaux divers (VRD).

La supervision par Prelude, éventuellement déléguée à Perspectiva ou à des sous-traitants, assure une qualité constante et une lecture en temps réel des chantiers via des outils numériques partagés.

Forte de ses succès et réalisations depuis sa création, Prelude a mis en place depuis fin 2024 un nouveau service, le « montage d'opérations » qui consiste pour la Société à concevoir et vendre des projets sans construire.

Prelude propose aux collectivités locales et aux bailleurs sociaux une gamme complète de logements sociaux, allant des maisons individuelles aux logements collectifs. Les projets portés par la Société permettent de favoriser la mixité sociale dans le paysage urbain.

**Exemples de programmes Prelude :**

LES JARDINS DE PROVENCE



OPPIDUM



OLORON



AUTERIVE



A la date du présent Document d'Information, Prelude a 150 logements en cours de signature auprès de bailleurs sociaux qui sont :

- Soumoulou (Pyrénées-Atlantiques) : 22 logements collectifs et 9 locaux commerciaux pour OPH64, date de livraison prévue pour mai 2027
- Saint-Pierre-d'Eyraud (Périgord) : 26 villas pour Mésolia, date de livraison prévue pour mai 2027
- Martres-Tolosane (Haute-Garonne) : 32 villas pour Erilia, date de livraison prévue pour juin 2027
- Villefranche d'Albigeois (Tarn) : 30 logements, date de livraison prévue pour décembre 2027
- Valence d'Agen (Tarn-et-Garonne) : 40 villas pour Mésolia et Tarn-et-Garonne Habitat, date de livraison prévue pour novembre 2027.

## 5.1.2. Un modèle économique optimisé et agile

### 5.1.2.1. Une structure légère et polyvalente

Prelude est une société fonctionnant avec un effectif très réduit (6 personnes à la date du Document d'Information) où chaque membre joue un rôle clé pour assurer le bon déroulement des projets, du repérage des terrains jusqu'à la livraison de l'opération.

La recherche foncière est assurée par un collaborateur, qui sera dédié à la recherche de terrain et qui travaillera en lien avec des apporteurs d'affaires (prospecteurs fonciers indépendants) pour identifier les meilleures opportunités.

La conception et le suivi des projets sont à la charge d'un autre collaborateur, qui s'occupe de la préparation des projets en collaboration avec les architectes, bureaux d'études et bureaux de contrôle. Il s'occupera également du suivi des projets jusqu'à leur finalisation.

Quant à la Directrice Générale Déléguée, elle est responsable de la Relations avec les collectivités et les clients. Elle est l'interlocutrice privilégiée des municipalités et des collectivités locales, notamment pour l'obtention des permis de construire. C'est également elle qui entretient les relations avec le bailleur et qui présente les projets aux clients.

Le Président supervise l'ensemble des opérations et se concentre plus particulièrement sur la structuration financière des projets ainsi que sur la gestion des assurances.

Enfin, les 2 derniers collaborateurs ont pour mission la gestion de la comptabilité et l'administration des ressources humaines.

Cette petite structure où chacun a un rôle bien défini permet une rapidité de la circulation des informations qui facilitent grandement les processus de promotion immobilière qui sont réputés pour être chronophage.

### 5.1.2.2. Le financement participatif au service de la promotion immobilière de logements sociaux

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière dédiée aux logements sociaux, Prelude a choisi d'intégrer le financement participatif (ou crowdfunding) comme levier complémentaire à ses sources de financement traditionnelles. En s'appuyant sur des plateformes reconnues telles que WiSEED ou encore Raizers, Prelude mobilise des fonds auprès d'investisseurs particuliers pour couvrir une partie des besoins financiers liés à ses projets.

#### **Fonctionnement du crowdfunding pour les besoins de Prelude**

Pour financer ses opérations, Prelude soumet ses projets immobiliers aux plateformes participatives, qui réalisent une analyse approfondie (solvabilité de l'entreprise, faisabilité du projet, garanties proposées) avant de les proposer à leurs communautés d'investisseurs.

Une fois validés, ces projets sont ouverts à la souscription : les particuliers investissent, généralement via des obligations ou des prêts, des montants accessibles (de 100 € ou 1 000 € généralement). Les fonds collectés viennent compléter les apports en fonds propres de Prelude et les prêts bancaires, souvent pour financer des étapes spécifiques comme le lancement des travaux ou l'acquisition de terrains.

En pratique, les investisseurs prêtent à Prelude pour une durée définie (généralement 12 à 24 mois), correspondant à la phase de construction, avec un rendement annuel fixe, souvent compris entre 8 % et 12 %. À l'échéance, Prelude rembourse le capital et les intérêts, une fois les logements livrés ou vendus aux bailleurs sociaux.

#### **Intérêts du financement participatif pour la Société**

- 1. Diversification des sources de financement** : En intégrant le crowdfunding, Prelude réduit sa dépendance aux banques, renforçant ainsi sa résilience face aux variations des conditions de prêt ou aux restrictions de crédit.

2. **Accélération des projets** : Les collectes en financement participatif, souvent bouclées en quelques semaines, permettent à Prelude de mobiliser rapidement des fonds, un atout clé pour saisir des opportunités immobilières ou respecter des calendriers serrés.
3. **Soutien à une mission sociale** : En impliquant des particuliers dans le financement de logements sociaux, Prelude renforce l'engagement citoyen autour de sa mission, tout en offrant aux investisseurs une opportunité de contribuer à un projet à impact social avec une rémunération attractive.
4. **Flexibilité opérationnelle** : Le crowdfunding permet de financer des montants ciblés, adaptés à des besoins spécifiques, sans engager l'entreprise dans des emprunts bancaires de long terme.
5. **Absence de garanties lourdes** : Bien que les rendements offerts aux investisseurs (8-12 %) soient supérieurs aux taux bancaires actuels (souvent autour de 2-4 %), le crowdfunding n'impose pas les mêmes coûts et garanties annexes (covenants stricts, hypothèques, cautions, frais de dossier).
6. **Visibilité et image** : En passant par des plateformes reconnues, Prelude gagne en notoriété auprès d'un public large, renforçant sa crédibilité et son attractivité, notamment dans la perspective de sa cotation sur Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A.

A titre d'exemples, Prelude a réalisé les opérations de financement participatif suivantes :

Projet	Objet	Montant collecté	Instrument	Emission	Statut
Les Jardins de Provence	Financement promotion	600 000	Obligation	Février 2021	Remboursée
Oppidum Agde	Financement promotion	340 000	Obligation	juillet 2021	Remboursée
Auterive	Financement promotion	800 000	Obligation	Octobre 2022	En cours
Oloron Sainte-Marie	Refinancement	285 000	Obligation	Février 2023	Remboursé
Saint Astier	Financement promotion	230 000	Obligation	Mars 2023	En cours
Paray Le Monial	Financement promotion	165 000	Obligation	Juillet 2023	En cours
Saint-Pierre d'Eyraud	Financement promotion	160 000	Obligation	Avril 2025	En cours
Martres-Tolosane	Financement promotion	602 640	Obligation	Août 2025	En cours

#### 5.1.2.3. Les avantages du modèle de Prelude

Prelude se positionne sur son marché comme le promoteur des villes de petites et moyennes importances. Ce marché est bien souvent délaissé par nombre de promoteurs, qui eux privilégient les interventions d'envergure en zones urbaines ou périurbaines pour maximiser leurs marges.

Ainsi, étant l'un des rares promoteurs en France à se concentrer sur ce segment, Prelude se positionne déjà comme un acteur reconnu.

La structure légère de Prelude favorise une prise de décision rapide, une réduction des coûts fixes et une maîtrise fine de l'ensemble du processus de promotion.

Son modèle repose sur une prospection foncière ciblée, en acquérant des terrains dans des zones rurales stratégiques où la concurrence est réduite et le foncier abordable.

La standardisation des constructions réalisées par la Société permet de développer des modèles d'habitats reproductibles, optimisant ainsi les coûts et l'efficacité des chantiers.

La digitalisation joue un rôle clé avec la dématérialisation des processus, que ce soit pour l'obtention des permis de construire, le suivi des chantiers ou les visioconférences, améliorant ainsi l'efficacité opérationnelle du Groupe.

Enfin, le modèle économique est maîtrisé en réduisant les coûts opérationnels via l'intégration progressive des étapes clés du processus de construction, notamment par des achats groupés de matériaux et une gestion optimisée de la chaîne de production.

#### **5.1.2.4. Une implantation stratégique et des ambitions de croissance**

Actuellement basée à Montpellier, Prelude met en place une stratégie d'expansion sur l'ensemble du territoire français.

En 2025, un bureau devrait être ouvert à Toulouse pour renforcer la présence du Groupe dans le sud-ouest. À moyen terme, d'autres implantations sont envisagées à Lyon, Lille et potentiellement Paris avec pour objectif d'atteindre une production de 750 à 1.000 logements annuels d'ici 2032.

## **5.2. LE MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE DEDIEE A LA MIXITE SOCIALE**

### **5.2.1. Les logements sociaux en France**

#### **5.2.1.1. Etat des lieux**

##### **Contexte du marché de la construction**

En 2025, le marché global de la construction en France est estimé à 161,58 milliards d'euros (+2,9 % par rapport à 2024), dont 15,2 milliards pour la promotion immobilière sociale<sup>2</sup>. Cependant, les autorisations de logements et les mises en chantier restent en baisse, reflétant les contraintes structurelles liées au secteur :

- hausse des coûts des matériaux (ciment, acier) et de l'énergie ;
- difficultés d'approvisionnement du fait des perturbations des chaînes logistiques, héritées de la crise COVID ;
- pénurie de main-d'œuvre qualifiée (maçons, charpentiers).

##### **Le mal-logement en France : une problématique persistante**

D'après un article du journal Le Monde en date du 9 octobre 2024, 4,2 millions de Français vivent dans une situation de mal-logement. Cette problématique s'aggrave particulièrement dans un contexte où, plus de 330 000 individus sont sans domicile fixe, un chiffre ayant doublé au cours des dix dernières années. Dans ce contexte, la question du logement social devient un enjeu clé pour la politique du logement en France, surtout face à un manque de solutions d'hébergement à long terme.

##### **Le logement social : une réponse essentielle aux besoins de la population**

Un logement social, ou HLM (Habitation à Loyer Modéré), est d'après la définition du gouvernement<sup>3</sup> « un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales ».

Les logements sociaux en France, dont le loyer est modéré (6,52€/m<sup>2</sup> en moyenne en 2024, comparé à 17,03€/m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé), sont donc destinés aux familles à revenus modestes. Environ 60% des ménages logés dans le parc social gagnent moins de 2 100 € par mois pour une famille de trois personnes. En 2024, environ 17,4% des ménages français sont locataires dans le parc social, représentant ainsi une part significative du marché immobilier national. À l'opposé, 57% des ménages sont propriétaires de leur logement et 25% sont locataires dans le secteur privé.

Avec plus de 10 millions de personnes vivant dans un logement social, ce secteur constitue une solution indispensable pour des millions de Français à faibles revenus, offrant un logement digne à prix abordable.

##### **L'extension du parc locatif social : des efforts réalisés, mais des défis persistants**

Le 1<sup>er</sup> janvier 2024, la France comptait 5,4 millions de logements sociaux. Au cours de l'année 2024, 72 400 nouveaux logements sociaux ont été mis en location. En 2025, l'objectif est ambitieux, avec la

<sup>2</sup> [France Construction Industry Report 2025](#)

<sup>3</sup> [Logement social définition Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation](#)

construction de 100 000 nouveaux logements sociaux, en augmentation par rapport aux 85 000 logements recensés en 2024, selon Ouest-France (7 février 2025<sup>4</sup>).

Malgré ces efforts, un rapport sur le bilan triennal de la loi SRU 2020-2022 (Solidarité et Renouvellement Urbains), publié le 12 octobre 2023 par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, a révélé que les objectifs de construction n'ont pas été pleinement atteints, avec seulement 67% des objectifs réalisés au niveau national. Ce retard a conduit à la carence de 341 communes qui n'ont pas respecté les quotas de logements sociaux. Ces carences pourraient être évitées si les logements prévus avaient effectivement été construits.

### **Un besoin toujours croissant de logements sociaux**

En dépit des efforts de construction, le nombre de personnes attendant un logement social reste élevé. En 2024, 2,7 millions de ménages étaient encore en attente de logement social, et cette demande devrait encore augmenter à l'avenir. Les difficultés d'accès au logement privé, la hausse des prix des loyers et l'augmentation des inégalités sociales créent une pression croissante sur le système de logement social.

### **Un défi national : répondre à la demande de logements**

Malgré une légère augmentation du parc social, la situation reste insuffisante face à la forte demande. Les projets de construction doivent se multiplier pour répondre à cette urgence sociale. Le gouvernement, les acteurs publics et les collectivités locales doivent faire face à une double problématique : l'accélération de la construction pour répondre à la demande tout en garantissant des conditions de vie décentes et un logement abordable pour les plus démunis.

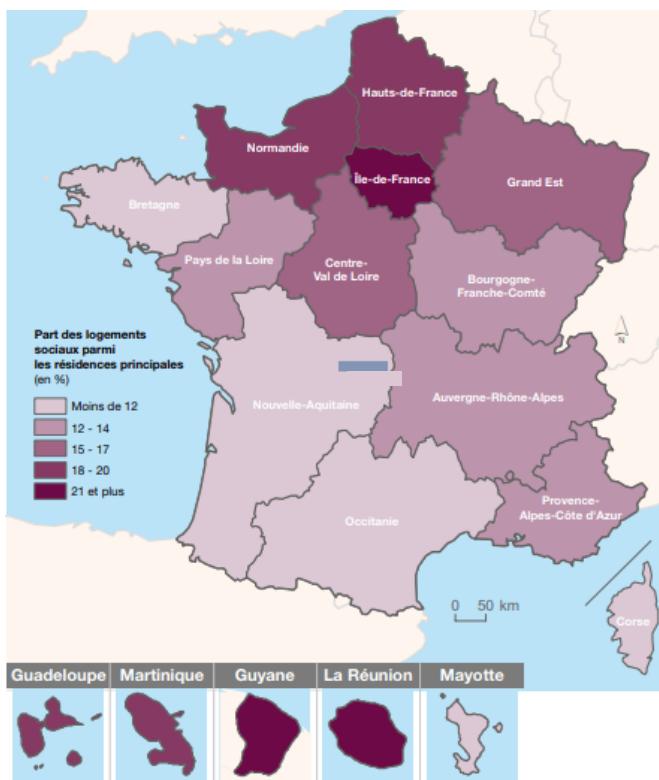
### **Le logement social, une priorité pour l'avenir**

Le logement social demeure un pilier essentiel de la politique de logement en France. Toutefois, face à une demande toujours croissante, les objectifs de construction doivent être revus à la hausse pour garantir que les personnes vulnérables aient un accès décent à un logement abordable. L'investissement dans de nouvelles solutions de construction rapide, l'utilisation de technologies innovantes et un soutien renforcé aux collectivités locales seront nécessaires pour faire face à ce défi de taille et garantir un avenir plus équitable en matière de logement pour tous.

Taux de logements sociaux parmi les résidences principales en France au 1<sup>er</sup> janvier 2024

---

<sup>4</sup> [Logement social : objectif en hausse pour 2025 avec 100 000 constructions attendues](#)



**Sources :** SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ; Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2021, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour Mayotte

#### **5.2.1.2. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).**

La SRU vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Depuis sa création en 2000, elle a permis de doubler la production de logements locatifs sociaux à destination des personnes les plus démunies comme des classes moyennes.

La loi prévoit un seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 pour un certain nombre de communes. Depuis 2013, les obligations légales de la loi SRU sont les suivantes :

- dans les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Ile-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux de logements sociaux a été porté de 20% à 25% des résidences principales ;
- une exception existe toutefois dans les territoires ne justifiant pas un effort de production pour lesquels le taux de 20% a été maintenu.

Par ailleurs, la loi indique désormais que les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une intercommunalité telle que définie ci-avant sont également soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

#### **5.2.1.3. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN)**

La loi ELAN, est une loi qui date du 23 novembre 2018 visant 4 objectifs bien définis :

- construire plus, mieux et moins cher ;
- restructurer et renforcer le secteur du logement social ;
- répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ;
- améliorer le cadre de vie.

Pour réaliser ces objectifs, cette loi se base sur une Réforme du logement social à travers plusieurs axes. Tout d'abord la fusion des « petits » organismes HLM (gérant moins de 12 000 logements) afin de créer des ensembles plus solides financièrement. Ensuite, encourager la vente de logements sociaux aux locataires afin d'avoir les fonds nécessaires au financement de nouvelles constructions (en lien étroit avec le dispositif du Bail Réel Solidaire évoqué ci-après). Enfin la création d'un « bail-mobilité », un

contrat de location meublée de courte durée, afin de permettre à des catégories spécifiques de particuliers (étudiants, stagiaires, apprentis, individus en situation de formations professionnelles) de louer un logement social pour une durée comprise entre 1 et 10 mois.

#### **5.2.1.4. Le dispositif du bail réel solidaire (BRS)**

Le BRS, est un dispositif d'accès à la propriété introduit en 2016 qui permet aux ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf à un prix réduit sur un terrain appartenant à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Le locataire paiera donc au bailleur social le loyer concernant le terrain et possèdera le logement. Ce modèle de logement, bien que différent du modèle du logement social, qui lui concerne les habitations vouées à la location, permet de combler le vide qui existe pour aider les ménages qui dépassent les plafonds d'accès au logement social, mais qui ne peuvent pas acheter un bien immobilier classique. Ce dispositif est surtout une chance potentielle pour Prelude d'étendre ses activités et de s'intéresser à un marché qui, selon un communiqué de presse du gouvernement datant du 15 décembre 2023, pourrait bénéficier à plus de 10 millions de Français. Les perspectives futures du marché du logement social.

#### **5.2.1.5. Les innovations technologiques dans le parc social**

Le secteur de l'immobilier, notamment dans le domaine du logement social, est aujourd'hui en pleine transformation, largement stimulée par l'adoption de nouvelles technologies et méthodes de construction innovantes. Parmi ces avancées, la construction modulaire suscite un intérêt croissant, bien que cette méthode ne soit pas récente. Elle consiste à assembler des modules préfabriqués en usine, puis transportés sur le site de construction pour être assemblés. Si cette méthode est utilisée depuis plusieurs décennies, elle bénéficie aujourd'hui de la digitalisation (logiciels de conception 3D, réalité virtuelle pour la planification) et de l'utilisation de matériaux écologiques (isolants durables, composants à faible empreinte carbone). Ces avancées réduisent les délais et coûts de construction tout en répondant aux enjeux environnementaux du secteur immobilier.

D'après un article publié par batiweb<sup>5</sup> le 12 mars 2025, la construction modulaire est un système de construction qui a plus que résisté aux difficultés du secteur de la construction avec « 1,23 milliard d'euros de chiffre d'affaires et près de 237 000 modules loués, et 8 000 emplois associés ». C'est également une méthode utilisée par un très grand nombre de constructeur de logements sociaux, tels qu'Algeco, Modulor, Klipit ou encore de grands acteurs du BTP comme Bouygues Construction et Vinci Construction. Cette méthode, qui s'appuie désormais sur les nouvelles révolutions technologiques, va probablement positivement et durablement affecter le secteur du logement social, et il se pourrait que la société « sœur » de Prelude, Perspectiva, se serve un jour de cette méthode pour la construction des logements sociaux.

#### **5.2.1.6. La baisse des taux et les futurs impacts sur le marché du logement social**

Les taux directeurs fixés par la Banque Centrale Européenne affectent profondément le marché du logement social. En effet, en 2023-2024, plus précisément entre le 21 juin 2023 et le 12 juin 2025 les hauts taux directeurs pour les opérations de refinancement s'élevaient à plus de 4% d'après les infos du site de la banque de France. Ces taux directeurs, plus élevé que jamais, ont fortement affecté les métiers du bâtiment, car ils augmentaient naturellement les coûts d'emprunt pour les entreprises de construction et de promotion immobilière, rendant tous les processus de construction encore plus coûteux et forçant les acteurs du logement social à accepter de nouvelles stratégies tels que la renégociation des conditions de prêt ou l'utilisation d'autres instruments financiers (type obligation). Ces taux directeurs ont donc grandement contribué à la crise du logement mentionnée précédemment.

Ces mêmes taux directeurs sont actuellement une réelle opportunité pour le marché du logement social, car après une longue période haussière, les taux directeurs sont redescendus progressivement pour passer en 2025 en dessous de 3%. Pour les promoteurs d'immobilier comme Prelude, cela se traduit rapidement par une plus grande facilité pour se financer (surtout en prenant en compte le fait que Prelude se finance via des obligations) ainsi qu'une facilitation des processus de construction. La baisse des taux directeurs crée un environnement d'assouplissement qui rend le financement par le crowdfunding plus efficient et moins coûteux pour Prelude, renforçant sa résilience dans un marché concurrentiel et cyclique.

---

<sup>5</sup> [La construction modulaire, un secteur qui résiste à la crise](#)

#### **5.2.1.7. Les différents sous-traitants**

Dans le secteur du logement social, les sous-traitants spécialisés dans la construction jouent un rôle crucial dans la réalisation de projets tant à grande échelle que de plus petite envergure. Plusieurs acteurs majeurs, tels que Eiffage Construction, Bouygues Construction, Vinci Construction, Spie Batignolles et Colas, sont activement impliqués dans la création et la réhabilitation de logements sociaux, contribuant ainsi à la réponse aux besoins croissants en logements abordables et durables. Voici quelques exemples détaillant leur contribution au secteur du logement social.

- Eiffage Construction, en 2020, a livré le projet de la résidence « Les Rives de l'Ourcq » à Pantin, composé de 64 logements, dont environ 21% sont des logements sociaux. Ce projet, situé le long du Canal de l'Ourcq, s'inscrit dans une démarche de développement durable, intégrant des solutions énergétiques performantes et une conception respectueuse de l'environnement.
- Bouygues Construction, à travers sa filiale Bouygues Immobilier, a livré en 2021 le projet « Quai Neuf » à Bordeaux, une opération mixte comprenant 770 logements, dont 35% sont des logements sociaux, soit environ 270 unités. Ce projet met en lumière la stratégie de mixité sociale et d'intégration de solutions de construction durable, répondant ainsi aux besoins de logements accessibles dans le cadre d'une urbanisation moderne.
- Spie Batignolles, en 2020, a conduit la réhabilitation du quartier La Rougière à Marseille, un projet de grande ampleur impliquant la rénovation de plus de 400 logements sociaux. Cette opération a été marquée par une forte composante énergétique, avec un objectif de réduction de la consommation énergétique de 40%, contribuant ainsi à la transition énergétique du parc de logements sociaux.
- Colas, en 2019, a participé à la construction de la résidence « Les Hauts de Lille » dans la région lilloise. Ce programme, comprenant 250 logements, prévoit que 30% de ces logements soient des logements sociaux, dans un projet visant à renforcer l'offre de logements accessibles dans un secteur en forte demande.

L'intégration de ces sous-traitants spécialisés dans le secteur du logement social représente une véritable opportunité pour Prelude d'élargir son réseau de partenaires et de renforcer son pouvoir de négociation.

En s'appuyant sur un nombre plus large de sous-traitants, Prelude pourrait non seulement réduire les coûts de ses projets mais aussi améliorer la rentabilité de ses opérations tout en maintenant un haut niveau de qualité et de durabilité dans ses réalisations.

En collaborant avec ces entreprises de renom, reconnues pour leur expertise dans le secteur du logement social et leur capacité à intégrer des solutions innovantes et durables, Prelude serait en mesure de répondre aux défis actuels en matière de construction de logements abordables et de soutenir des projets respectueux de l'environnement et accessibles à un large public.

#### **5.2.1.8. Les bailleurs sociaux**

Le secteur du logement social est également dépendant des bailleurs sociaux, ces organismes publics ou privés qui mettent en location des biens immobiliers avec un loyer modéré. Ces organismes disposent d'un accord de construction au titre du service d'intérêt général qui leur donne droit à : l'acquisition, la construction, l'attribution, la rénovation et la gestion de logements sociaux.

Parmi les acteurs du logement social et d'après l'Union Sociale de l'Habitat<sup>6</sup>, les organismes principaux sont les organismes HLM, notamment :

- Offices Publics de l'Habitat (OPH) : qui détiennent 35% du parc social.
- Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) : qui détiennent 41% du parc social.

Le reste du parc est géré par d'autres acteurs comme Sociétés d'Économie Mixte (SEM) qui détiennent 4,4% du parc social ou encore les Coopératives d'habitants (COOP).

---

<sup>6</sup> [Les HLM en chiffres Edition 2024](#) USH août 2024

Ces bailleurs sociaux ont une forte influence sur le paysage locatif français, car ils permettent aux ménages modestes ou en situation de précarité d'accéder à des logements décents à des prix raisonnables. Parmi ces bailleurs sociaux, on retrouve notamment certains clients habituels de Prelude comme 13 Habitat, Domofrance, Mesolia, Promologis, Erilia, Office 64, Tarn-et-Garonne Habitat ou encore Aveyron Habitat.

Le marché du logement social en France est vaste et concurrentiel, avec de nombreux bailleurs sociaux opérant sur des segments similaires à celui de Prelude. Parmi les acteurs majeurs du secteur, on retrouve :

- Polygone SA, une Entreprise Sociale pour l'Habitat créée en 1952 et solidement implantée au cœur du Massif Central, proposant une offre diversifiée de logements accessibles.
- Néolia, un bailleur social historique fondé en 1948, qui joue un rôle clé dans l'aménagement et le développement du logement en Franche-Comté et en Alsace.
- Habitations Haute Provence (H2P), acteur incontournable du logement social dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, qui gère un parc de 5 200 logements et mène des opérations de construction et de rénovation pour répondre aux besoins du territoire.

Dans un contexte où l'accès au logement social est un enjeu majeur pour de nombreuses collectivités, ces bailleurs sociaux sont des partenaires stratégiques potentiels pour Prelude. Leur implantation régionale et leur expertise en gestion locative et en réhabilitation urbaine constituent des opportunités précieuses pour soutenir la politique d'expansion de Prelude, qui ambitionne de renforcer sa présence dans plusieurs régions de France. En collaborant avec ces acteurs établis, Prelude pourrait accélérer son développement, diversifier son offre et répondre plus efficacement aux défis du secteur.

### 5.2.2. La concurrence de Prelude

Après l'effondrement du marché de la construction en 2008, le gouvernement français a souhaité autoriser les bailleurs sociaux à acheter des logements en VEFA. Les promoteurs ont ainsi trouvé des acquéreurs, tout en permettant au parc de logements sociaux de se développer.

Au sein de ces promoteurs privés, se distinguent quelques promoteurs spécialisés (UNITI HABITAT, FDI Habitat, et Renaissances Promotion) qui se focalisent sur les logements sociaux au sein des communes, et qui concurrencent Prelude sur le marché de la promotion immobilière pour les logements sociaux dans les petites communes.

Société	Année de création	Siège social	Positionnement	Chiffre d'affaires	Effectif
	1967	Montpellier	Création, Promotion et Gestion de Logement Sociaux en Occitanie	58,12 M€ (2023)	100-200
 Renaissances Promotion	2022	Lyon	Réhabilitation et promotion de logements sociaux	Non disponible	1-2

	2012	Boulogne-Billancourt	Promoteur spécialisé en logements sociaux et abordables	86,2 M€ (2022)	~50
	2019	Paris	Promotion immobilière de logements, dont une certaine proportion de logements sociaux	Non disponible	~5
	2014	Ris-Orangis	Regroupement de 6 sociétés coopératives françaises dédiées à la promotion, la construction et la gestion de tous types de bâtiments (logements sociaux inclus)	Non disponible	Non disponible

Agissant sur un marché de niche, Prelude est une entreprise qui n'a pas à se confronter à une large concurrence, mais plutôt à une concurrence satellisée composée d'une multitude de petits acteurs locaux pour un marché à fort potentiel et voué à progresser, notamment à cause de l'appauvrissement général et de l'accroissement des difficultés de logement mentionné précédemment.

## **5.3. INVESTISSEMENTS**

### **5.3.1. Principaux investissements réalisés**

Les montants des investissements réalisés au cours des deux derniers exercices sont peu significatifs puisqu'ils ne représentent que quelques milliers d'euros (5,45 K€), principalement en immobilisations corporelles (matériel informatique, mobiliers, etc.).

### **5.3.2. Principaux investissements en cours de réalisation et futurs**

La Société n'a pas pris d'engagements fermes d'investissement à la date du Document d'Information.

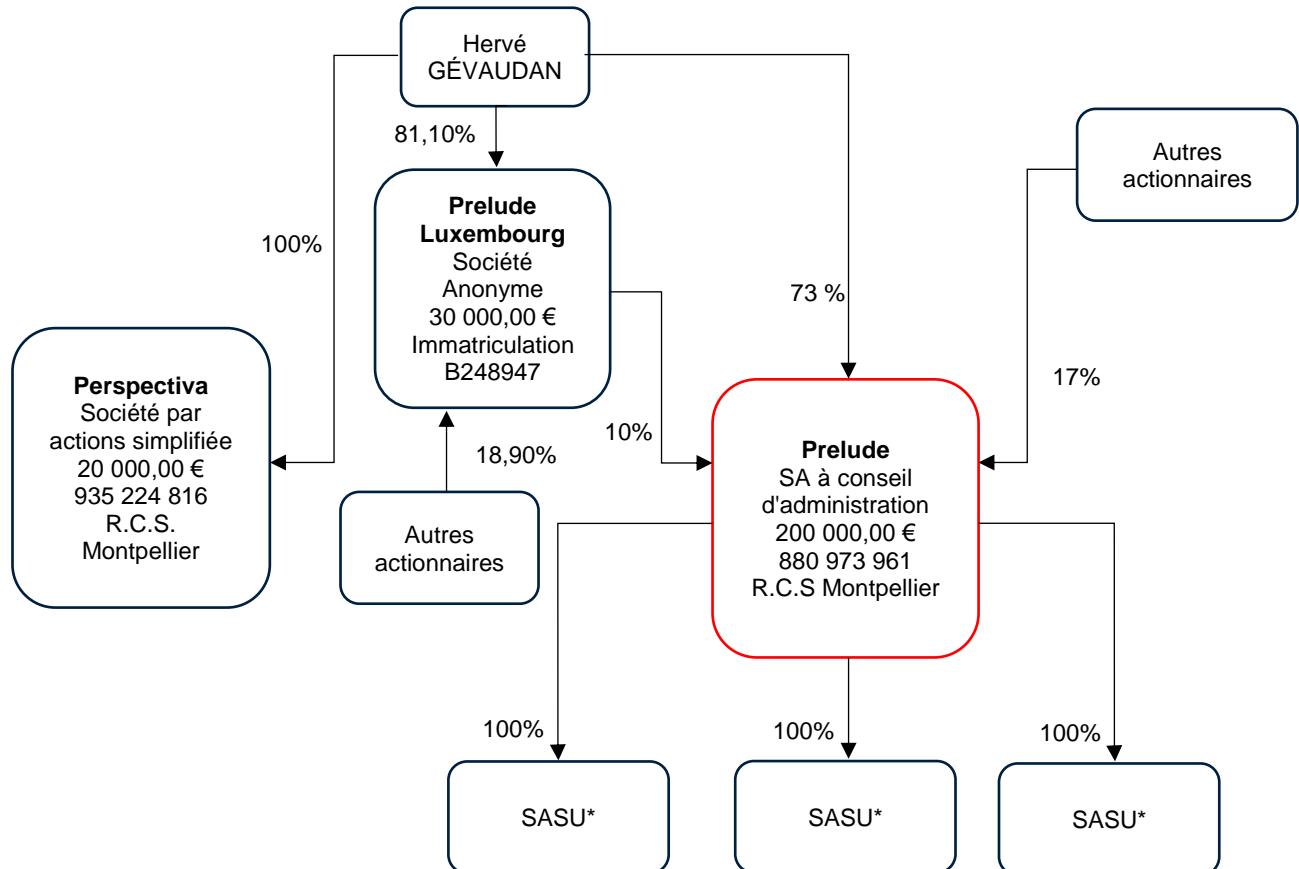
## **5.4. BREVETS, LICENCES, MARQUES ET NOMS DE DOMAINE**

### **5.4.1. Principaux investissements réalisés**

La Société ne détient aucun brevet ou aucune licence. Le savoir-faire spécifique de la Société n'est pas brevetable. La Société détient le nom de domaine de son site Internet ainsi que sa marque.

## 6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

### 6.1. DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU GROUPE



\* Prelude crée une société pour chaque programme de promotion immobilière. A la date du présent Document d'Information Prelude détient 13 SASU.

## 7. ANALYSE FINANCIÈRE ET OPERATIONNELLE

Les éléments financiers présentés dans ce chapitre sont issus des comptes sociaux audités établis par la Société.

### 7.1. PRESENTATION GENERALE

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Chiffre d'affaires	5 360 699,0	4 967 080,0
EBITDA <sup>(1)</sup>	574 522,0	760 227,0
% du CA HT	10,7%	15,3%
Résultat d'exploitation	569 273,0	755 157,0
% du CA HT	10,6%	15,2%
Résultat net	274 350,0	409 904,0
Actif immobilisé	15 687,0	22 337,0
Capitaux propres	1 271 441,0	1 047 010,0
Emprunt et dettes financières	1 666 907,0	1 907 629,0
Trésorerie	915 051,0	1 614 345,0
Trésorerie nette <sup>(2)</sup>	(751 856,0)	(293 284,0)
Gearing (%) <sup>(3)</sup>	131,1%	182,2%

(1) L'EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) est un indicateur alternatif de performance réconciliable avec les données issues des comptes. Il traduit la performance de l'activité de la Société et correspond au résultat d'exploitation auquel s'ajoutent les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation (nettes des reprises).

(2) La trésorerie nette correspond aux dettes financières auxquelles se soustrait la trésorerie brute.

(3) Le Gearing est le Rapport entre les emprunts, dettes financières et les capitaux propres.

Au titre de l'exercice 2024, Prelude enregistre un chiffre d'affaires de 5,36 M€, en progression de 8% par rapport à 2023 traduisant les efforts commerciaux réalisés par la Société sur l'exercice, la conclusion du Chantier Jardins de Provence et l'avancée des chantiers Oppidum, Auterive et Astier.

#### 7.1.1. Détermination du résultat d'exploitation

##### 7.1.1.1. EBITDA

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Chiffre d'affaires	5 360 699,0	4 967 080,0
EBITDA <sup>(1)</sup>	574 522,0	760 227,0
% du CA HT	10,7%	15,3%

Sur l'exercice 2024, l'EBITDA était de 575K€ soit 10,7% du chiffre d'affaires contre un EBITDA de 760K€ soit 15,3% du chiffre d'affaires sur l'exercice 2023. Cette diminution de l'EBITDA, résulte d'une augmentation des charges d'exploitation, notamment du fait de l'augmentation des achats de marchandises impactés par la répercussion de l'inflation et ayant accompagné la hausse de l'activité, qui ont augmenté de plus de 200K€, ainsi que de l'augmentation des achats d'études et prestations de services (géomètres, architectes, huissiers, etc.), et des locations qui ont respectivement augmenté de plus de 100K€.

##### 7.1.1.2. Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est un indicateur qui permet de mesurer la performance de l'exploitation de la Société, il se calcule sur la base du chiffre d'affaires auquel il faut ajouter les produits d'exploitation et soustraire tous les coûts et charges liés à l'activité ainsi que les dotations aux amortissements et provisions. Il se décompose comme suit.

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Chiffre d'affaires	5 360 699,0	4 967 080,0
Reprise sur provisions	0,0	0,0
Autres produits d'exploitation	165,0	39 537,0
Achats consommés	(3 672 728,0)	(3 805 057,0)
%CA	-68,5%	-76,6%
Impôts et taxes	(40 931,0)	(52 629,0)
%CA	-0,8%	-1,1%
Charges de personnel	(216 899,0)	(184 409,0)
%CA	-4,0%	-3,7%
Dotations aux amortissements et dépréciations	(5 249,0)	(5 070,0)
%CA	-0,1%	-0,1%
Autres charges d'exploitation	(855 784,0)	(204 295,0)
%CA	-16,0%	-4,1%
<b>TOTAL Charges d'exploitation</b>	<b>(4 791 426,0)</b>	<b>(4 211 923,0)</b>
%CA	-89,4%	-85,6%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>569 273,0</b>	<b>755 157,0</b>

Au cours de la période présentée, le résultat d'exploitation s'est déprécié de 25%, passant de 755K€ en 2023 à 569K€ en 2024. Cette variation s'explique principalement par la hausse du niveau des autres charges d'exploitation qui s'est révélé être supérieur à la hausse du chiffre d'affaires entre 2023 et 2024 (cf. section ci-avant pour le détail des hausses).

### 7.1.2. Formation du résultat net

#### 7.1.2.1. Résultat financier

Le résultat financier est la différence entre les recettes et les dépenses financières d'une société, il se décompose comme suit :

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Revenus actifs hors Equivalent de trésorerie	-	-
Revenus des équivalents de trésorerie	-	-
autres produits financiers	-	-
<b>Total produits financiers</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Charges d'intérêts sur emprunt	(182 328,0)	(214 368,0)
Ajustement Produit et charges intra groupe financiers	-	-
autres charges financières	-	-
<b>Total charges financières</b>	<b>(182 328,0)</b>	<b>(214 368,0)</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(182 328,0)</b>	<b>(214 368,0)</b>

Les charges d'intérêts sur emprunt sont en léger retrait sur la période 2024, avec une baisse constatée de 14,95%, démontrant que la capacité de la Société à maîtriser son endettement. Sur la période Prelude a remboursé 340K€ d'emprunt et n'en a émis que 8K€ de nouveaux.

#### 7.1.2.2. Impôt sur les sociétés

Le poste d'impôt sur les bénéfices de la Société se décompose comme suit :

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Impôts différés	32 911	10 866
Impôts exigibles	11 646	114 319
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>44 557</b>	<b>125 185</b>

La Société devait donc 45K€ d'impôts sur les sociétés en 2024 contre 125K€ en 2023 traduisant l'impact de la baisse du résultat d'exploitation sur la période.

### 7.1.2.3. Résultat net

La décomposition du résultat net à partir de l'EBITDA est détaillée ci-après :

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
EBITDA	574 522,0	760 227,0
Résultat d'exploitation	569 273,0	755 157,0
Résultat net	274 350,0	409 904,0

### 7.1.3. Commentaires sur le Bilan

#### 7.1.3.1. Eléments d'actifs

- Actif immobilisé :

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Immobilisations incorporelles	-	0,0
Immobilisations corporelles	5 698,0	10 948,0
Immobilisations financières	9 989,0	11 389,0
<b>Total Actifs immobilisés</b>	<b>15 687,0</b>	<b>22 337,0</b>

Au 31 décembre 2024 le montant total des actifs immobilisés s'élève à 15,69K€, porté en majorité par des immobilisations financières (comprenant les titres de participations dans les SASU créées pour chaque programme immobilier). Le montant des immobilisations corporelles (matériel de bureau, informatique, etc.) a été réduit de près de 50% du fait d'amortissements réalisés sur l'exercice.

- Actif circulant :

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Stocks et en-cours	343 704,0	364 769,0
Clients et comptes rattachés	3 862 942,0	4 189 159,0
Autres créances et comptes de régularisation*	3 592 080,0	1 374 316,0
VMP	0,0	0,0
Disponibilités	915 051,0	1 614 345,0
<b>Total Actifs circulants</b>	<b>8 713 777,0</b>	<b>7 542 589,0</b>

\* dont impôts différés actifs

Au 31 décembre 2024, les actifs circulants s'élèvent à 8,71 M€, en progression de +15,5% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse est essentiellement portée par une augmentation significative de la ligne « autres créances et comptes de régularisation », qui passe de 1,37 M€ à 3,59 M€. Cette évolution s'explique notamment par :

- des créances intra-groupe de 1,59M€ essentiellement composées d'avances pour faire face à différents coûts portés par ses filiales dédiées à chaque programme de promotion immobilière (études, travaux préparatoires, avance aux sous-traitant, etc.) ;
- l'augmentation de 587K€ des créances liées à la sécurisation des transactions immobilières en cours qui se traduisent par le versement de fonds, généralement dans une étude notariale, jusqu'à la finalisation des projets. .

Parallèlement, les postes opérationnels sont en retrait : les créances clients reculent de 7,8% (3,86 M€), tout comme les stocks (-5,8%), ce qui traduit une gestion plus rigoureuse du besoin en fonds de roulement bien que les délais de règlement restent structurellement longs dans les activités de promotion immobilière. La trésorerie disponible diminue fortement (-43,3%, à 915K€).

#### 7.1.4. Eléments de passifs

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
<b>Capitaux propres (dont :</b>	<b>1 271 441,0</b>	<b>1 047 010,0</b>
Capital (1)	200 000,0	200 000,0
Réserves et résultat consolidés (2)	1 071 441,0	847 010,0
<b>Dettes (dont :</b>	<b>7 458 023,0</b>	<b>6 517 916,0</b>
<i>Emprunts et dettes financières</i>	1 666 907,0	1 907 629,0
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	2 306 933,0	954 172,0
<i>Autres dettes et comptes de régularisations (3)</i>	3 484 183,0	3 656 115,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 729 464,0</b>	<b>7 564 926,0</b>

(1) De l'entité mère consolidante  
(2) Dont résultat net de l'exercice  
(3) Dont impôts différés passifs

- Capitaux propres :

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Capital	200 000,0	200 000,0
Réserves	847 010,0	437 106,0
Résultat	274 350,0	409 904,0
Autres	(49 919,0)	0,0
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 271 441,0</b>	<b>1 047 010,0</b>

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres s'élèvent à 1,27M€, en hausse de +21,5% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est exclusivement portée par l'intégration des réserves et du résultat net (1,12M€ contre 847K€), le capital social restant stable à 200K€. Ce renforcement des fonds propres traduit une amélioration de la rentabilité de l'exercice et contribue à consolider la structure bilancielle du Groupe.

- Passifs courants :

Données consolidées normes françaises (en €)	31 décembre 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	1 516 1000,0	243 800,0
Emprunts et dettes auprès étab. de crédit	0,0	1 612 300,0
Emprunts en crédit-bail	0,0	0,0
Concours bancaires courants	0,0	1 226,0
Autres dettes financières	150 807,0	50 303,0
<b>Total Dettes financières</b>	<b>1 666 907,0</b>	<b>1 907 629,0</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	2 306 933,0	954 172,0
Dettes sur Immobilisations et comptes rattachés	0,0	0,0
<b>Total Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>2 306 933,0</b>	<b>954 172,0</b>
Dettes fiscales	354 608,0	284 005,0
Impôts différés passifs	147 230,0	114 319,0
Dettes sociales	13 821,0	12 997,0
Autres dettes	2 968 524,0	3 244 794,0
<b>Total autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>3 484 183,0</b>	<b>3 656 115,0</b>
<b>Total autres passifs</b>	<b>7 458 023,0</b>	<b>6 517 916,0</b>

Au 31 décembre 2024, le total des dettes financières s'élève à 1,67 M€, en repli de 12,6% par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est principalement liée au remboursement au cours de l'exercice d'un montant d'emprunts de 340K€, tandis que les autres postes restent généralement stables. Aucun emprunt obligataire convertible ou crédit-bail n'est en cours, et les concours bancaires courants sont désormais nuls (contre 1,2K€ en 2023). À noter, une hausse des autres dettes financières à 150,8K€ (vs. 50,3K€), qui sont matérialisées par des frais de gestion et des facturations intra-groupe.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une forte hausse, passant de 954,2K€ à 2,31M€, soit +142%. Cette augmentation reflète un allongement des délais de règlement ainsi qu'une montée en charge opérationnelle avec plus de projets lancés en 2024 par la Société.

Les autres passifs (fiscaux, sociaux et divers) restent relativement stables à 3,48M€. Les dettes fiscales progressent légèrement (354,6K€ vs. 284K€), tout comme les impôts différés passifs (147K€ contre 114K€), tandis que les dettes sociales restent faibles (13,8K€). Les autres dettes baissent légèrement, de 2,97M€ à 3,09M€, mais conservent un poids significatif dans la structure bilancielle. Elles sont en très grande partie constituées de produits constatés d'avances, reflétant le modèle économique de Prelude, qui repose sur des ventes en bloc de programmes immobiliers sociaux à des bailleurs avant le démarrage des travaux, comptabilisés lors de la constatation du chiffre d'affaires à l'avancement sur chaque projet immobilier et qui sont annulés lors de la finalisation de chaque projet.

Au final sur la période, le total des autres passifs (hors capitaux propres) atteint 7,46M€, en hausse de +14,4% par rapport à 2023. Cette évolution traduit une croissance maîtrisée de l'endettement net, concentrée sur les dettes fournisseurs et les composantes non financières du passif, dans un contexte de désendettement bancaire.

#### 7.1.5. Trésorerie nette

En €	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	(12 mois)	(12 mois)
Dettes financières	1 666 907,0	1 907 629,0
Valeurs mobilières de placement	0,0	0,0
Disponibilités	915 051,0	1 614 345,0
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(751 856,0)</b>	<b>(293 284,0)</b>

La Société dispose d'une trésorerie nette négative, avec des dettes financières bien supérieures aux disponibilités, situation traditionnelle dans le secteur d'activité dans lequel évolue le Groupe, la promotion immobilière. Cette trésorerie nette a subi au cours de l'année 2024 une diminution de 700K€, suite au remboursement d'emprunts à hauteur de 340K€ et du financement du BFR de l'activité pour 366K€.

#### 7.2. INFORMATIONS SUR TOUTE FAILLITE, LIQUIDATION OU AUTRE PROCEDURE COLLECTIVE ET FRAUDE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES AUXQUELLES LA SOCIETE OU TOUT MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE LA DIRECTION GENERALE SONT LIES

A la date du Document d'Information et à la connaissance de la Société :

- aucun des administrateurs et des membres de la direction générale n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun des administrateurs et des membres de la direction générale n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun des administrateurs et des membres de la direction générale n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- aucun des administrateurs et des membres de la direction générale n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

#### 7.3. INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE

En plus des agrégats comptables, notamment le chiffre d'affaires, le résultat d'exploitation et les investissements, le management a défini un indicateur alternatif de performance suivi de manière régulière :

- L'EBITDA qui désigne le résultat d'exploitation avant prise en compte des dotations et des reprises des amortissements et des provisions qui sont des charges non-cash. Ce solde intermédiaire de gestion illustre la capacité de la Société à financer son exploitation au-delà de sa structure de financement de la fiscalité. Ce solde présente en outre l'intérêt d'être plus facilement comparable entre différentes sociétés tout en réduisant les retraitements comptables, notamment en ce qui concerne le choix et la durée des méthodes d'amortissement ou les normes comptables utilisées qui font qu'il est le plus souvent plus pertinent de raisonner avant dotations aux amortissements afin de ne pas fausser l'analyse avec des sociétés comparables (se référer à la section 7.1.1.1 « EBITDA » de la première partie du Document d'Information).

## **8. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DE BÉNÉFICES**

La Société n'entend pas à effectuer des prévisions ou estimations de bénéfices.

## 9. DIRIGEANTS, CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ORGANES DE SURVEILLANCE

---

La Société est constituée sous forme de société anonyme. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par ses statuts.

### 9.1. DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

#### 9.1.1. Composition du Conseil d'administration

La composition du conseil d'administration est la suivante :

Membres du Conseil d'Administration	Fonction	Date de 1ère nomination	Date d'échéance du mandat	Fonctions principales exercées en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de 5 dernières années
Hervé Gévaudan	PDG	09/09/2022	AGO statuant sur les comptes au 31/12/2027	Président de Perspectiva	Président de Team-work Gérant de G&G, Le clos de marion, G&O SCI, Le mas bedos, Sarl Le clos des oliviers, Mixis
Catherine Cadenat	Directrice Générale Déléguée	30/05/2025	AGO statuant sur les comptes au 31/12/2030	Gérante de DAKELO	Directrice Générale de TEAM-WORK
Chantal Gévaudan	Administrateur	09/09/2022	AGO statuant sur les comptes au 31/12/2027	n.a.	Administratrice de Prelude Luxembourg SA, Associée de G&G

Les administrateurs ont pour adresse professionnelle le siège social de la Société.

La Société ne suit pas de code relatif à la gouvernance d'entreprise et à la rémunération des dirigeants. Elle ne remplit donc pas les recommandations en la matière établies par le code Middlenext, mais a engagé une réflexion sur ce sujet.

Considérant la taille de sa structure à ce stade, la Société ne mettra pas en œuvre de politique spécifique de gouvernance après sa cotation sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A.

#### 9.1.2. Liens familiaux

A la connaissance de la Société, à l'exception d'Hervé Gévaudan et Chantal Gévaudan qui sont conjoints, il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux de la Société.

## 9.2. LES CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS ET LES RESTRICTIONS APPLICABLES A L'EMETTEUR

#### 9.2.1. Transactions avec les dirigeants, administrateurs et parties liées

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun élément susceptible de générer un conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs des mandataires sociaux à l'égard de la Société et leurs intérêts privés, ni aucune restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

## **10. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE POUR LE DERNIER EXERCICE FINANCIER CLOS DE L'EMETTEUR**

---

### **10.1. COMITES SPECIALISES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'Administration n'a pas considéré comme nécessaire la mise en place en son sein de comités spécialisés d'audit, des nominations et des rémunérations ou sur la responsabilité sociétale et environnementale des entreprises. Il estime en effet que la taille de sa structure ne requiert pas, pour le moment, la mise en place de tels comités.

### **10.2. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

La Société n'a pas adopté un code de place relatif aux pratiques de gouvernement d'entreprise. Compte tenu de sa taille et de son organisation actuelle, la Société n'envisage pas à ce stade de se référer à un code de gouvernance.

La Société ne dispose, à ce jour, d'aucun comité spécialisé, ni de procédure permettant de mesurer la performance du Conseil d'Administration.

Il est signalé qu'aucun administrateur n'a été nommé par les salariés, ni qu'aucun des administrateurs actuels n'est soumis à ratification d'une prochaine assemblée générale en application de l'article L-225-24 du Code de commerce.

La Société respecte les exigences de gouvernance d'entreprise requises par la loi et n'a, à ce jour, pas mis en place de règles en complément de ces exigences légales.

## **11. DESCRIPTION DES EFFECTIFS DE L'EMETTEUR**

---

### **11.1. NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION**

Les effectifs moyens salariés au sein de la Société au cours du dernier exercice sont présentés dans le tableau ci-après :

<b>Répartition des effectifs moyens 31-déc-24 31-déc-23</b>		
Par catégorie	31-déc-24	31-déc-23
CADRES	0	0
EMPLOYES	5	4
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

## 12. ACTIONNAIRES PRINCIPAUX

---

### 12.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE A LA DATE DU DOCUMENT D'INFORMATION

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent Document d'Information :

Actionnaires	Situation en capital		Situation en droits de vote	
	Nombre de titres	% de détention	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Hervé Gévaudan	1 460 000	73,00%	2 740 000	71,73%
Prelude Luxembourg SA*	200 000	10,00%	400 000	10,47%
Marie-Chantal Gévaudan	180 000	9,00%	360 000	9,42%
Marion Gévaudan	100 000	5,00%	200 000	5,24%
Mathieu Valaize	20 000	1,00%	40 000	1,05%
Julien Lopez	20 000	1,00%	40 000	1,05%
Jacques Perisse	20 000	1,00%	40 000	1,05%
<b>TOTAL</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 820 000</b>	<b>100,00%</b>

\* Prelude Luxembourg SA est détenue à 81,10% par Monsieur Hervé Gévaudan

### 12.2. CONTROLE DE LA SOCIETE

La Société est contrôlée, directement, par le PDG Hervé Gévaudan, détenant à lui seul directement 73% des actions et 71,73% des droits de vote, auxquelles viennent s'ajouter 10% des actions et 10,47% des droits de vote détenus indirectement via la holding Prelude Luxembourg SA.

La Société est gérée conformément à l'intérêt de l'ensemble des actionnaires.

### 12.3. ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord en vigueur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

### 12.4. EVENTUELS ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES EN PLACE OU RESTANT EN VIGUEUR APRES L'ADMISSION DE L'EMETTEUR A LA COTATION

Néant.

## **13. PRESENTATION DE TOUTE TRANSACTION ENTRE PARTIES LIEES**

---

Les parties liées au Groupe comprennent notamment les actionnaires de la Société, ses filiales, les sociétés détenues par les mêmes actionnaires ainsi que les dirigeants mandataires sociaux de la Société.

### **13.1. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

Les opérations avec les apparentées sont les suivantes :

#### ***Convention de management fees entre la Société et ses filiales***

Une convention a été conclue entre les sociétés suivantes :

- Prelude et ses filiales créées pour chaque projet immobilier (les « SASU »),
- Prelude Luxembourg,

Les missions confiées à Prelude Luxembourg couvrent principalement des prestations de services de recherche et de développement de programmes immobiliers.

Ces prestations de services sont facturées au SASU à l'avancement des projets.

Aucune convention conclue entre la Société et une partie liée n'a été considérée comme relevant du régime des conventions réglementées tel que défini par le Code de Commerce.

### **13.2. RAPPORT SPECIAL DU COMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTION REGLEMENTEES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

A l'assemblée générale de la société Prelude,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

#### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris, le 13 mai 2025

Le commissaire aux comptes,  
BEWIZ AUDIT  
Société de Commissaires aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris  
Camille BOIVIN

## 14. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF DE L'EMETTEUR, LA SITUATION FINANCIERE ET LES PROFITS ET PERTES

### 14.1. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU TITRE DES EXERCICES CLOS LE 31 DECEMBRE 2024 ET LE 31 DECEMBRE 2023 (NORMES FRANÇAISES)

#### 14.1.1. Bilan

- Bilan actif (en Euro):

Actif en EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>		
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		
Immobilisations corporelles	5 698	10 948
Immobilisations financières	9 989	11 389
Titres mis en équivalence		
<b>Actif immobilisé</b>	<b>15 687</b>	<b>22 337</b>
Stocks et en-cours	343 704	364 769
Clients et comptes rattachés	3 862 942	4 189 159
Autres créances et comptes de régularisation (4)	3 754 803	1 374 316
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	915 051	1 614 345
<b>Actif circulant</b>	<b>8 876 500</b>	<b>7 542 589</b>
<b>Total Actif</b>	<b>8 892 187</b>	<b>7 564 926</b>

- Bilan passif (en Euro) :

Passif	31/12/2024	31/12/2023
<b>Capital (1)</b>		
<b>Primes (1)</b>		
<b>Réserves et résultat consolidés (2)</b>		
<b>Autres (3)</b>		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>1 271 441</b>	<b>1 047 010</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		
<b>Provisions</b>		
Emprunts et dettes financières	1 666 907	1 907 629
Fournisseurs et comptes rattachés	2 306 933	954 172
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	3 646 906	3 656 115
<b>Dettes</b>	<b>7 620 746</b>	<b>6 517 916</b>
<b>Total Passif</b>	<b>8 892 187</b>	<b>7 564 926</b>

(1) De l'entité mère consolidante

(2) Dont résultat net de l'exercice

(3) Détailé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (Part du groupe)

(4) Dont impôts différés actifs

(5) Dont impôts différés passifs

#### 14.1.2. Compte de résultat

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	5 360 699	4 967 080
Autres produits d'exploitation	165	39 537
Achats consommés	-3 672 728	-3 805 057
Charges de personnel (1)	-216 899	-184 409
Autres charges d'exploitations	-855 064	-204 295
Impôts et taxes	-40 931	-52 629
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-5 249	-5 070
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>569 993</b>	<b>755 157</b>
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisitions		
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>569 993</b>	<b>755 157</b>
Produits et charges financières	-182 328	-214 389
Produits et charges exceptionnelles	-68 038	-5 679
Impôts sur les résultats	-45 277	-125 185
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>274 350</b>	<b>409 904</b>
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence		
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>274 350</b>	<b>409 904</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>274 350</b>	<b>409 904</b>
Résultat par action	0,13718	0,20495
Résultat dilué par action	0,13718	0,20495

(1) Y compris participation des salariés

#### 14.1.3. Tableau des variations des capitaux propres

En EUR	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres N-1</b>	200 000	437 106	409 904		1 047 010	
Affectation en réserves		409 904	-409 904			
Résultat N			274 350		274 350	
Sortie de périmètre				-49 919	-49 919	
<b>Capitaux propres N</b>	<b>200 000</b>	<b>847 010</b>	<b>274 350</b>	<b>-49 919</b>	<b>1 271 441</b>	

#### 14.1.4. Flux de trésorerie

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>274 350</b>	<b>409 904</b>
Résultat des sociétés mise en équivalence		
Amortissements et provisions	5 250	5 070
Variation des impôts différés	32 911	114 319
Plus-values de cession, nettes d'impôt		
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>312 511</b>	<b>529 293</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-769 757	-45 350
<i>Dont stocks</i>	21 065	-359 588
<i>Dont autres</i>	-790 822	314 238
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-457 246</b>	<b>483 943</b>
Acquisition d'immobilisations	-100	-5 849
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt		
Incidence des variations de périmètres		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-100</b>	<b>-5 849</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		
Dividendes en intragroupe		
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts	100 504	
Remboursements d'emprunts	-341 226	
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-240 722</b>	
Incidence des variations de cours des devises		
<b>Variations de trésorerie</b>	<b>-698 068</b>	<b>478 094</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>1 613 119</b>	<b>1 135 025</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>915 051</b>	<b>1 613 119</b>

#### Faits marquants

L'année 2024 est marquée par la conclusion du chantier OPPIDUM, qui se conclut par une lourde perte de 371 K€. Cette perte est essentiellement due à un chantier qui a connu plusieurs complications avec des dépassements de budget successifs. Les appartements ont été livrés avec des éléments à reprendre, ce qui a occasionné des travaux complémentaires. Également l'entreprise de gros oeuvre a été liquidé, ce qui limite les actions possibles par la société.

Les sociétés NOGARO PRELUDE et PRELUDE SUD OUEST ont été liquidées et sortent du périmètre de consolidation.

La composition du groupe intègre désormais les sociétés SOUMOULOU et GARLIN.

Ces entités sont intégrées selon la méthode de l'Intégration globale avec un taux d'intérêt et de contrôle de 100%.

**Evènements postérieurs à la clôture**

D'autres opérations vont se lancer sur l'exercice 2025, par exemple le programme de Foix (09) en 2026 pour 96 logements, et qui se fera en 3 tranches. Le montant de l'opération en chiffre d'affaires avoisinera 14 Millions d'euros.

Concernant les autres éléments 2025, nous signons actuellement, comme prévu : Martre Tolosane, St Pierre Eyraud et Soumoulou. Un acte est en cours d'édition pour Valence d'Agen. Les PC sont purgés sauf pour Arrudy et Garlin qui sont en cours d'obtention d'un PC.

D'autres offres en cours ont été émises pour les années suivantes mais pas encore contresignées

#### 14.1.5. Méthodes comptables

##### Base de préparation des comptes consolidés

Les comptes du Groupe Prelude sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés. L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

##### Méthode de consolidation Filiales

L'intégration globale est pratiquée pour toutes les filiales dont le Groupe détient directement et indirectement le contrôle exclusif.

Les entreprises sont consolidées sur la base de leurs comptes sociaux retraités pour être mis en conformité avec les principes comptables retenus par le Groupe.

Toutes les transactions significatives entre les Sociétés consolidées ainsi que les profits internes réalisés sont éliminées.

Le compte de résultat consolidé intègre les comptes de résultat des sociétés acquises à compter de leur date d'acquisition.

##### *Filiales*

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le Groupe détient plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée.

Les sociétés contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les états financiers des filiales significatives sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister.

La liste des sociétés appartenant au périmètre de consolidation est précisée en note 3.

Après identification des opérations intragroupes, l'ensemble des créances et dettes ainsi que des charges et des produits relatifs à ces opérations ont été éliminés des comptes consolidés.

##### *Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées*

Prelude SA clôture ses comptes au 31 décembre ainsi que toutes les autres filiales du groupe.

##### Méthodes et règles d'évaluation

Les principes et méthodes d'évaluation appliqués par le groupe sont détaillés dans les paragraphes suivants.

##### *Immobilisations incorporelles et corporelles*

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Les immobilisations incorporelles peuvent être amorties, le cas échéant, sur des périodes qui correspondent à leur protection légale ou à leur durée d'utilisation prévue.

Les immobilisations incorporelles se composent de fonds de commerce et de logiciels. Les fonds de commerce comprennent :

- Les éléments de fonds de commerce comptabilisés dans les comptes sociaux des entités consolidées ;
- Les parts de marché identifiées lors de l'entrée dans le périmètre de sociétés acquises et valorisés globalement en fonction des caractéristiques de l'acquisition et de l'expérience du groupe.

En cas d'indice de perte de valeur, ils font l'objet d'un test de dépréciation destiné à déterminer s'il y a lieu de les déprécier.

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Nature	Type	Durée
Logiciels	Linéaire	1 -3 ans
Constructions	Linéaire	30 ans
Matériel informatique	Linéaire ou Degréssif	3 - 4 ans
Matériel de transport	Linéaire	5 ans
Aménagements et agencement	Linéaire	10 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 - 10 ans

#### *Immobilisations financières*

Les immobilisations financières regroupent les titres non consolidés que le groupe entend détenir durablement et qui donnent des droits dans le capital d'une entreprise. Les titres sont comptabilisés à la date d'entrée dans le patrimoine à leur coût d'acquisition, c'est-à-dire au prix auquel ils ont été acquis ou à la valeur déterminée par les termes du contrat d'acquisition. Les frais d'acquisition des titres sont inscrits directement en charge au compte de résultat. A la clôture de l'exercice, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'inscription à l'actif, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Aucune compensation n'est opérée entre les moins-values et les plus-values éventuelles sur les différentes lignes de titres.

#### *Contrats de location-financement*

Les opérations réalisées au moyen d'un contrat de location financement dont la valeur d'origine est jugée significative, sont retraitées selon des modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat.

Les redevances enregistrées parmi les loyers dans les comptes individuels sont annulées par la constatation d'une charge financière et le remboursement progressif de la dette financière, étalée sur la durée du contrat de location financement.

Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités, et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

#### *Stocks*

##### Note sur le stock de matières premières

Les stocks de matières premières sont évalués majoritairement en coût unitaire moyen pondéré ou à la valeur de remplacement.

##### Note sur le stock de produits finis et d'en-cours

Les stocks de produits finis et d'en-cours sont principalement valorisés au coût de production comprenant les consommations matières, les charges directes ou indirectes de production. Les frais financiers et de siège sont exclus.

Le cas échéant, une provision pour dépréciation est comptabilisée si la valeur de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

#### *Créance et dettes*

Les créances et les dettes sont valorisées au coût historique.

Une provision pour dépréciation des créances est pratiquée nominativement lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### *Impôts sur les bénéfices*

Les impôts différés sont calculés conformément à l'approche bilancielle du règlement ANC 2020-01. Le groupe comptabilise des impôts différés pour les entreprises en bénéfice fiscal en cas de :

- Différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé,
- Crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont constatés dès qu'une distorsion temporaire apparaît entre la valeur fiscale d'un actif ou d'un passif et sa valeur comptable, ainsi que sur les retraitements de consolidation. Les impôts différés sont calculés sans actualisation et selon les régimes, bases et taux propres à chaque entreprise ou groupe d'entreprises intégrées. Le taux d'impôt utilisé a été de 25% au 31/12/2024.

Les impôts différés constatés sur les déficits fiscaux ont été comptabilisés à l'actif du bilan dès lors que leur récupération sur les exercices suivants est probable.

#### *Provisions pour risques et charges*

Les provisions sont destinées à couvrir les risques & charges, nettement précisés quant à leur objet, que des évènements survenus ou en cours à la clôture rendent probables conformément aux critères définis par le règlement CRC n°2000-06 relatif aux passifs.

#### *Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant*

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles le groupe est engagé dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des évènements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

#### *Résultat par action*

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé -part du groupe- se rapportant au nombre d'actions émises par la société Prelude SA, soit 2 000 000 actions.

Le résultat par action s'élève à 0.13718 € en 2024 contre 0.20495 € en 2023

En absence d'instrument dilutif, le résultat dilué par action correspond au résultat de base par action.

#### **Périmètre de consolidation**

La consolidation du groupe englobe les comptes des sociétés suivantes :

Dénomination		31/12/2024			31/12/2023		
		Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode
1. Prelude	PRE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
2. Jardins de provence	JDP	100%	100%	IG	100%	100%	IG
3. Oppidum	OPP	100%	100%	IG	100%	100%	IG
4. Auterive	AUT	100%	100%	IG	100%	100%	IG
5. Trelissac/St Pierre d'Eyraud	TRE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
6. Astier	AST	100%	100%	IG	100%	100%	IG
7. Valence	VAL	100%	100%	IG	100%	100%	IG
8. Severac/Matres Tolosane	SEV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
9. Montcenis/Villefranche Albigeois	MON	100%	100%	IG	100%	100%	IG
10. Oloron	OLO	100%	100%	IG	100%	100%	IG
11. Paray le monial	PAR	100%	100%	IG	100%	100%	IG
12. Soumoulou/Pieusse	PIE	100%	100%	IG	na	na	na
13. Garlin	GAR	100%	100%	IG	na	na	na

## Détail du bilan

### Immobilisations incorporelles

Le groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles.

### Immobilisations corporelles

Valeurs brutes	Ouverture	Aug.	Dim.	Clôture
Autres immobilisations corporelles	21 233			21 233
<b>Valeurs brutes</b>	<b>21 233</b>			<b>21 233</b>
Autres immobilisations corporelles	10 285	5 250		15 535
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>10 285</b>	<b>5 250</b>		<b>15 535</b>
Autres immobilisations corporelles	10 948	-5 250		5 698
<b>Valeurs nettes</b>	<b>10 948</b>	<b>-5 250</b>		<b>5 698</b>

### Immobilisations financières

Valeurs brutes	Ouverture	Aug.	Diminutions	Clôture
Titres de participations				
Autres immobilisations financières	9 989			9 989
<b>Valeurs brutes</b>	<b>9 989</b>			<b>9 989</b>
Titres de participations				
Autres immobilisations financières				
<b>Provisions</b>				
Titres de participations				
Autres immobilisations financières	9 989			9 989
<b>Valeurs nettes</b>	<b>9 989</b>			<b>9 989</b>

### Stocks

En EUR	31/12/2024		31/12/2023	
	Brut	Provision	Net	Brut
En-cours de production de biens	343 704	-	343 704	364 769
<b>Valeurs</b>	<b>343 704</b>	<b>-</b>	<b>343 704</b>	<b>364 769</b>

### Ventilation des créances par échéance

En EUR	31/12/2024	Moins de 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	3 862 942	3 862 942		
Avances et acomptes versés sur commandes	23 832	23 832		
Créances fiscales	424 862	424 862		
Actifs d'impôts différés				
Créances sociales				
Autres créances	3 143 386	3 143 386		
Capital souscrit, appelé et non versé				
<b>Valeurs nettes</b>	<b>7 455 022</b>	<b>7 455 022</b>		

*Ventilation des dettes par échéance*

En EUR	31/12/2024	Moins de 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1 516 100	716 100	800 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-			
Emprunts en crédit-bail				
Concours bancaires courants				
Autres dettes financières	150 807	150 807		
<b>Total dettes financières</b>	<b>1 666 907</b>	<b>866 907</b>	<b>800 000</b>	<b>-</b>
 Dettes fournisseurs et comptes rattachés	 2 306 933	 2 306 933		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
<b>Total dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>2 306 933</b>	<b>2 306 933</b>		
 Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	 354 608	 354 608		
Dettes fiscales	147 230	147 230		
Impôts différés passifs	13 821	13 821		
Dettes sociales	2 968 524	2 968 524		
<b>Total autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>3 484 183</b>	<b>3 484 183</b>		

*Dépréciation de l'actif circulant*

En EUR	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Provisions sur autres créances	13 183	-	-	13 183
<b>Total provision sur actif circulant</b>	<b>13 183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 183</b>

*Variation des capitaux propres*

En EUR	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
Capitaux propres N-1	200 000	437 106	409 904		1 047 010	
Affectation en réserves	409 904	-409 904				
Résultat N		274 350			274 350	
Sortie de périmètre			-49 919	-49 919		
<b>Capitaux propres N</b>	<b>200 000</b>	<b>847 010</b>	<b>274 350</b>	<b>-49 919</b>	<b>1 271 441</b>	

*Provisions pour risques et charges*

Le groupe n'a constaté aucune provision pour risques et charges.

*Impôts différés*

En EUR	31/12/2023	Incidence résultat	Autres	31/12/2024
Impôts différés - actif				
Impôts différés - Passif	(114 319)	(32 911)	-	(147 230)
<b>Clôture</b>	<b>(114 319)</b>	<b>(32 911)</b>	<b>-</b>	<b>(147 230)</b>

*Emprunts et dettes financières*

En EUR	31/12/2024	Moins de 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1 516 100	716 100	800 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts en crédit-bail				
Concours bancaires courants				
Autres dettes financières	150 807	150 807		
<b>Total dettes financières</b>	<b>1 666 907</b>	<b>866 907</b>	<b>800 000</b>	<b>-</b>

*Détail du compte de résultat*

*Chiffre d'affaires*

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de services	5 360 699	4 967 079
Ventes de services Export	-	-
Autres revenus	-	1
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 360 699</b>	<b>4 967 080</b>

*Détail des autres produits d'exploitation*

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Production stockée	(344)	36 786
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	2 000
Reprises sur dépréciations, amortissements, transfert	-	746
Autres produits	509	5
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>165</b>	<b>39 537</b>

*Détail des achats consommés*

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Achats de marchandises	327 130	106 835
Achats d'études et prestations de services	3 828 704	3 687 568
Achats non stockés de matière et fournitures	29 225	10 654
Déplacements, missions et réceptions	24 499	32 611
Entretiens et réparations	10 469	9 324
Frais postaux et de télécommunications	7 582	6 179
Locations	172 494	53 906
Primes d'assurance	97 271	86 987
Publicité, publications, relations publiques	17 617	7 330
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	(6 325)
Services bancaires et assimilés	13 521	14 132
<b>Achats et autres charges externes</b>	<b>4 528 512</b>	<b>4 009 201</b>

*Détail des charges de personnel*

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération du personnel	166 010	149 453
Charges de sécurité soc. Et de prévoyance	50 889	34 956
Autres charges de personnel	-	-
<b>Charges de personnel</b>	<b>216 899</b>	<b>184 409</b>

*Détail du résultat financier*

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'intérêts sur emprunt	(182 328)	(214 368)
Ajustement prod. Et charges intra groupe financiers	-	-
Autres charges financières	-	-
Revenus actifs hors. Equiv de trésorerie	-	-
Revenus des équivalents de trésorerie	-	-
Autres produits financiers	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>(182 328)</b>	<b>(214 368)</b>

*Détail du résultat exceptionnel*

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Autres charges exceptionnelles	(68 038)	(5 679)
Charges sur exercices antérieurs	-	-
VNC des éléments cédés	-	-
Dotations aux provisions exceptionnelles	-	-
Autres produits exceptionnels	-	-
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(68 038)</b>	<b>(5 679)</b>

*Impôt sur les bénéfices*

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
Impôts différés	32 911	10 866
Impôts exigibles	11 646	114 319
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>44 557</b>	<b>125 185</b>

*Preuve d'impôt*

Résultat consolidé avant impôts	318 907
Taux is	25%
Impôt théorique	79 727
Impôts différés	32 911
Impôt social	11 646
Carry-back	
Impôt comptabilisé	44 557
Ecart à expliquer	(35 170)
Ecart liées au calcul de l'impôt	-
Ecart permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes) - Réintégrations	1 988
Ecart permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes) - Déductions	(2 111)
Utilisation déficit antérieur	(35 047)
Autres bases	-
Total analyse écart	(35 170)
Déficit antérieur	56 286
Déficit imputé FY24	(35 047)
Déficit à reporter	21 239

## **14.2. AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES**

### **14.2.1. Rapport d'audit du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2024**

#### **Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés**

Assemblée Générale d'approbation des comptes relative à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Au Président de la société Prelude,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Prelude et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de celle-ci relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes consolidés ont été établis sous la responsabilité du Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes consolidés.

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard des règles et principes comptables français, le patrimoine et la situation financière de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation au 31 décembre 2024, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.

Paris, le 13 mai 2025,

Le commissaire aux comptes,  
BEWIZ AUDIT  
Société de Commissaires aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris  
Camille BOIVIN

### **14.2.2. Rapport d'audit du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2023**

#### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés**

Assemblée Générale d'approbation des comptes relative à l'exercice clos le 31 décembre 2023

Au Président de la société Prelude,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Prelude et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de celle-ci relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes consolidés ont été établis sous la responsabilité du Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes consolidés.

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard des règles et principes comptables français, le patrimoine et la situation financière de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation au 31 décembre 2023, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.

Paris, le 13 juin 2024,  
Le commissaire aux comptes,  
BEWIZ AUDIT  
Société de Commissaires aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris  
Camille BOIVIN

#### **14.3. INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES**

Non applicable.

#### **14.4. DATE DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE ET PUBLICATION DES RESULTATS**

##### **14.4.1. Date de la prochaine assemblée générale**

Au plus tard le 30 juin 2026

##### **14.4.2. Date prévisionnelle de publication des prochains résultats annuels**

Au plus tard le 30 juin 2026

#### **14.5. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES**

##### **14.5.1. Dividendes versés au cours des trois derniers exercices**

La Société n'a pas versé de dividendes au cours des trois derniers exercices.

##### **14.5.2. Politique de distribution de dividendes**

En fonction de ses résultats futurs et de ses besoins de financement, la Société pourra décider de procéder au versement d'un dividende, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale, bien qu'à la date du présent Document d'Information, elle n'ait pas déterminé de politique de distribution de dividendes.

#### **14.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

A la date du présent Document d'Information, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont

elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière, l'activité ou les résultats de la Société.

#### **14.7. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE**

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 31 décembre 2024.

## **15. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

---

### **15.1. CAPITAL SOCIAL**

#### **15.1.1. Montant du capital social**

Le capital social est fixé à 200.000 euros.

Il est divisé en 2.000.000 actions de 0,10 euro de valeur nominale chacune, de même catégorie, intégralement libérées.

### **15.2. TITRES NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL**

A la date du présent du Document d'Information, il n'existe aucun titre non représentatif du capital.

### **15.3. ACTIONS DETENUES PAR LA SOCIETE OU POUR SON COMPTE PROPRE**

Néant.

### **15.4. AUTRES TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL**

Néant.

### **15.5. CAPITAL SOCIAL AUTORISE**

L'Assemblée Générale Mixte du 16 juillet 2025 a conféré les délégations de compétence et autorisations suivantes au Conseil d'administration :

<b>N° de la résolution</b>	<b>Délégations données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16/07/2025</b>	<b>Montant nominal maximum autorisé</b>	<b>Durée de la délégation</b>
13	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la Société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription	400.000	26 mois
14	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la Société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier) et faculté de conférer un droit de priorité	400.000	26 mois
15	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la Société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	400.000	26 mois
16	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la Société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées	400.000	18 mois

17	Autorisation d'augmenter le montant des émissions	15%	N/A
19	Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes	400.000	26 mois
20	Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)	N/A	38 mois

#### **15.6. INFORMATION SUR LE CAPITAL DE TOUT MEMBRE DE LA SOCIETE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION**

Néant.

#### **15.7. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL**

Le tableau ci-après présente l'évolution du capital de la Société depuis sa constitution :

Date de l'opération	Augmentation	Nombre d'actions créées ou annulées	Valeur nominale	Montant nominal	Montant de la prime d'émission par action	Nouveau capital social	Nombre d'actions après augmentation	Prix de souscription
24-janv.-20	Constitution de la société	2 000 000 actions	0,01 EUR	20 000,00 EUR	0,00 EUR	20 000,00 EUR	2 000 000 actions	0,01 EUR
7-sept.-22	Augmentation de capital en numéraire	18 000 000 actions	0,01 EUR	180 000,00 EUR	0,00 EUR	200 000,00 EUR	20 000 000 actions	0,01 EUR
16-juil.-25	Regroupement d'actions	18 000 000 actions	0,10 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	200 000,00 EUR	2 000 000 actions	0,10 EUR

#### **15.8. NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SURETES**

Néant.

## **16. CONTRATS IMPORTANTS**

---

### **16.1. CONTRATS IMPORTANTS SIGNES ENTRE L'ÉMETTEUR ET D'AUTRES TIERS.**

La Société n'a pas conclu de contrat important en dehors du cadre normal de ses activités.

## **17. AUTRES INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, EXPERTS ET SITES SUR INTERNET**

---

### **17.1. DECLARATIONS DE TIERS ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Sans objet.

## **18. AUTRES INFORMATION IMPORTANTES**

---

### **18.1. CAPACITE BENEFICIAIRE**

La Société atteste que, de son point de vue, son fond de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois, à compter de la date du présent Document d'Information. La Société a enregistré pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 un bénéfice net consolidé part du Groupe d'un montant de 274.350 euros.

### **18.2. DISPONIBILITE DU DOCUMENT D'INFORMATION**

Un communiqué de presse relatif à l'admission de l'ensemble des actions composant le capital de la Société sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A., mentionnant la mise à disposition du Document d'Information sans frais auprès de la Société, dont le siège social se situe : Zone ZAC de Cannabe, 34660 Cournonterral, ainsi qu'en version électronique sur le site d'Euronext ([www.euronext.com](http://www.euronext.com)) et sur celui de la Société ([www.prelude.immo](http://www.prelude.immo)) est publié en date du 24 septembre 2025.

A compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Access, l'information périodique et permanente au sens des dispositions du règlement général de l'AMF sera disponible sur le site Internet de la Société ([www.prelude.immo](http://www.prelude.immo)).

L'Emetteur n'entend pas publier d'information trimestrielle.

## **19. GLOSSAIRE**

---

Sans objet.

## **20. ANNEXES**

---

Sans objet.

## SECONDE PARTIE – DESCRIPTION ET AUTRES SPECIFICITES

### **1. FACTEURS DE RISQUES LIES AUX ACTIONS DE LA SOCIETE**

En complément des facteurs de risque décrits au Chapitre 3 « Facteurs de risques » de la première partie du Document d'Information, les investisseurs sont invités à tenir compte des facteurs de risque suivants et des autres informations contenues dans le Document d'Information avant de procéder à la souscription ou l'acquisition des actions Prelude.

Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que le Groupe a identifiés à la date du Document d'Information sont décrits dans sa première partie telle que complété par les informations ci-dessous. Si l'un des risques décrits dans la présente section ou dans la première partie du Document d'Information venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient être affectés. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société et des valeurs mobilières émises par elle pourrait baisser et les investisseurs pourraient perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

D'autres risques et incertitudes non connus du Groupe à la date du Document d'Information ou qu'il juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou sur le cours des actions de la Société.

Sont présentés dans ce chapitre les seuls risques spécifiques aux actions de la Société, et qui sont importants pour la prise d'une décision d'investissement en connaissance de cause.

Les principaux facteurs de risques liés aux valeurs mobilières offertes sont présentés par ordre d'importance décroissante selon l'appréciation du Groupe à la date du Document d'Information. La survenance de faits nouveaux, soit internes au Groupe, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Amplitude du risque	Degré de criticité du risque net
Risques liés à la cotation et au cours de bourse des actions de la Société			
Risque lié à l'absence de cotation préalable	Elevé	Faible	Moyen
Risque de volatilité importante du cours des actions	Moyen	Moyen	Moyen

#### **1.1. RISQUES LIES A L'ABSENCE DE COTATION PREALABLE ET A L'ABSENCE DE LIQUIDITE SUR LE TITRE**

Les actions de la Société, jusqu'à leur admission sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A., n'auront jamais été négociées sur un marché financier, en France ou à l'étranger. Le prix de première cotation des actions ne prévoit pas des performances du prix de marché des actions de la Société à la suite de leur cotation sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A. Le prix de marché qui s'établira postérieurement à l'inscription des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A. est susceptible de varier significativement par rapport au prix de première cotation des actions.

Bien que la Société ait demandé l'admission de ses actions sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A., il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, sera suffisamment liquide et perdurera.

Si un marché actif pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité, le prix de marché de ses actions et la capacité des investisseurs à négocier leurs actions dans des conditions qu'ils pourraient juger satisfaisantes pourraient en être significativement affectés.

## 1.2. RISQUE DE VOLATILITE IMPORTANTE DU COURS DES ACTIONS

Le prix de marché des actions de la Société pourrait être affecté de manière significative par de nombreux facteurs ayant un impact sur le Groupe, ses concurrents, ou les conditions économiques générales et les secteurs que son activité adresse.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait notamment fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- L'évolution du marché sur lequel les actions de la Société seront admises aux négociations ;
- des variations des résultats financiers, des prévisions ou des perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires et/ou des annonces concernant les marchés que le Groupe adresse, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ou leurs perspectives ou des annonces des acteurs des secteurs d'activité du Groupe portant sur des questions les affectant ;
- des évolutions défavorables de la situation politique, économique, sanitaire ou réglementaire applicables dans les pays ou les marchés dans lesquels le Groupe opère ou au Groupe lui-même ;
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat du Groupe ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou de collaborateurs clés du Groupe ;
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cession, etc.) ;
- de tout autre évènement significatif affectant le Groupe ou les marchés dans lesquels il évolue.

Par ailleurs, les marchés boursiers connaissent d'importantes fluctuations qui ne sont pas toujours en rapport avec les résultats et les perspectives des sociétés dont les actions y sont négociées. De telles fluctuations de marché ainsi que la conjoncture économique pourraient donc également affecter de manière significative le prix de marché des actions de la Société et entraîner une baisse de la valeur des investissements effectués par les investisseurs.

## **2. INFORMATIONS ESSENTIELLES**

---

### **2.1. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT**

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois, à compter de la date du présent Document d'Information.

### **3. INFORMATIONS CONCERNANT LES TITRES A ADMETTRE A LA NEGOCIATION**

---

#### **3.1. NATURE, CATEGORIE ET CODE D'IDENTIFICATION DES ACTIONS ADMISES A LA NEGOCIATION**

La demande d'inscription aux négociations des titres de la Société sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A. porte sur les 2.000.000 actions ordinaires existantes à ce jour et entièrement libérées, d'une valeur nominale de 0,10 euro chacune.

##### ***Identification des actions***

- Libellé pour les actions : Prelude
- Code ISIN : FR0014011SJ4
- Mnémonique : MLPRE
- LEI : 98450010971C0I73D245
- Secteur d'activité ICB : 3510 – Real Estate
- Lieu de cotation : Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A.

##### ***Droits attachés aux actions Prelude***

En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont les suivants : i) droit à dividendes, ii) droit de vote, iii) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, iv) droit de participation aux bénéfices de la Société et à tout excédent en cas de liquidation..

#### **3.2. DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES**

Sans objet, la Société n'a pas prévu d'émettre de nouveaux titres.

#### **3.3. RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS DE LA SOCIETE**

Aucune clause statutaire ne restreint la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

#### **3.4. OFFRE PUBLIQUE OBLIGATOIRE, OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT ET RETRAIT OBLIGATOIRE**

A compter de l'admission de ses actions sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A., la Société sera soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques, et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

##### ***Offre publique obligatoire***

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un système multilatéral de négociation (« SMN »). Un projet d'offre publique doit être déposé lorsque toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce vient à détenir, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital ou des droits de vote d'une société dont le siège social est établi en France et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A.

##### ***Offre publique de retrait et retrait obligatoire***

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237- 1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) du Règlement Général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises

aux négociations sur un marché réglementé ou sur un SMN.

***Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours***

Aucun titre de la Société n'étant admis aux négociations sur un marché réglementé ou régulé à la date du Document d'Information, aucune offre publique d'achat émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

**3.5. RAISONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS PRELUDE AUX NEGOCIATIONS DU MARCHE EURONEXT ACCESS OPERE PAR EURONEXT PARIS S.A.**

L'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A. est destinée à offrir à l'ensemble des actionnaires actuels et futurs une plateforme de négociation et de permettre à la Société de gagner en notoriété.

Prelude pourra aussi faire appel au marché et aux investisseurs dans le cadre de son développement, en fonction de ses besoins.

## **4. INFORMATIONS SUR L'OFFRE**

---

### **4.1. CONDITIONS DE L'ADMISSION DES ACTIONS PRELUDE SUR LE MARCHE EURONEXT ACCESS OPERE PAR EURONEXT PARIS S.A.**

#### **4.1.1. NOMBRE DE TITRES DONT L'ADMISSION EST DEMANDEE**

L'admission concerne les 2.000.000 actions existantes

#### **4.1.2. PRIX DE PREMIERE COTATION DES ACTIONS**

Le prix de première cotation des actions sur Euronext Access est de 9,55 euros

#### **4.1.3. CALENDRIER INDICATIF DE L'OPERATION**

22 septembre 2025	Comité d'admission d'Euronext S.A. validant le projet d'admission sur Euronext Access Paris
24 septembre 2025	Diffusion du communiqué de presse annonçant l'admission Avis Euronext d'inscription par cotation directe des titres de la Société et mise en ligne du Document d'Information
26 septembre 2025	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Euronext Access Paris

#### **4.1.4. ENGAGEMENT DE CONSERVATION PRIS A L'EGARD DU LISTING SPONSOR**

Monsieur Hervé Gévaudan, détenant directement et indirectement 1.460.000 actions en pleine propriété de la Société sur les 2.000.000 actions existantes, s'est engagé envers le Listing Sponsor, à ne pas, sans l'accord préalable du Listing Sponsor notifié à Monsieur Hervé Gévaudan, directement ou indirectement, offrir, nantir, prêter, céder, s'engager à céder, acquérir une option ou un droit de céder ou autrement transférer ou disposer à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, 60% de ses actions de la Société détenues en pleine propriété, ni à conclure tout autre contrat ou opération ayant un effet économique équivalent, ni à formuler publiquement l'intention de procéder à l'une ou plusieurs des opérations énumérées ci-dessous, jusqu'à l'expiration d'une période de 360 jours calendaires suivant la date de première cotation des actions de la Société ;

étant précisé que sont exclues du champ de ces engagements de conservation :

- i. tout transfert d'actions de la Société, quelles qu'en soient la forme et la nature, s'inscrivant dans le cadre d'une opération de réorganisation patrimoniale personnelle et/ou de transmission familiale, à la condition que le ou les bénéficiaires du transfert signent, préalablement audit transfert, une lettre reprenant l'engagement de conservation pour la durée restante dudit engagement ; et
- ii. toute opération portant sur des actions de la Société acquises sur le marché postérieurement à la première cotation des actions de la Société.

## **5. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION**

---

### **5.1. PLACE DE COTATION**

Les actions ne seront admises sur aucun autre marché qu'Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A.

### **5.2. CONTRAT DE LIQUIDITE**

Aucun contrat de liquidité relatif aux actions de la Société n'a été conclu à la date du Document d'Information.

## **6. CONSEILS**

---

### **6.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OPERATION**

Non applicable.

### **6.2. PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SOCIETE DETENUE PAR LE LISTING SPONSOR, SES BENEFICIAIRES EFFECTIFS OU SES DIRIGEANTS**

Le Listing Sponsor, ses bénéficiaires effectifs ou ses dirigeants ne détiennent aucune participation au capital de la Société.

### **6.3. LISTING SPONSOR**

Le Listing Sponsor de la Société pour son admission est :

**Euroland Corporate**

17, avenue George V

75008 Paris.

## **7. TRANSACTIONS IMPORTANTES**

---

### **7.1. TRANSACTIONS IMPORTANTES REALISEES POSTERIEUREMENT AU 31 DECEMBRE 2024 PORTANT SUR PLUS DE 25% DU TOTAL DES ACTIFS, DU CHIFFRE D'AFFAIRES OU DES RESULTATS DU GROUPE**

Sans Objet.

## **8. STATUTS**

---

### **8.1. STATUTS A JOUR DE LA SOCIETE (STATUTS APPROUVEZ SOUS RESERVE DE L'ADMISSION DES ACTIONS DE PRELUDE AUX NEGOCIATIONS SUR EURONEXT ACCESS PARIS)**

#### **PRELUDE**

Société anonyme au capital de 200.000 euros  
Siège social : ZAC de Cannabe – 34660 Cournonterral  
880 973 961 R.C.S. Montpellier

**STATUTS MIS A JOUR AUX TERMES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 16 JUILLET 2025**

Le Président Directeur Général  
Monsieur Hervé Gévaudan

## **Article 1 : FORME**

La société a été constituée sous forme de Société par Action Simplifiée suivants les statuts en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020.

Par acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés prises à l'unanimité en date du 9 septembre 2022, les actionnaires ont décidé de transformer la société en Société anonyme à Conseil d'administration régie par les lois et règlements en vigueur et notamment par le Titre II du Livre II du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

## **Article 2 : DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale de la Société est : **PRELUDE**

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

## **Article 3 : OBJET SOCIAL**

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- La prise de participation en promotion immobilière, la prise de participation dans les sociétés, le suivi de ces participations, le conseil opérationnel et stratégique, la prestation de services administratifs, l'achat, la vente, la prise de bail, la location.

Pour réaliser son objet social, la Société peut agir directement ou indirectement, pour son compte ou celui de tiers ou encore au sein d'un GIE, avec d'autres sociétés ou personnes, et réaliser en France ou à l'étranger sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet social.

La Société peut plus généralement réaliser directement ou indirectement toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement entrant dans l'objet social.

Elle peut prendre sous toutes formes, tout intérêts et participations dans toutes autres sociétés françaises ou étrangères ayant un objet similaire ou de nature à développer ses propres affaires.

## **Article 4 : SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : Zone ZAC de Cannabe – 34660 Cournonterral.

## **Article 5 : DUREE**

La durée de la Société est de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier.

## **Article 6 : CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de deux cent mille (200.000 €) euros, divisé en deux millions (2.000.000) d'actions, d'une valeur nominale de dix centimes (0,10 €) d'euro chacune, entièrement souscrites et libérées.

## **Article 7 : AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut faire l'objet d'augmentation dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi et les règlements.

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 et suivants 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 actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. 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-propriétaire, 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.

## **Article 8 : REDUCTION – AMORTISSEMENT DU CAPITAL SOCIAL**

La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire qui peut déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital social 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 à un montant au moins égal à ce montant minimum sauf transformation de la Société en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

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

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

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions de la loi.

## **Article 9 : FORME DES ACTIONS – FRANCHISSEMENT DE SEUILS**

Sauf cas particuliers prévus par la loi, les actions entièrement libérées sont au nominatif ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Conformément aux dispositions légales, les actions sont obligatoirement nominatives jusqu'à leur entière libération.

Elles donnent lieu à inscription en compte dans les conditions légales et réglementaires.

La Société est autorisée à faire usage des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification des détenteurs de titres au porteur.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir directement ou indirectement une fraction de capital ou des droits de vote définie par le Code de commerce, doit porter à la connaissance de la Société et des autorités boursières, dans les conditions légales, le nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède. Les mêmes informations sont également fournies lorsque la participation au capital devient inférieur aux mêmes seuils.

Outre les dispositions légales et réglementaires prévoyant une obligation d'information de la Société en

cas de franchissement de seuils de participation le cas échéant, il est expressément prévu une obligation d'information de la Société en cas de détention par tout actionnaire de la Société, directement ou indirectement, d'une fraction du capital ou des droits de vote égale ou supérieure à 4% et tout multiple de ce pourcentage.

L'actionnaire concerné est tenu d'en informer la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse à compter du franchissement à la hausse ou à la baisse, d'un ou plusieurs des seuils visés par l'obligation supplémentaire.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, dans les conditions prévues par la loi, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 4% au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée.

## **Article 10 : INDIVISIBILITE DES ACTIONS**

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'actions 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.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales. Cependant, les actionnaires peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales ou spéciales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

Le droit de l'actionnaire d'obtenir communication de documents sociaux ou de les consulter peut également être exercé par chacun des copropriétaires d'action indivises, par l'usufruitier et le nu-propriétaire d'actions.

L'exercice du droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles de numéraire et celui du droit d'attribution d'actions gratuites est réglé en l'absence de convention spéciale des parties, selon les dispositions suivantes.

Le droit préférentiel de souscription, ainsi que le droit d'attribution d'actions gratuites appartiennent au nu-propriétaire.

Si celui-ci vend ses droits, les sommes provenant de la cession, ou les biens acquis par lui au moyen de ces sommes, sont soumis à usufruit.

Les actions nouvelles appartiennent au nu-propriétaire pour la nue-propriété et à l'usufruitier pour l'usufruit. Toutefois, en cas de versement de fonds effectué par le nu-propriétaire ou l'usufruitier, pour réaliser ou parfaire une souscription ou une attribution, les actions nouvelles n'appartiennent au nu-propriétaire et à l'usufruitier qu'à concurrence de la valeur des droits de souscription ou d'attribution, le surplus des actions nouvelles appartient en pleine propriété à celui qui a versé les fonds.

## **Article 11 : CESSION ET TRANSMISSION D'ACTIONS**

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

La transmission des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

## **Article 12 : LIBERATION DU CAPITAL**

Les actions sont émises et libérées dans les conditions prévues par la loi.

Le cas échéant, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Conseil d'administration, dans le délai de cinq (5) ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds et la date à laquelle les sommes correspondantes doivent être versées sont portés à la connaissance des actionnaires quinze (15) jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

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.

### **Article 13 : DROITS ET OBLIGATIONS DES ACTIONNAIRES**

I - Chacune des actions de la Société donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires avec voix délibérative dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi et les règlements.

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

(ii) Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis plus de deux (2) ans, au nom du même actionnaire et ce avec effet immédiat. Il est néanmoins précisé que la durée de détention considérée et ce avec effet immédiat.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double peut être accordé dès leur émission aux actions nouvelles attribuées gratuitement à un actionnaire en raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie déjà de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double. Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré accessible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas le délai de deux ans.

Les actionnaires personnes morales bénéficiaires d'un droit de vote double ne pourront conserver ce droit s'ils font l'objet d'une fusion ou d'une scission emportant transfert de leurs actions.

II - Chacune des actions donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

III - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions anciennes pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange ou d'attribution de titres donnant droit à un titre nouveau contre remise de plusieurs actions anciennes, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donneront aucun droit à leurs porteurs contre la Société, les actionnaires ayant à faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.

### **Article 14 : ORGANISATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GENERALE**

#### **14.1. Conseil d'administration**

Sous réserve de la dérogation légale prévue en cas de fusion, la Société est administrée par un Conseil d'administration composé d'au moins trois membres et d'au maximum dix-huit membres.

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 six années. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur. Les administrateurs sont rééligibles.

Une limite d'âge de soixante-dix ans s'applique à l'intégralité des administrateurs. A dater du jour où un administrateur a atteint cet âge, il cesse de plein droit ses fonctions d'administrateur, étant réputé démissionnaire d'office.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières

doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est 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. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui 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 ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

#### A/ Organisation et délibération du Conseil d'administration

##### *I – Président*

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.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du Conseil d'administration doit être âgé de moins de soixante-dix ans. A dater du jour où il a atteint cet âge, le Président du Conseil d'administration cesse de plein droit ses fonctions de Président du Conseil d'administration, étant réputé démissionnaire d'office.

Il sera procédé à la désignation d'un nouveau Président dans les conditions prévues au présent article.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. A défaut de fixation de la durée de son mandat par le Conseil d'administration, la durée de ses fonctions sera celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment ad nutum. En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du Président.

##### *II – Réunions du Conseil d'administration*

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son Président.

De plus, si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des alinéas précédents.

Les convocations sont faites par tous moyens, même verbalement.

Le Conseil d'administration se réunit au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'administration peut choisir un secrétaire même en dehors de ses membres.

A l'initiative du Président, le Conseil d'administration pourra prendre toutes ses décisions par voie de consultation écrite des administrateurs dans les conditions légales et réglementaires y compris par voie électronique.

Il est alors mis à la disposition de chaque administrateur le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des administrateurs.

Les administrateurs doivent exprimer leur vote selon les modalités et dans le délai indiqués dans la demande de consultation. Tout administrateur peut s'opposer à la consultation écrite sous réserve d'avoir transmis au Président du Conseil d'administration une demande écrite et motivée. L'opposition doit être motivée et signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Président du Conseil d'administration à l'expiration d'un délai de quatre (4) jours au plus tard à compter de la demande de consultation.

Tout administrateur n'ayant pas transmis sa réponse écrite dans le délai applicable est réputé ne pas avoir participé à la décision sauf extension du délai accordée par le Président. Toute décision prise par consultation écrite n'est valable que si la moitié au moins des administrateurs ont participé à la décision en transmettant leur décision écrite dans le délai applicable. Les règles de majorité décrites ci-dessous s'appliquent aux décisions prises par consultations écrites.

Les membres du Comité social et économique doivent être consultés selon les mêmes modalités que les administrateurs.

La participation aux délibérations du Conseil d'administration par voie dématérialisée est autorisée, et ce pour toutes les délibérations du Conseil d'administration, sauf exclusion ou limitation à certaines délibérations, figurant dans le règlement intérieur le cas échéant. 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 télécommunication, conformément à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial, conformément aux dispositions légales, et signés par le Président de séance et au moins un administrateur, ou en cas d'empêchement du Président de séance, par deux administrateurs au moins. Le Conseil d'administration peut nommer à chaque séance un secrétaire même en dehors de ses membres.

### *III – Quorum – Majorité*

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou réputée présente. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

## **B/ Pouvoirs du Conseil d'administration**

### *I – Principes*

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 aux assemblées générales 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 le 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 opportun.

Le Conseil d'administration 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 Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

### *II – Rôle du Président du Conseil d'administration*

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration 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.

### *III – Rémunération des administrateurs*

L'assemblée générale ordinaire annuelle peut allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle. Le Conseil d'administration répartit ces rémunérations entre ses membres comme il l'entend.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs conformément aux dispositions légales.

## 14.2 Direction Générale

### *I – Principes d'organisation*

Conformément aux dispositions légales, la direction générale de la Société 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 choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions légales et réglementaires.

L'option retenue par le Conseil d'administration doit être prise pour une durée qui ne peut être inférieure à un an.

A l'expiration de ce délai, le Conseil d'administration doit délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale.

Le changement de modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

### *II – Directeur Général*

#### **1. Nomination – Révocation**

En fonction du choix effectué par le Conseil d'administration conformément aux dispositions du paragraphe I ci-dessus, la direction générale est assurée soit par le Président, soit par une personne physique, nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions applicables au Directeur Général lui sont applicables.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs. Les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers. Si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions de Directeur Général ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Directeur Général est rééligible.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général ne doit pas être âgé de plus de soixante-dix ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Lorsque le Directeur Général n'assume pas les fonctions de Président du Conseil d'administration, sa révocation peut donner lieu à dommages-intérêts, si elle est décidée sans juste motif.

Au cas où le Directeur Général ne serait pas administrateur, celui-ci devra être informé par tous moyens de toutes réunions du Conseil d'administration, afin de lui permettre, dans la mesure du possible, d'assister à ces réunions, et en particulier à toutes réunions du Conseil d'administration devant arrêter les comptes annuels ou prendre des décisions stratégiques ou nécessitant la convocation d'une assemblée générale des actionnaires.

#### **2. Pouvoirs**

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces 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.

Le Directeur Général 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.

Le Directeur Général a la faculté de substituer partiellement dans ses pouvoirs autant de mandataires qu'il avisera.

### **3. Informations à communiquer par le Directeur Général**

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'administration, le Directeur Général, s'il n'est pas administrateur, communiquera au Président du Conseil d'administration tous éléments d'information essentiels concernant la Société. Le Président du Conseil d'administration pourra demander au Directeur Général de lui adresser tous documents relatifs aux affaires significatives de la Société.

#### *III - 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 nombre maximum des Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

Le Directeur Général Délégué ne doit pas être âgé de plus de soixante-dix ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général sera réputé démissionnaire d'office.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués. Les Directeurs Généraux Délégués sont rééligibles.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Lorsqu'un Directeur Général Délégué à la qualité d'administrateur, la durée de ses fonctions de Directeur Général Délégué ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

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

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués, conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

Les dispositions visées au présent article seront applicables dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur.

## **Article 15 : NOMINATION ET FONCTION DES CENSEURS**

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires peut désigner auprès de la Société un ou plusieurs censeurs, personnes morales physiques, âgés de soixante-dix ans au plus, actionnaires ou non.

Les censeurs sont nommés pour une durée de six ans.

Leur mission prend fin à l'issue de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Sous réserve de la limite d'âge ci-dessus fixée, les censeurs sont renouvelables dans leurs fonctions. Ils peuvent être révoqués à tout moment sans indemnité, par décision de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Les fonctions des censeurs sont gratuites. Les censeurs peuvent recevoir, en remboursement des frais qu'ils sont amenés à exposer dans l'exercice normal de leurs fonctions, des indemnités fixées par le Conseil d'administration. Si le Conseil délègue aux censeurs ou à l'un d'eux une mission particulière, il peut lui/leur allouer, outre un budget pour sa réalisation, une indemnité en rapport avec l'importance de la mission confiée.

Les censeurs sont convoqués à toutes les séances du Conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Les censeurs exercent auprès de la Société une mission générale et permanente de conseil et de surveillance. Ils ne peuvent toutefois, en aucun cas, s'immiscer dans la gestion de la Société, ni généralement se substituer aux organes légaux de celle-ci.

## **Article 16 : CONVENTIONS REGLEMENTEES, INTERDITES ET COURANTES**

### **16.1 Conventions soumises à autorisation**

Toute convention intervenant directement ou indirectement 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 au pourcentage fixé par les dispositions légales en vigueur 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. Afin d'éviter toute incertitude, il est rappelé que les conventions intervenant entre la Société et l'une de ses filiales détenue à 100% ne sont pas soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées ci-dessus est indirectement intéressée.

Sont également soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, les 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.

Ces conventions doivent être autorisées et approuvées dans les conditions légales.

### **16.2 Conventions interdites**

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués ainsi qu'aux représentants permanents des personnes morales administrateurs 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, ainsi que de faire cautionner par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux conjoints, ascendants et descendants des personnes ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée.

## **Article 17 : ASSEMBLEES GENERALES**

### **17.1. Convocation – Ordre du jour – Bureau – Procès-verbaux**

**1.** Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

L'auteur de la convocation aura le choix de proposer ou non aux actionnaires, pour chaque assemblée, de participer par un moyen de télécommunication aux assemblées se tenant physiquement. Cette possibilité, si elle est utilisée, devra figurer dans l'avis de convocation.

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et peuvent être tenues exclusivement par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires, à l'initiative de l'auteur de la convocation. L'avis de convocation devra indiquer le recours à un moyen de télécommunication. Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 25% du capital social peuvent toutefois s'opposer à ce mode de consultation exclusivement par des moyens de télécommunication, pour les assemblées générales extraordinaires uniquement.

**2.** Les avis et lettres de convocation doivent mentionner l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation, le recours éventuel à la possibilité de participer à l'assemblée par un moyen de

télécommunication, ainsi que l'adresse électronique de la Société, à laquelle les questions écrites des actionnaires peuvent être envoyées 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.

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

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social requise par l'article R. 225-71 du Code de commerce, et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi (notamment en justifiant d'une inscription en compte), 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. L'examen du point ou de la résolution est subordonné à la transmission d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des actions dans les mêmes comptes au troisième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

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 courrier électronique à l'adresse indiquée dans la convocation au plus tard le quatrième jour ouvré précédent la date de l'assemblée générale.

Le Conseil d'administration répond aux questions écrites au cours de l'assemblée générale. Il peut leur 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.

**3.** Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire dans les conditions indiquées ci-dessous, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité.

Toutefois, ce droit est subordonné à l'inscription en compte des actions nominatives et, pour les actions au porteur, par la justification de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier. L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 susvisé est constatée dans les conditions fixées à l'article R. 225-85, II du Code de commerce.

Tout actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par un autre actionnaire. A cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat. Il peut en outre se faire représenter, dans les conditions prévues par la loi, par toute autre personne physique ou morale de son choix lorsque les actions de la Société sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation. Le mandataire doit justifier de son mandat.

**4.** Les actionnaires peuvent adresser, dans les conditions fixées par les dispositions légales ou réglementaires, leur formule de procuration et de vote par correspondance concernant toute assemblée générale, soit sous forme papier, soit, sur décision du Conseil d'administration, par télécommunication.

La formule de procuration ou de vote par correspondance peut revêtir, le cas échéant, la signature électronique de l'actionnaire consistant en un procédé fiable d'identification de l'actionnaire permettant l'authentification de son vote.

Le Conseil d'administration peut également décider que les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée générale par un moyen de télécommunication dans les conditions fixées par les dispositions légales ou réglementaires. Dans ce cas, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par un moyen de télécommunication dans les conditions prévues par les dispositions légales ou réglementaires.

**5.** Une feuille de présence contenant les indications prévues par la loi est établie lors de chaque assemblée.

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou en son absence, par

un administrateur délégué à cet effet par le Conseil ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions. Le bureau désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

**6.** Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et contenant toutes les indications prévues par la réglementation en vigueur.

Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial ou portés sur des feuilles mobiles. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le Président du Conseil d'administration ou par un administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général. Ils peuvent également être signés par le secrétaire de l'assemblée.

### **17.2. Quorum – Vote**

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les assemblées spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société trois jours au moins avant la date de l'assemblée.

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, sauf droit de vote double dans les conditions prévues à l'article 13.

### **17.3. Assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire prend toutes décisions excédant les pouvoirs du Conseil d'administration et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant 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. Par ailleurs les formulaires de vote à distance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention ne seront pas considérés comme des votes exprimés.

### **17.4. Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider, notamment, la transformation de la Société en société d'une autre forme, civile ou commerciale. Elle ne peut, toutefois, augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés, ou votant 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.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, sauf dérogation légale. 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. Par ailleurs les formulaires de vote à distance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention ne seront pas considérés comme des votes exprimés.

## **17.5. 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 peuvent délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur la 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, sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

## **17.6. Droit de communication des actionnaires**

Le droit de communication des actionnaires, la nature des documents mis à leur disposition et les modalités de leur mise à disposition ou de leur envoi s'exercent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

## **Article 18 : COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle des comptes de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi et les règlements.

## **Article 19 : EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

## **Article 20 : INVENTAIRES – COMPTES ANNUELS**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du Code de commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif. Il dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du Livre 1er du Code de commerce.

Il annexe au bilan un état des cautionnements, avals et garanties donnés par la Société et un état des sûretés consenties par elle.

Il établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Le rapport de gestion inclut, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe lorsque la Société doit établir et publier des comptes consolidés dans les conditions prévues par la loi.

Le cas échéant, le Conseil d'administration établit les documents comptables prévisionnels dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales et réglementaires.

## **Article 21 : AFFECTATION ET REPARTITION DES BÉNÉFICES**

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserver en application de la loi. Ainsi, il est prélevé 5% pour constituer le fond de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fond atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

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

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende et prélève les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la cotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires ou de reporter à nouveau.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

## **Article 22 : MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES**

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale sont fixées par celle-ci, ou à défaut, par le Conseil d'administration conformément aux prescriptions des articles L. 232-12 à L. 232-20 du Code de commerce.

L'assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la Société dans les conditions fixées par la loi. La même option peut être ouverte dans le cas de paiement d'acomptes sur dividendes.

## **Article 23 : CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié de 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 à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social ou, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum, de réduire son capital social du montant nécessaire pour que la valeur des capitaux propres soit au moins égale à la moitié de son montant.

Dans tous les cas, la décision de l'assemblée générale doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les actionnaires n'ont 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 24 : DISSOLUTION – LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

Hors les cas de dissolution prévus par la loi, et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette assemblée générale extraordinaire aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Le liquidateur représente la Société. Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le liquidateur qui est investi des pouvoirs les plus étendus. Il répartit ensuite 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.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

#### **Article 25 : CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les actionnaires, les administrateurs et la Société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront soumises au tribunal de commerce du lieu du siège social.

## **9. EMETTEUR DONT LA CAPACITE BENEFICIAIRE N'A PAS ETE CONFIRMEE**

Non applicable.

## **10. AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES**

---

### **10.1. AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES SUR LE GROUPE OU LES ACTIONS PRELUDE RELATIVES A DES TRANSACTIONS PREVUES PREALABLEMENT A L'ADMISSION AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE EURONEXT ACCESS OPERE PAR EURONEXT PARIS S.A.**

Sans Objet.

### **10.2. COMMUNIQUES DE PRESSE ET ANNONCES DIVERSES**

Pendant la durée de validité du Document d'Information, les documents suivants (ou une copie de ces documents) peuvent être consultés :

- les statuts de la Société ; et
- les informations financières historiques incluses dans le Document d'Information.

L'ensemble de ces documents juridiques et financiers relatifs au Groupe et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur. A ce titre, la Société n'entend pas communiquer ses résultats financiers sur une base trimestrielle. A compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A., l'information réglementée au sens des dispositions du Règlement général de l'AMF et des Règles de marché d'Euronext Access opéré par Euronext Paris S.A. sera également disponible sur le site Internet de la Société ([www.prelude.immo](http://www.prelude.immo)).