



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE  
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME À CAPITAL VARIABLE  
MINIMUM DE 17 150 700 EUROS  
SIÈGE SOCIAL : 8, ROUTE DE CHAMPAGNE 69130 ECULLY  
RCS 797 676 749 LYON  
(l'« Émetteur » ou la « Coopérative »)

**Note d'opération relative à l'émission par offre au public de titres participatifs  
par la société Les 3 Colonnes du maintien au domicile  
à double rémunération annuelle (fixe et variable)  
pour un montant total maximum de vingt millions (20.000.000) euros**

**Les titres participatifs (les « Titres Participatifs ») émis par Les 3 Colonnes du maintien au domicile (l'« Émetteur »), société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) revêtant la forme de société anonyme (SA) à capital variable minimum de 17 150 700 euros, via la présente note d'opération (la « Note d'opération ») se distinguent des obligations par leur double rémunération (fixe et variable (la « Rémunération Annuelle ») payée à chaque date annuelle de paiement des intérêts (une « Date de Paiement ») et par leur nature juridique de créance de dernier rang malgré leur qualification comptable en fonds propres, remboursables exclusivement à l'initiative de l'Émetteur, dans un délai qui ne peut être inférieur à 7 ans, ou bien en cas de liquidation.**

*Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels doivent examiner attentivement toute l'information incluse dans la présente Note d'opération et en particulier, les facteurs de risque énumérés, et ce en fonction de leur situation financière particulière et de leurs objectifs d'investissement.*

*Les Titres Participatifs comportent des risques spécifiques liés à leur nature hybride de créance et fonds propres. Les Titres Participatifs n'ont aucun terme et peuvent n'être jamais remboursés sans possibilité pour leur titulaire d'en réclamer le remboursement, sauf ou si l'Émetteur ne décide de leur remboursement ce qui ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans à compter de la date d'émission des Titres Participatifs ou en cas de liquidation.*

*En tant qu'autres fonds propres, les Titres Participatifs sont subordonnés (en dernier rang) à (i) tous les engagements de l'Émetteur, existants et futurs, assortis de sûretés ou privilégiées, (ii) tous les engagements non subordonnés ou chirographaires existants ou futurs, (ii) ainsi que tous les engagements subordonnés de l'Émetteur, existants et futurs, y compris les prêts participatifs qui seraient octroyés à l'Émetteur, en concurrence avec les autres titres participatifs émis par l'Émetteur. Les Titres Participatifs sont de rang égal aux autres titres participatifs déjà émis ou qui seraient émis à l'avenir par l'Émetteur.*

*La valeur nominale unitaire des Titres Participatifs est fixée à cinq cents (500) euros.*

*Le prix unitaire de souscription des Titres Participatifs s'élève à cinq cents (500) euros, étant précisé qu'un montant minimum de souscription est requis et s'élève à cinq mille (5.000) euros, correspondant à la souscription d'un nombre entier minimum de dix (10) Titres Participatifs.*

*La revente des Titres Participatifs peut s'avérer particulièrement difficile compte tenu de l'absence d'existence d'un marché secondaire tels que décrits dans les facteurs de risque mentionnés dans la présente Note d'opération.*

## PROSPECTUS

**ETABLI EN APPLICATION DU REGLEMENT (UE) 2017/1129 DU PARLEMENT ET DU CONSEIL  
DU 14 JUIN 2017**



*Le prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé, du document d'enregistrement et d'un (ou plusieurs) supplément(s) au document d'enregistrement.*

*Le document d'enregistrement a été approuvé le 7 mai 2024 sous le numéro R. 24 – 008 par l'AMF.*

*Ce prospectus a été approuvé le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405 par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) 2017/1129.*

*L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes cohérentes et compréhensibles.*

*Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.*

*Il est valide jusqu'au 6 janvier 2025 et, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, devra être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.*

## INVEST SECURITIES

Prestataire de services d'investissement :

Des exemplaires de cette Note d'opération sont disponibles, sans frais, au siège social de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile.

La présente Note d'opération est également disponible sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et sur le site Internet de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile : [www.3colonnes.com/documentation-publique/](http://www.3colonnes.com/documentation-publique/).

L'Émetteur recommande à tout investisseur de lire attentivement le chapitre « Facteurs de risque » avant de prendre sa décision d'investissement.

Le présent Prospectus expire le 6 janvier 2025. L'obligation de publier un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles ne s'applique pas lorsqu'un prospectus n'est plus valide.

## SOMMAIRE

<b>REMARQUES GENERALES</b> .....	<b>5</b>
<b>RÉSUMÉ</b> .....	<b>6</b>
<b>SECTION 1 - FACTEURS DE RISQUE</b> .....	<b>12</b>
<b>1.1 Risques d'illiquidité et de non-remboursement</b> .....	<b>13</b>
1.1.1 Risque d'illiquidité en raison de l'absence de marché secondaire des Titres Participatifs .....	13
1.1.2 Risque de non-remboursement du fait de l'absence d'échéance de remboursement des Titres Participatifs .....	13
1.1.3 Risque de remboursement des parts sociales en priorité aux Titres Participatifs .....	13
1.1.4 Risque de perte totale ou partielle en capital en cas de liquidation .....	14
<b>1.2 Risque de rendement limité</b> .....	<b>15</b>
1.2.1 Risque que la partie variable de la Rémunération Annuelle soit nulle .....	15
1.2.2 Risque que la Prime de Remboursement soit nulle .....	15
1.2.3 Risque de limitation de la Rémunération Annuelle à raison du Plafond.....	15
1.2.4 Risque de rendement des Titres Participatifs limité ou retardé en cas d'insolvabilité de l'Émetteur .....	16
<b>1.3 Risques tenant à la limitation des engagements contractuels au titre de l'émission des Titres Participatifs</b> .....	<b>16</b>
1.3.1 Absence de restriction pour l'Émetteur d'émettre d'autres titres participatifs ou titres de créance de même rang ou de rang supérieur.....	16
1.3.2 Absence de clause d'exigibilité anticipée (cas de défaut).....	17
1.3.3 Risque de modification des modalités des Titres Participatifs .....	17
1.3.4 Absence d'autre engagement restrictif de la gestion de l'Émetteur dans les modalités des Titres Participatifs .....	18
<b>SECTION 2 - PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b> .....	<b>19</b>
2.1 Responsable de la Note d'Opération.....	19
2.2 Attestation du responsable.....	19
2.3 Déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert.....	20
2.4 Attestation confirmant les informations en provenance d'un tiers .....	20
2.5 Déclaration .....	20
2.6 Responsable du contrôle des comptes .....	20
<b>SECTION 3 - CADRE DE L'ÉMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS</b> .....	<b>21</b>
3.1 Environnement juridique spécifique a l'émission de Titres Participatifs .....	21
3.2 Autorisations.....	22
3.3 Raisons de l'Offre et utilisation du produit.....	22
3.4 Interet des personnes physiques et morales participant à l'Offre.....	22
3.5 Informations prévisionnelles sur l'Emetteur .....	23
3.6 Avertissement sur le régime fiscal applicable aux titulaires de Titres Participatifs .....	23
3.7 Cessibilité des Titres Participatifs sans marché secondaire .....	25
3.8 Évolution dans le temps des éléments clés de la structure des droits financiers attachés aux Titres Participatifs .....	26
<b>SECTION 4 - MODALITÉS DES TITRES PARTICIPATIFS</b> .....	<b>26</b>
4.1 Montant de l'Offre, nombre et prix des Titres Participatifs, Date d'Emission .....	26
4.1.1 Montant total de l'Offre .....	26
4.1.2 Prix et montant minimum de souscription des Titres Participatifs .....	26
4.1.3 Monnaie d'émission .....	27
4.1.4 Code ISIN .....	27
4.1.5 Date d'émission .....	27
4.2 Nature et forme des Titres Participatifs .....	27
4.2.1 Nature des Titres Participatifs.....	27
4.2.2 Forme nominative des Titres Participatifs.....	27
4.3 Absence de date d'echeance de remboursement ou de possibilite d'exigibilite anticipee.....	27
4.4 Rang des Titres Participatifs.....	28
4.5 Rémunération des Titres Participatifs.....	28
4.5.1 Double composante de rémunération annuelle des Titres Participatifs .....	28
4.5.2 Modalités de calcul et de paiement de la Rémunération Annuelle .....	29

<b>4.6 Remboursement des Titres Participatifs .....</b>	<b>33</b>
4.6.1 Conditions et modalités de remboursement des Titres Participatifs .....	33
4.6.2 Calcul de la valeur de remboursement des Titres Participatifs avec possibilité de prime .....	33
4.6.3 Paiement de la valeur de remboursement des Titres Participatifs .....	34
<b>4.7 Droit d'information.....</b>	<b>34</b>
<b>4.8 Emissions assimilables.....</b>	<b>35</b>
<b>4.9 Engagements particuliers de l'Emetteur.....</b>	<b>35</b>
<b>4.10 Déclarations particulières de l'Emetteur faites aux souscripteurs des Titres Participatifs .....</b>	<b>35</b>
<b>4.11 Représentation des détenteurs de Titres Participatifs .....</b>	<b>36</b>
4.11.1 Masse des Titulaires de Titres Participatifs .....	36
4.11.2 Représentant de la Masse.....	39
<b>4.12 Modalités de notification .....</b>	<b>40</b>
<b>4.13 Législation et clause de juridiction .....</b>	<b>41</b>
<b>SECTION 5 - MODALITÉS ET CONDITIONS DE L'OFFRE DES TITRES PARTICIPATIFS AU PUBLIC .....</b>	<b>41</b>
<b>5.1 Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription .....</b>	<b>41</b>
5.1.1 Conditions de la présente Offre .....	41
5.1.2 Procédure de contrôle de la satisfaction des Conditions de Recevabilité .....	44
5.1.3 Calendrier et délai de la présente Offre .....	44
5.1.4 Impossibilité de réduction des souscriptions.....	44
5.1.5 Irrévocabilité des ordres de souscription .....	44
5.1.6 Modalités de publication des résultats de la présente Offre .....	44
5.1.7 Procédure d'exercice de tout droit préférentiel .....	45
<b>5.2 Plan de distribution et d'allocation.....</b>	<b>45</b>
5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels auxquels les Titres Participatifs sont offerts.....	45
5.2.2 Procédure de notification aux souscripteurs du montant qui leur a été alloué .....	45
<b>5.3 Placement et prise ferme.....</b>	<b>45</b>
5.3.1 Coordinateur de la présente Offre .....	45
5.3.2 Personne en charge du service financier et dépositaire .....	46
5.3.3 Prise ferme et placement non garanti.....	46
5.3.4 Exécution de la convention de prise de ferme .....	47
<b>SECTION 6 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>47</b>
<b>6.1 Qualité des conseillers .....</b>	<b>47</b>
<b>6.2 Autres informations contenues dans la note relative aux titres participatifs qui ont été auditées ou examinées par des contrôleurs légaux.....</b>	<b>47</b>
<b>6.3 Notation de crédit.....</b>	<b>47</b>

## REMARQUES GENERALES

### *Facteurs de risques*

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Prospectus, et en particulier à lire attentivement les facteurs de risques décrits à la Section 1 – FACTEURS DE RISQUE de la présente Note d'Opération et au Chapitre 4 du Document d'enregistrement avant de prendre toute décision d'investissement.

Conformément à l'article 16 du règlement (UE) 2017/1129 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, tel que modifié, le Prospectus présente uniquement les principaux risques pouvant avoir un impact, à la date du Prospectus, sur l'activité, la situation financière, la réputation, les résultats ou les perspectives de la Société, tels qu'identifiés par la Société, selon leur criticité, qui est évaluée en fonction de leur probabilité de survenance et de l'ampleur attendue de leur impact, et après prise en compte des mesures mises en œuvre pour traiter ces risques, le cas échéant.

En outre, d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient avoir un effet défavorable significatif.

### *Arrondis*

Certaines données chiffrées (y compris les données financières) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent présenter des écarts non significatifs par rapport à ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

## RÉSUMÉ

### A. INTRODUCTION

#### 1. Informations générales

Les titres participatifs (les « **Titres Participatifs** ») faisant l'objet du présent Prospectus (le « **Prospectus** ») sont des titres de créance ayant une valeur nominale de cinq cents (500) euros émis par la société Les 3 Colonnes du maintien au domicile (« **l'Émetteur** »), société coopérative d'intérêt collectif constituée sous la forme de société anonyme, dont le siège est 8, route de champagne, 69130 Ecully, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro d'identification unique 797 676 749 RCS Lyon et dont le LEI est 969500K0Y55FP452ET12. Le code ISIN (*International Securities Identification Number*) des Titres Participatifs est FR001400SVG4.

Les Titres Participatifs sont juridiquement représentatifs d'une créance sur leur émetteur, mais présentent des spécificités leur conférant la nature comptable d'autres fonds propres. La description synthétique des caractéristiques des Titres Participatifs est indiquée au sein d'une sous-section « *Quelles sont les principales caractéristiques des Titres Participatifs ?* » de la section C du présent résumé, à laquelle les investisseurs sont invités à se reporter pour plus d'informations. L'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »), sise 17, place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2 (+33 (0)1.53.45.60.00), a approuvé le Prospectus le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405.

#### 2. Avertissements au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les Titres Participatifs doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. En cas de défaut de l'Émetteur ou de revente des Titres Participatifs, l'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi.

Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.

La responsabilité civile du responsable du Prospectus ne peut être engagée au titre du présent résumé que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Titres Participatifs.

### B. INFORMATIONS CLÉS SUR L'ÉMETTEUR

#### 1. Qui est l'Émetteur des Titres Participatifs ?

- (i) **L'Émetteur est la société Les 3 Colonnes du maintien au domicile**, société coopérative d'intérêt collectif constituée sous la forme de société anonyme (l' « **Émetteur** »), dont le capital est variable avec un capital minimum de 17 150 700 euros à la date de la présente Note d'opération, dont le siège est 8, route de champagne, 69130 Ecully, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro d'identification unique 797 676 749 RCS Lyon, dont le LEI est 969500K0Y55FP452ET12. Il est constitué en vertu du droit français auquel ses activités sont également soumises. L'Émetteur est agréé en tant qu'Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et s'est vu confié par l'État français un mandat de SIEG (Service d'Intérêt Économique Général).
- (ii) **Activités** : L'Émetteur a pour activité et mission l'acquisition de biens immobiliers par voie d'opérations de viager à des conditions réputées solidaires (c'est-à-dire sans réalisation de profit par l'Émetteur ou, en cas de profit, de emploi intégral de ceux-ci dans l'activité), ce au bénéfice de Personnes Âgées Dépendantes (« **PAD** ») désireuses de continuer à vivre chez elles et répondant à des critères d'éligibilité fondés sur leur fragilité en raison de leur santé, de leur âge et de leur situation financière. Cette démarche s'adresse aux personnes âgées de plus de 78 ans (sauf exception) et propriétaires de leur logement. En outre, l'Émetteur concourt à la mise en place d'un écosystème visant à permettre aux vendeurs en viager d'être bénéficiaires de services d'accompagnement dans leur maintien à domicile.

Économiquement, le prix des acquisitions viagères réalisées par l'Émetteur correspond à l'estimation de la valeur globale du bien comprenant (i) le paiement d'une somme forfaitaire (désignée le « **Bouquet** »), (ii) le versement de rentes viagères au profit du bénéficiaire de la rente viagère (désigné le « **Crédientier** ») dont le montant est estimé au regard de la durée de vie estimée de ce dernier, ainsi que (iii) les frais d'acquisitions, les frais coopératifs de montage, les travaux, les frais de collecte des titres participatifs et les frais d'intérêts. Selon l'Insee la table d'espérance de vie moyenne des Crédientiers au sein du parc constitué est de huit ans et la Table de mortalité indique six décès sur dix personnes âgées de 80 ans dans les dix années qui suivent les 80 ans. L'Émetteur ayant été constitué depuis moins de huit ans, l'âge moyen des biens en stock est inférieur à l'espérance de vie moyenne des Crédientiers qui les occupent, et l'Émetteur stocke donc plus qu'il ne déstocke.

	31/12/2023 non audité (6 mois)	30/06/202 3 (12 mois)	30/06/202 2 (12 mois)
Nombre d'opérations d'achat en viager réalisées lors de la période	32	94	77
Nombre de cessions réalisées par la SCIC lors de la période	3	7	6
Nombre d'opérations en stock à la fin de la période	353	324	237

Dès lors que l'âge moyen des biens en stock atteindra, voire dépassera les huit ans, cette tendance s'équilibrera et les ventes de biens en stock dégageront des ressources financières, dans certains cas en extériorisant des plus-values. Le bien est acquis « occupé » pour une valeur correspondant donc au Bouquet majoré des rentes viagères cumulées estimées sur la durée de vie du Crédientier. Pendant toute sa durée de vie, le Crédientier bénéficie du droit d'usage et d'habitation (DUH) de son logement, raison pour laquelle le bien est acquis en numéraire pour une valeur « hors DUH ». Au décès du Crédientier, le bien est libéré et la valeur du bien n'est plus grevée par le DUH.

La dimension solidaire des opérations de viager réalisées par l'Émetteur est notamment caractérisée et appréhendée, en accord avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), dans le cadre d'une convention pluriannuelle de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG), dans le calcul de la Valeur Économique de la Mission d'Intérêt Général (VEMIG) conformément au décret n° 2020-1186. L'Émetteur bénéficie en conséquence de la convention précitée de la possibilité d'offrir aux souscripteurs de ses titres de capital un régime fiscal particulier reposant sur l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

L'Émetteur finance ses activités par (a) des offres au public de titres participatifs, (b) des offres au public de parts sociales, (c) des financements bancaires et (d) les produits de la vente des logements composant ses stocks à la suite du décès des Crédientiers. Il est, au titre des (a) et (b) ci-avant rappelé :

- Qu'une offre au public de 689 827 parts sociales de l'Émetteur (représentant un montant total maximum de 34 491 350 euros a été ouverte le 17 juillet 2024 (prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322) et se clôturera le 29 décembre 2024,
- Que l'Émetteur a clôturé le 29 août 2024 une offre au public de titres participatifs (prospectus approuvé par l'AMF le 14 mai 2024 sous le numéro 24-149) dont le montant maximum initialement fixé était de 20 000k€ (représentant 40 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 16 151 titres participatifs représentant 8 075 500 €.

(iii) **Principaux associés** : Au 30 juin 2024, le capital de l'Émetteur, s'élevant à 65 205 300 € et composé de 1 304 106 parts sociales entièrement libérées, est réparti comme suit :

Catégorie de collègue	Nombre de parts sociales	% des parts sociales	des droits de vote
Collège Fondateurs	42	0,00%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 298 358	99,56%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0,31%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	1 296	0,10%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0,02%	10%
Collège Salariés	189	0,01%	10%
TOTAL	1 304 106	100%	100%

Compte tenu du régime juridique applicable aux sociétés coopératives d'intérêt collectif, les associés de l'Émetteur sont répartis en collèges de vote, qui, au sein de l'Émetteur, sont au nombre de six. Chacun de ces collèges dispose des droits de vote indiqués ci-dessus. Le résultat des votes est décompté pour chaque collègue, au sein duquel chaque associé dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues par application des règles de majorité applicables selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire), puis globalisé en fonction du pourcentage de droit de vote précité au regard des règles de majorité, afin de déterminer le sens du vote de l'assemblée générale des associés. Ainsi, aucun associé ne peut à lui seul contrôler l'Émetteur (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce).

(iv) **Principaux dirigeants** : L'Émetteur est administré par un conseil d'administration composé comme suit :

Administrateurs :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président du conseil d'administration, président du comité stratégique et membre du collège fondateurs ;
- Monsieur Frédéric LACAZE, membre du « Collège fondateurs » ;
- Madame Martine PRÉBOIS, présidente du comité des rémunérations et membre du collège « Bénéficiaires solidaires »,
- Monsieur Antoine ULRICH, membre du collège « Financeurs solidaires » ;
- La CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS, membre du collège « Collectivités et Institutionnels », représentée par Monsieur Adrien DE COMBRUGHE,
- CREDIT MUTUEL ASSET MANAGEMENT, membre du collège « Collectivités et Institutionnels », représenté par Monsieur Philippe POIRE,
- Monsieur Aurélien PAULLIER, membre du collège « Salariés »

Censeurs :

- Monsieur Pascal TRIDEAU,
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX.

La direction générale de l'Émetteur est assurée par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, également président du conseil d'administration.

(v) **Contrôleurs légaux**

**Titulaire** : MAZARS représentée par Monsieur Benjamin PIERRE, associé, nommé commissaire aux comptes titulaire par l'assemblée générale réunie le 12 décembre 2022 pour une durée de six exercices, soit jusqu'au 30 juin 2028

109 rue de la tête d'or – CS 10363 – 69451 Lyon Cedex

Téléphone : +33 4 26 84 52 52

Société par actions simplifiée inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables de Lyon et à la Compagnie des commissaires aux comptes de Lyon, Capital de 5 986 008 euros — RCS 351 497 649 — Siret 3 514 976 490 0050 — APE 6920Z, TVA Intracommunautaire : FR 42 351 497 649

**Suppléant** : Aucun, conformément aux dispositions de l'article L. 821-40 du Code de commerce.

- (vi) **Filiales** : A la date du présent Prospectus, l'Émetteur détient des participations dans une filiale : Foncière de Viager : L'Émetteur détient 3 743 actions représentant 87,64 % du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 791 175 466 RCS Lyon, laquelle a été créée avant l'Émetteur, avec la même activité que ce dernier et est aujourd'hui en gestion extinctive. Le capital de cette société est de 4.271.000 euros, pour des capitaux propres de 2 887 418 euros et un total de bilan de 3 258 059 euros au 31 mars 2024.

## 2. Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ?

Les comptes annuels de l'Émetteur au 30 juin 2022 et au 30 juin 2023 ont été arrêtés par le conseil d'administration de l'Émetteur, approuvés par l'assemblée générale de ses associés et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes.

Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 21 mars 2024. Ces comptes intermédiaires et les informations financières qui en sont issues n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Émetteur. Ces comptes intermédiaires sont les premiers publiés par l'Émetteur depuis sa création. En conséquence, l'Émetteur ne dispose pas, à titre de base comparable, d'informations financières semestrielles au 31 décembre 2022. Compte tenu de l'importante saisonnalité de l'activité de l'Émetteur, ces données semestrielles ne permettent pas d'extrapoler les données d'un exercice complet de 12 mois.

L'Émetteur et ses deux filiales ne dépassent pas les seuils imposant l'établissement de comptes consolidés (48 millions d'euros en total de bilan, 24 millions d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

### 2.1 Résultat d'exploitation

En k€	31.12.2023 <sup>(*)</sup>	30.06.2023	30.06.2022
Résultat d'exploitation	-595	291	-137

### 2.2 Dette financière nette

En k€	31.12.2023 <sup>(*)</sup>	30.06.2023	30.06.2022
Dette financière nette (dette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	18 324	19 318	5 263

### 2.3 État des flux de trésorerie

En k€	31.12.2023 <sup>(*)</sup>	30.06.2023	30.06.2022
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation	-10 645	-30 883	-17 480
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	16 190	28 987	20 490
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-575	-2 037	-364

(\*) *données financières sur 6 mois (vs. 12 mois pour les données au 30/06) non auditées ; compte tenu de l'importante saisonnalité de l'activité de l'Émetteur, ces données semestrielles ne permettent pas d'extrapoler les données d'un exercice complet de 12 mois.*

## 3. Quels sont les risques spécifiques à l'Émetteur ?

Les risques (non exhaustifs) présentés ci-dessous sont classés, par ordre décroissant, selon la criticité de leur impact négatif et leur probabilité de survenance, net d'éventuelles mesures de compensation :

- (i) Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent,
- (ii) Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé,
- (iii) Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées,
- (iv) Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation des activités de l'Émetteur et aux cycles du marché immobilier,
- (v) Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY,
- (vi) Risque financier en cas d'exercice du droit de retrait,
- (vii) Risque financier lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements,
- (viii) Risque de perte du logement au titre duquel surviendrait un défaut de paiement d'arrérages de rente,
- (ix) Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité.



## C. INFORMATIONS CLÉS SUR LES TITRES PARTICIPATIFS OFFERTS

### 1. Quelles sont les principales caractéristiques des Titres Participatifs ?

- a) Les Titres Participatifs sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits pour une même valeur nominale de cinq cents (500) euros. Leur code ISIN (*International Securities Identification Number*) est FR001400SVG4. Ils sont émis en application des dispositions des articles L.228-36 et suivants du Code de commerce et L.213-32 et suivants du Code monétaire et financier. Les droits des titulaires des Titres Participatifs (ci-après les « Titulaires ») sont représentés par une inscription à un compte titres ouvert à leur nom dans les livres de l'Émetteur. Les Titres Participatifs seront librement cessibles et ne sont soumis à aucune restriction particulière autre que celles relatives à l'offre, la vente, le nantissement des Titres Participatifs et sur la distribution de documents d'offre aux États-Unis ou aux *U.S. Persons*, et de toute autre loi et réglementation en vigueur et applicable.
- b) L'émission faisant l'objet du Prospectus est réalisée en euros et porte sur un nombre maximum cumulé de quarante mille (40.000) Titres Participatifs à émettre.
- c) Les Titres Participatifs sont des titres de créance présentant les caractéristiques suivantes :
- Créances ayant la nature comptable d'autres Fonds propres : les Titres Participatifs sont dépourvus de terme ou d'échéance de remboursement et l'Émetteur ne peut décider de leur remboursement qu'après l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans à compter de la date d'émission des Titres Participatifs ;
  - Lorsqu'ils deviennent remboursables, les Titres Participatifs deviennent des créances de dernier rang, venant après toutes les autres créances, y compris les prêts participatifs.
- d) Les Titres Participatifs confèrent les droits suivants :
- Double rémunération annuelle : les Titres Participatifs donnent droit à une rémunération (la « Rémunération Annuelle » ou « Rem. An. ») payable annuellement le 31 mars de chaque année à compter de 2025 (une « Date de Paiement »), comportant une partie fixe et une partie variable, calculée comme suit :

$$\text{Rem. An.} = (\text{Quote Part Fixe} + \text{Quote Part Variable}) \times \text{Valeur Nominale} \times \text{NJ/NJA}$$

Où :

**Valeur Nominale** : est égale à 500 euros.

**NJ** : est égal au nombre de jours écoulés entre (a) la Date d'Émission ou la Date de Paiement précédente, s'il y en a eu une, et (b) la Date de Paiement considérée.

**NJA** : est égal au nombre de jours d'une année civile, soit 365 ou 366 jours.

**Quote Part Fixe** : la Quote Part Fixe consiste en un taux d'intérêt fixe de 4%.

#### **Quote Part Variable :**

La Quote Part Variable se calcule par application de la formule suivante :

$$\text{Quote Part Variable}^{(*)} = \text{Taux Variable Brut} \times 40\%$$

(\*) Dans la limite du Plafond

Le Taux Variable Brut est déterminé comme suit :

- Au titre de la période s'écoulant entre la Date d'Émission et la première Date de Paiement (31 mars 2025), le Taux Variable Brut s'établira à 0%.
- Puis, au titre de la période s'écoulant entre la première Date de Paiement (31 mars 2025) et la dernière Date de Paiement : dès lors que le « Chiffre d'Affaires N-2 » sera supérieur ou égal à 2 000 000 euros, le Taux Variable Brut applicable à la période dont la Date de Paiement intervient en année « N » s'élèvera au taux de 1,25% augmenté de 1,25 points pour chaque tranche supplémentaire de 2 000 000 euros atteinte par le montant du « Chiffre d'Affaires N-2 ».

Le tableau ci-après illustre le mécanisme de détermination du Taux Variable au titre des Rémunérations Annuelles payables à compter de la 2<sup>de</sup> Date de Paiement (incluse) :

Chiffres d'Affaires N-2	< à 2 M€	> ou = à 2 M€ et < à 4 M€	> ou = à 4 M€ et < à 6 M€	> ou = à 6 M€ et < à 8 M€	> ou = à 8 M€ et < à 10 M€	etc...
Taux Variable Brut	0,00%	1,25%	2,50%	3,75%	5,00%	etc...
<b>Au titre des Dates de Paiement n°2 à 10 (incluses), cf. Plafond</b>						
Quote Part Variable	0,00 %	0,50%	1,00%	1,50%	1,50% <sup>(*)</sup>	1,50% <sup>(*)</sup>
<b>Au titre des Dates de Paiement n°11 (incluse) et suivantes, cf. Plafond</b>						
Quote Part Variable	0,00 %	0,50%	1,00%	1,50%	2,00 %	Taux Variable Brut x 40%

(\*) La Quote Part Variable étant limitée par le Plafond ci-après défini.

Etant précisé que « Chiffre d'Affaires N-2 » correspond au montant du chiffre d'affaires net ressortant des comptes sociaux de l'avant-dernier exercice clos (soit, au titre d'une Date de Paiement intervenant au cours d'une année civile N, l'exercice clos au cours de l'année civile N-2), étant précisé que lesdits comptes sociaux seront ceux

---

certifiés par le commissaire aux comptes de l'Émetteur et approuvés par l'assemblée générale des associés de l'Émetteur.

A titre d'information, le chiffres d'affaires net de l'Émetteur au titre des 5 derniers exercices s'est élevé à :

<b>Exercice clos le :</b>	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023
<b>Chiffre d'affaires net :</b>	1 469 536	2 676 518	1 942 238	2 674 706	2 306 578

**Plafond contractuel applicable :** La Quote Part Variable ne pourra excéder 1,50% au titre de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 (31 mars 2026) à n°10 incluses (31 mars 2034), et ce quel que soit le Taux Variable Brut applicable. Ce mécanisme est dénommé le « Plafond ».

**Arrondi :** Il est précisé que le montant de Rémunération Annuelle due au titre de chaque Date de Paiement à chaque Titre Participatif sera arrondi à la deuxième décimale (centième) la plus proche selon la méthode de l'arrondi arithmétique.

- ii. **Remboursement des Titres Participatifs :** lorsque l'Émetteur décidera de procéder au remboursement des Titres Participatifs, la valeur de remboursement desdits Titres Participatifs (outre tous montants dus au titre de la Rémunération Annuelle ou d'éventuels intérêts de retard) correspondra, pour chaque Titre Participatif, à leur montant nominal augmenté, le cas échéant, de la « Prime de Remboursement ».

La Prime de Remboursement correspond au complément à la Rémunération Annuelle permettant à chaque Titre Participatif de produire, au cours de son existence, un rendement actuariel brut (déterminé selon la méthode des intérêts composés) minimum de 5% déterminé sur la base d'une année de 360 jours.

En conséquence, si la Rémunération Annuelle due au cours de l'existence des Titres Participatifs leur permet de produire un rendement actuariel brut d'au moins 5%, la Prime de Remboursement sera nulle.

Lorsqu'un montant sera effectivement dû au titre de la Prime de Remboursement, il sera payable au titulaire du Titre Participatif considéré en même temps que le remboursement de la Valeur Nominale.

La date du remboursement constituera la dernière Date de Paiement des Titres Participatifs. A cette dernière Date de Paiement, la dernière Rémunération Annuelle, augmentée le cas échéant de toutes autres sommes dues au titre du Total des Rémunérations Annuelles et non encore payés, ainsi que des intérêts de retards dus et non encore payés, devront être payés aux titulaires des Titres Participatifs.

- iii. **Exercice regroupé des droits politiques :** Les titulaires de Titres Participatifs sont regroupés en une masse (ci-après la « Masse ») pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale conformément aux dispositions légales applicables, de manière comparable aux obligations.
- iv. **Représentation :** La Masse sera représentée par un représentant lequel est M. Laurent Rouvelin, né le 10 août 1958 à Montoire-sur-Leloir (41), demeurant 11 rue du Petit Château, 45380 La Chapelle-Saint-Mesmin (ci-après le « Représentant de la Masse »). En tant que Représentant de la Masse, il a, sans restriction ni réserve, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Titulaires, et il a accès aux assemblées générales d'associés de l'Émetteur. Il est consulté sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour, à l'exception de celles relatives à la désignation ou à la révocation des membres des organes sociaux. Il peut intervenir à tout moment au cours de l'assemblée.
- v. **Droit d'information :** les titulaires de Titres Participatifs pourront, dès leur disponibilité, demander la communication de tous les documents sociaux prévus par la réglementation applicable dans les mêmes conditions que pour les associés et, notamment les documents comptables annuels de l'Émetteur, tous rapports des commissaires aux comptes, tous rapports du conseil d'administration à une assemblée générale des associés de l'Émetteur.
- e) **Absence de garantie :** les Titres Participatifs ne font l'objet d'aucune garantie.
- f) **Emissions assimilables :** l'Émetteur aura la faculté, sans le consentement des titulaires de Titres Participatifs, d'émettre des titres participatifs supplémentaires qui seront assimilés aux Titres Participatifs à condition (i) que ces titres participatifs supplémentaires confèrent des droits identiques à tous égards (ou identiques à tous égards à l'exception de leur date d'émission, du prix d'émission et du premier paiement d'intérêts) à ceux des Titres Participatifs et (ii) que leurs modalités prévoient une telle assimilation.

---

## 2. Où les Titres Participatifs seront-ils négociés?

Les Titres Participatifs ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé ou système multilatéral de négociation.

---

---

### 3. Quels sont les principaux risques spécifiques aux Titres Participatifs ?

Les risques (non exhaustifs) présentés ci-dessous sont classés dans chaque catégorie, par ordre décroissant, selon la criticité de leur impact négatif et leur probabilité de survenance :

- Risque d'illiquidité compte tenu de l'absence de marché secondaire,
- Risque de non-remboursement du fait de l'absence d'échéance de remboursement des Titres Participatifs,
- Risque que l'Émetteur privilégie la liquidité des parts sociales souscrites dans le cadre des offres au public intervenues en 2021, 2022, 2023 et à intervenir en 2024 dont le remboursement pourra être demandé, après l'expiration du délai fiscal de conservation applicable, avant que n'expire le délai de 7 ans pendant lequel l'Émetteur ne peut pas décider le remboursement volontaire des Titres Participatifs,
- Risque de perte totale ou partielle en capital en cas de liquidation,
- Risque que la partie variable de la Rémunération Annuelle des Titres Participatifs soit nulle,
- Risque de limitation de la Rémunération Annuelle à raison du Plafond.

---

## D. INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE AU PUBLIC DES TITRES PARTICIPATIFS

---

### 1. A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans les Titres Participatifs ?

- Montant total de l'émission** : l'objectif de montant total maximum de l'offre s'élève à vingt millions (20.000.000) d'euros, représentés par un maximum de quarante mille (40.000) titres participatifs (les « Titres Participatifs ») d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros chacun. Les Titres Participatifs émis dans le cadre de l'Offre auront les mêmes caractéristiques et droits attachés.
- Prix et montant minimum de souscription** : le prix unitaire de souscription des Titres Participatifs s'élève à cinq cents (500) euros, étant précisé qu'est requis un montant minimum de souscription de cinq mille (5.000) euros, correspondant à la souscription d'un nombre entier minimum de dix (10) Titres Participatifs.
- Estimation des dépenses totales liées à l'émission** : les dépenses totales liées à l'Offre (sur la base de son montant total) sont estimées à 1 270 000 euros, représentant 6,35 % se répartissant en 6,15 % au titre des frais et commissions de commercialisation et 0,20 % au titre des frais et honoraires des conseils et autres intervenants. Aucun frais ou commission de souscription ne sera facturé aux souscripteurs de Titres Participatifs par l'Émetteur.
- Période et procédure de souscription de l'Offre**

Ouverture de la période de souscription	20 septembre 2024
Clôture de la période de souscription	6 janvier 2025 à 23h59 (heure de Paris)
Règlement livraison	9 janvier 2025

---

### 2. Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

- Produit de l'émission** : Le produit de la présente émission est destiné à pourvoir aux besoins de liquidité de l'Émetteur aux fins d'exercer son activité d'acquisition de biens immobiliers. Les Titres Participatifs ne sont pas constitutifs de capital social mais seront traités comme des autres fonds propres. Le produit brut maximum estimé de l'émission sera de vingt millions (20.000.000) d'euros. Après prélèvement sur le produit brut d'environ 1 270 000 euros correspondant à une commission de placement due à Invest Securities et aux frais légaux et administratifs, le produit net maximum de l'émission estimés s'élèvera à environ 18 730 000 euros. Aucun frais ni commission de souscription ne sera dû par les souscripteurs de Titres Participatifs.
- Placement sans engagement ferme** : La présente offre de Titres Participatifs fait l'objet d'une convention de placement non garanti par Invest Securities agissant en qualité de prestataire de service d'investissement. Il ne s'agit pas d'une convention de prise ferme et la présente offre de Titres Participatifs ne fait l'objet d'aucun engagement ferme.
- Conflits d'intérêts** : M. Laurent Rouvelin choisi pour être le représentant de la masse des titulaires de Titres Participatifs est également associé de l'Émetteur, détenant 4 200 des 1 304 106 parts sociales émises par l'Émetteur, soit 0,32 % du capital de l'Émetteur, à la date de la présente Note d'opération, et a investi 1 580 000 euros en titres participatifs émis par l'Émetteur sous les n°3, n°23 et n°26.

L'Émetteur calcule lui-même la Rémunération Annuelle, ainsi que tous autres éléments de rémunération, y compris le cas échéant la prime de remboursement ou des intérêts de retard. Il est rappelé que le commissaire aux comptes établira, chaque année, à l'attention de la masse des titulaires de Titres Participatifs un rapport sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des Titres Participatifs, en ce compris tous autres éléments de rémunération le cas échéant dus, comme des intérêts de retard ou la prime de remboursement.

---

## SECTION 1 - FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque mentionnés dans la présente Note d'opération se limitent aux seuls risques qui sont spécifiques aux titres participatifs objet de la présente Note d'opération (les « Titres Participatifs »), objets de la présente Offre, et qui sont importants pour la prise d'une décision d'investissement en connaissance de cause.

L'Émetteur considère que les risques décrits ci-dessous constituent les risques principaux inhérents à l'investissement dans les Titres Participatifs, mais l'incapacité de l'Émetteur à payer tout montant au titre de, ou en relation avec, les Titres Participatifs peut survenir pour des raisons autres que celles décrites ci-dessous. L'Émetteur ne déclare pas que les éléments donnés ci-dessous relatifs aux risques liés à la détention des Titres Participatifs sont exhaustifs.

Les termes de la présente section qui n'auraient pas été définis autrement répondent aux définitions qui leur est données à la SECTION 4 de la présente Note d'opération.

Les facteurs de risques sont analysés en prenant en considération les risques potentiels pouvant affecter les Titres Participatifs. L'importance des facteurs de risque a été évaluée en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et l'ampleur estimée de leur impact négatif, lesquels sont classés selon trois catégories de criticité allant, par ordre décroissant, de : élevé (\*\*\*), moyen (\*\*) à faible (\*), et sont présentés dans un tableau de synthèse ci-dessous avant leur exposé détaillé.

N° de Section de la présente Note	Facteurs de risque par catégorie	Probabilité de survenance	Impact négatif
<b>1.1</b>	<b>RISQUES D'ILLIQUIDITÉ ET DE NON-REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS</b>		
1.1.1	Risque d'illiquidité en raison de l'absence de marché secondaire des Titres Participatifs	***	***
1.1.2	Risque de non-remboursement du fait de l'absence d'échéance de remboursement des Titres Participatifs	***	***
1.1.3	Risque de remboursement des parts sociales en priorité aux Titres Participatifs	***	**
1.1.4	Risque de perte totale ou partielle en capital en cas de liquidation	*	***
<b>1.2</b>	<b>RISQUE DE RENDEMENT LIMITÉ</b>		
1.2.1	Risque que la partie variable de la Rémunération Annuelle soit nulle	***	**
1.2.2	Risque que la Prime de Remboursement soit nulle	***	**
1.2.3	Risque de limitation de la Rémunération Annuelle à raison du Plafond	**	**
1.2.4	Risque de rendement des Titres Participatifs limité ou retardé en cas d'insolvabilité de l'Émetteur	*	***
<b>1.3</b>	<b>RISQUES TENANT À LA LIMITATION DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS AU TITRE DE L'ÉMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS</b>		
1.3.1	Absence de restriction pour l'Émetteur d'émettre d'autres titres participatifs ou titres de créance de même rang ou de rang supérieur	***	**
1.3.2	Absence de clause d'exigibilité anticipée (cas de défaut)	*	***
1.3.3	Risque de modification des modalités des Titres Participatifs	*	***
1.3.4	Absence d'autre engagement restrictif de la gestion de l'Émetteur dans les modalités des Titres Participatifs	*	**

## **1.1 RISQUES D'ILLIQUIDITE ET DE NON-REMBOURSEMENT**

### **1.1.1 Risque d'illiquidité en raison de l'absence de marché secondaire des Titres Participatifs**

Les Titres Participatifs ne seront pas admis aux négociations sur le marché réglementé ni sur d'autres marchés équivalents de pays tiers, sur un marché de croissance des PME ou au sein d'un système multilatéral de négociation (MTF).

Il n'existera pas de marché secondaire pour les Titres Participatifs et il n'y a aucune garantie que les souscripteurs de Titres Participatifs parviennent à trouver un acquéreur, même de gré à gré.

Les Titres Participatifs étant néanmoins librement cessibles, leurs Titulaires seront libres de rechercher un acquéreur, de gré à gré, mais ne pourront céder leurs Titres Participatifs, que sous réserve de trouver un acquéreur potentiel avec lequel ils trouveront un accord, ce qui sera très difficile, compte tenu de l'absence de marché secondaire et de l'absence d'existence d'un prix de marché pouvant servir de référence.

Dans ces circonstances, il existe donc un risque dont la probabilité de survenance et l'impact négatif sont estimés élevés pour les investisseurs de ne pas être en mesure de vendre leurs Titres Participatifs facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires pour lesquels un marché secondaire existe, le rendement initialement attendu voire même leur prix de souscription.

### **1.1.2 Risque de non-remboursement du fait de l'absence d'échéance de remboursement des Titres Participatifs**

Les Titres Participatifs n'ont, par définition, pas de terme ni de date d'échéance de remboursement ou à compter de laquelle ils deviendraient exigibles, en raison du cadre légal contraignant applicable aux émissions de titres participatifs décrit à la section 3.1 de la présente Note d'opération. En conséquence, le remboursement par l'Émetteur des Titres Participatifs est incertain et les Titres Participatifs pourraient n'être jamais remboursés, sans possibilité pour leur(s) Titulaire(s) d'en réclamer le remboursement en dehors des cas prévus par la loi et rappelés à la section 4.6.1 de la présente Note d'opération.

La probabilité de survenance de ce risque et son impact net négatif sont estimés élevés.

### **1.1.3 Risque de remboursement des parts sociales en priorité aux Titres Participatifs**

Parallèlement à la présente Offre, l'Émetteur se finance en parts sociales offertes à la souscription du public. Le régime d'émission utilisé repose essentiellement sur une réduction d'impôt sur le revenu attachée à la souscription des parts sociales. Ce régime implique pour un souscripteur de parts sociales un engagement de conservation de ces parts qui les empêche de demander leur remboursement, en exerçant leur droit de retrait statutaire, pendant une durée expirant le 31 décembre de la septième année qui suit celle de l'investissement conformément à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts, sauf à perdre l'avantage fiscal attaché à la souscription.

A ce titre, l'Émetteur :

- A levé 16 453 650 euros, sur les 17 022 141 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 18 millions d'euros, clôturée le 31 décembre 2021 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021 sous le n°21-164 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF.

Au 31 décembre 2028 expirera la durée du délai fiscal de conservation pendant laquelle les souscripteurs ne peuvent solliciter de l'Émetteur le remboursement des parts souscrites en 2021 sans remettre en cause l'avantage fiscal attaché à leur souscription.

- A levé 15 174 500 d'euros, sur les 16 879 212 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 16.879.200 euros, clôturée le 29 décembre 2022, à minuit, sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022 sous le n°22-322 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF.

Au 31 décembre 2029 expirera la durée du délai fiscal de conservation pendant laquelle les souscripteurs ne peuvent solliciter de l'Émetteur le remboursement des parts souscrites en 2022 sans remettre en cause l'avantage fiscal attaché à leur souscription.

- A levé 16 726 600 euros, sur les 24 351 728 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 24 351 700 euros, clôturée le 29 décembre 2023 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le n°23-150 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF

Au 31 décembre 2030 expirera la durée du délai fiscal de conservation pendant laquelle les souscripteurs ne peuvent solliciter de l'Émetteur le remboursement des parts souscrites en 2023 sans remettre en cause l'avantage fiscal attaché à leur souscription.

- A ouvert, le 17 juillet 2024 une offre au public de parts sociales pour un montant total maximum de, sur les 34 491 387 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG. Cette offre au public de titres participatifs, ouverte sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le n° 24-322 se clôturera le 29 décembre 2024 à 23h59.

Au 31 décembre 2031 expirera la durée du délai fiscal de conservation pendant laquelle les souscripteurs ne peuvent solliciter de l'Émetteur le remboursement des parts souscrites en 2024 sans remettre en cause l'avantage fiscal attaché à leur souscription.

Il est possible que l'Émetteur privilégie la liquidité des parts sociales souscrites dans le cadre des offres au public en 2021, 2022, 2023 et 2024 dont le remboursement sera demandé, au détriment du remboursement des Titres Participatifs, alors que son conseil d'administration ne pourra en tout état de cause statuer sur un tel remboursement qu'à partir de l'expiration de la 7<sup>ème</sup> année suivant la Date d'Emission.

La probabilité de survenance de ce risque est estimée élevée et son impact négatif moyen.

#### **1.1.4 Risque de perte totale ou partielle en capital en cas de liquidation**

En cas de liquidation (amiable ou judiciaire) de l'Émetteur, il existe un risque que les titulaires de Titres Participatifs perdent tout ou partie de leur investissement. En raison du dernier rang des Titres Participatifs selon les principes de rang décrits à la section 4.4 de la présente Note d'opération, ce risque est plus significatif pour les titulaires de Titres Participatifs que pour des porteurs d'obligations ou des créanciers chirographaires subordonnés ou non. En raison de leur caractère subordonné de dernier rang et en l'absence de sûretés ou garantie, les Titres Participatifs constituent ainsi des titres particulièrement risqués.

En conséquence, si un jugement ordonnant la liquidation judiciaire de l'Émetteur est rendu ou si l'Émetteur est placé en liquidation (même amiable) pour toute autre raison, l'obligation de remboursement de l'Émetteur au titre du principal des Titres Participatifs sera subordonnée au complet paiement de l'ensemble des autres créanciers de l'Émetteur, et sera en concurrence avec l'obligation de remboursement des autres titres participatifs futurs et existants émis par l'Émetteur, ces derniers étant présentés à la section des autres titres participatifs déjà émis décrits à la section 6.2 de la présente Note d'opération.

La probabilité de survenance de ce risque est estimée par l'Émetteur comme faible et son impact négatif comme élevé.

## 1.2 RISQUE DE RENDEMENT LIMITE

### 1.2.1 Risque que la partie variable de la Rémunération Annuelle soit nulle

Il est rappelé que les Titres Participatifs donnent droit à une Rémunération Annuelle composée d'une partie fixe (via la Quote Part Fixe) et d'une partie variable (via la Quote Part Variable) décrites dans les modalités des Titres Participatifs indiquées aux sections 4.5.1 et 4.5.2 de la présente Note d'opération.

La partie variable, qui porte sur 40% de la Valeur Nominale (soit le maximum permis par l'article R. 228-49 du Code de commerce), sera nulle si le Chiffre d'Affaires N-2 (qui s'entend du chiffre d'affaires net ressortant des comptes sociaux de l'avant-dernier exercice clos de l'Émetteur, plus amplement défini à la section 4.5.2.1c) de la présente Note d'opération) est inférieur à 2 000 000 euros.

A titre d'information, le chiffre d'affaires net de l'Émetteur au titre des 5 derniers exercices s'élève à :

Exercice clos le :	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023
Chiffre d'affaires net :	1 469 536	2 676 518	1 942 238	2 674 706	2 306 578

La probabilité de survenance de ce risque est estimée élevée et son impact négatif moyen dans la mesure où :

- l'assiette de la partie variable de la Rémunération Annuelle est de 40% de la valeur nominale des Titres Participatifs, et où
- la stratégie de gestion de l'Émetteur étant conforme aux principes coopératifs, lesquels imposent une « lucrativité limitée » à travers l'environnement réglementaire s'appliquant à l'Émetteur décrit au chapitre 5 du Document d'enregistrement, ce dernier ne recherche pas une maximisation de sa rentabilité.

### 1.2.2 Risque que la Prime de Remboursement soit nulle

Il est rappelé que, dans l'hypothèse où les Titres Participatifs ne produiraient pas un rendement actuariel brut (déterminé selon la méthode des intérêts composés) minimum de 5% déterminé sur la base d'une année de 360 jours, la valeur de remboursement des Titres Participatifs correspondra à leur Valeur Nominale majorée d'une Prime de Remboursement, dont l'objet est de compléter les Rémunérations Annuelles dues au titre de l'existence des Titres Participatifs considérés pour permettre aux investisseurs d'atteindre, par le cumul desdites Rémunérations Annuelles et de la Prime de Remboursement, ledit rendement actuariel brut de 5% ; les modalités précises de détermination de la Prime de Remboursement figurent à la section 4.6.2 de la présente Note d'opération.

La Prime de Remboursement n'est calculée et due qu'à la date de remboursement des Titres Participatifs. Or, les Titres Participatifs n'ont pas de terme ni de date d'échéance (cf. Section 1.1.2 de la présente Note d'opération). Il existe donc un risque que la Prime de Remboursement ne soit jamais exigible et payée aux souscripteurs.

La probabilité de survenance de ce risque est, au même titre que celle relative au non remboursement des Titres Participatifs (cf. Section 1.1.2 de la présente Note d'opération) élevée. Son impact négatif est moyen.

### 1.2.3 Risque de limitation de la Rémunération Annuelle à raison du Plafond

En application du Plafond défini au § 4.5.2.1d) de la présente Note d'opération, la Quote Part Variable ne pourra excéder 1,50% au titre de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 à n°10 incluses (à l'exception de toutes autres), et ce quel que soit le Taux Variable Brut applicable. Il en résulte que le taux d'intérêt global (Quote Part Fixe et Quote Part Variable cumulées) maximal susceptible de rémunérer les Titres Participatifs :

- est de 4% au titre de Rémunération Annuelle payable à la 1<sup>ère</sup> Date de Paiement (la Quote Part Variable étant nulle),

→ est de 5,50 % au titre de Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 (31 mars 2026) à n°10 (31 mars 2034).

Ce plafonnement de la Rémunération Annuelle peut limiter l'effet incitatif pour l'Émetteur à rembourser les Titres Participatifs décrits à la SECTION 4 de la présente Note d'opération lorsque le Plafond sera applicable, comme indiqué à la section 1.1.2 de la présente Note d'opération.

Au titre de la Rémunération Annuelle payable à compter de la 11<sup>ème</sup> Date de Paiement (incluse), la Quote Part Variable n'est plus soumise à aucun plafond, selon ce qui décrit au § 4.5.2.1d) de la présente Note d'opération. Ainsi, bien qu'aucune échéance de remboursement des Titres Participatifs n'existe (cf. section 1.1.2 de la présente Note d'opération), ce déplafonnement augmente l'effet incitatif pour l'Émetteur à rembourser lesdits Titres Participatifs. Ledit remboursement restera toutefois soumis à la volonté de l'Émetteur et à sa capacité de trésorerie compte tenu notamment des demandes de remboursement de parts sociales qui pourraient lui être présentées.

La probabilité de survenance de ce risque est donc considérée moyenne et son impact négatif également moyen.

#### **1.2.4 Risque de rendement des Titres Participatifs limité ou retardé en cas d'insolvabilité de l'Émetteur**

Le paiement de la Rémunération Annuelle des Titres Participatifs pourrait être limité ou retardé si l'Émetteur devenait insolvable et/ou faisait l'objet d'une procédure de mandat *ad hoc*, de conciliation, ou sauvegarde, d'une procédure de sauvegarde financière accélérée, d'une procédure de sauvegarde accélérée d'un redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire. La mise en œuvre de l'une de ces procédures pourrait en conséquence avoir un impact défavorable significatif sur la situation des titulaires des Titres Participatifs.

L'Émetteur estime la probabilité de survenance de ce risque faible mais, en cas de survenance, son impact négatif comme élevé.

### **1.3 RISQUES TENANT A LA LIMITATION DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS AU TITRE DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS**

#### **1.3.1 Absence de restriction pour l'Émetteur d'émettre d'autres titres participatifs ou titres de créance de même rang ou de rang supérieur**

Les modalités des Titres Participatifs, décrites à la SECTION 4 de la présente Note d'opération, ne prévoient aucune restriction ou contrainte limitant la possibilité ou le montant de titres participatifs, de même rang que celui des Titres Participatifs (c'est-à-dire le montant des autres fonds propres) ou de rang supérieur (comme les prêts participatifs) que l'Émetteur peut émettre.

L'émission ou l'existence de tels instruments de même rang ou de rang supérieur à celui des Titres Participatifs pourrait avoir des conséquences importantes pour les titulaires des Titres Participatifs, en ce compris l'augmentation du risque d'incapacité de l'Émetteur à satisfaire à ses obligations (y compris de paiement) relatives aux Titres Participatifs ou l'augmentation du risque de non-remboursement des Titres Participatifs. Ces émissions d'instruments d'autres capitaux propres additionnels sont susceptibles de réduire le montant que pourraient recevoir les titulaires de Titres Participatifs en cas de liquidation de l'Émetteur, préalablement aux dettes de rang supérieur. Il est à cet égard précisé que depuis le 30 juin 2020 (inclus), l'Émetteur a procédé à neuf émissions de titres participatifs pour un montant total de 37 856 500 euros. A la date de la présente Note d'opération, le solde total des titres participatifs émis par l'Émetteur depuis sa création et n'ayant pas fait l'objet d'un remboursement s'élève à 49 493 000 euros.

La probabilité de survenance de ce risque est considérée comme élevée dans la mesure où l'Émetteur pourrait envisager de poursuivre le financement de ses activités au moyen d'autre(s) émission(s) de



titre(s) participatif(s) ou au moyen de prêt(s) participatif(s). Son impact négatif est considéré comme moyen.

### **1.3.2 Absence de clause d'exigibilité anticipée (cas de défaut)**

Compte tenu de leur nature d'autres fonds propres, remboursables uniquement à l'initiative de l'Émetteur à l'expiration d'un délai de 7 ans à compter de la Date d'Emission ou en cas de liquidation, les modalités des Titres Participatifs, figurant dans la SECTION 4 de la présente Note d'opération, ne contiennent pas de cas de défaut rendant les Titres Participatifs exigibles (que ce soit par anticipation ou non) en cas de survenance de certains événements (en ce compris en cas de non-paiement des intérêts des Titres Participatifs). Toutefois, si un jugement prononce la liquidation judiciaire de l'Émetteur ou si une liquidation de l'Émetteur intervient pour toute autre raison, les Titres Participatifs deviendront immédiatement remboursables, étant toutefois rappelé qu'en tant que titres subordonnés de dernier rang, leurs détenteurs ne sont désintéressés qu'après le remboursement de tous les créanciers.

De ce fait, notamment, les titulaires de Titres Participatifs ne pourront pas se prévaloir d'un manquement, quel qu'il soit, de l'Émetteur au titre de la présente Note d'opération ou au titre de tout autre engagement qu'il aurait pris, pour demander un remboursement (anticipé) des Titres Participatifs. La seule action à la disposition des titulaires de Titres Participatifs serait alors de porter le manquement devant les juridictions compétentes pour demander la réalisation du paiement des sommes qui leur seraient dues par l'Émetteur, ce qui aurait pour conséquences d'entraîner des retards significatifs du paiement (sans qu'il ne puisse y avoir de certitude quant à ce paiement) des intérêts (Rémunération Annuelle) ou du montant principal des Titres Participatifs. En conséquence, les titulaires de Titres Participatifs pourraient perdre tout ou partie de leurs investissements dans les Titres Participatifs.

La probabilité de survenance de ce risque est considérée comme faible mais son impact négatif est considéré comme élevé.

### **1.3.3 Risque de modification des modalités des Titres Participatifs**

Conformément à la loi, la section 4.11 de la présente Note d'opération prévoit que les titulaires de Titres Participatifs soient regroupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et puissent se réunir en assemblée générale conformément aux dispositions légales applicables. L'assemblée générale ne peut ni accroître les charges des titulaires ni établir un traitement inégal entre les porteurs d'une même Masse. Toutefois, elle délibère sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense des porteurs ainsi que toute proposition tendant à la modification des modalités des Titres Participatifs.

Toute modification approuvée par l'assemblée générale s'imposera à l'ensemble des titulaires de Titres Participatifs, y compris ceux qui ont voté contre la résolution considérée ou qui n'étaient pas présents ou représentés à l'assemblée générale. Dans l'hypothèse où l'assemblée générale de la Masse adopterait une décision diminuant les droits attachés aux Titres Participatifs, chacun des titulaires serait concerné, même ceux ayant voté contre, s'étant abstenu ou n'étant pas présent.

De plus, le Représentant de la Masse est également associé de la Société (pour détenir 4 200 parts sociales représentant 0,32% du capital de l'Émetteur et un investissement de 210 000 euros à la date de la présente Note d'opération) et titulaire de titres participatifs émis par l'Émetteur à l'occasion d'autres émissions, pour un montant total de 1 580 000 euros, comme indiqué à la section 3.4 de la présente Note d'opération. En conséquence il existe un risque de conflit d'intérêt : en effet, dans certaines situations, les décisions proposées ou soutenues auprès de la Masse des Titulaires de Titres Participatifs ou le sens des votes exprimés pourraient tenir compte d'intérêts autres que ceux de la Masse des titulaires de Titres Participatifs. Les modalités des Titres Participatifs figurant à la section 4.11.1 h) de la présente Note d'opération prévoient que le Représentant de la Masse veille à informer la Masse de toute situation de conflit d'intérêt potentiel pouvant l'affecter.

La probabilité de voir ce risque survenir apparaît faible. En revanche, selon la nature des décisions concernées, son impact négatif peut être élevé.

#### **1.3.4 Absence d'autre engagement restrictif de la gestion de l'Émetteur dans les modalités des Titres Participatifs**

Les modalités des Titres Participatifs, décrites à la SECTION 4 de la présente Note d'opération, ne contiennent pas d'engagement restreignant l'Émetteur dans sa gestion, comme une clause de nantissement négatif (*negative pledge*) applicable aux Titres Participatifs. Ainsi, l'Émetteur ne s'interdit pas de mettre en place des garanties nouvelles au profit d'autres créanciers que les porteurs des Titres Participatifs sur tout ou partie de ses actifs disponibles et n'est pas contraint d'accorder les mêmes garanties aux titulaires des Titres Participatifs. Par conséquent, les titulaires des Titres Participatifs supportent un risque de crédit plus élevé que les créanciers bénéficiant de garanties de l'Émetteur ou même que les créanciers n'en bénéficiant pas, compte tenu de leur caractère subordonné de dernier rang (cf. sections 1.1.2, 1.1.4 et 4.4 de la présente Note d'opération).

L'Émetteur est généralement autorisé à vendre, ou d'une manière générale à céder, n'importe lequel de ses actifs à une autre entité ou société sous réserve que cette cession entre dans son objet social. Si l'Émetteur décide de céder une large portion de ses actifs, les porteurs des Titres Participatifs n'auront pas droit au remboursement anticipé des Titres Participatifs, et les actifs cédés ne viendront plus en support des obligations de l'Émetteur au titre des Titres Participatifs.

De plus, les modalités des Titres Participatifs, décrites à la SECTION 4 de la présente Note d'opération, n'obligent pas l'Émetteur à respecter de ratios financiers, ni ne limitent sa capacité à accroître son endettement ou à distribuer des dividendes, à racheter des parts sociales ou à distribuer des liquidités aux associés. De telles modalités pourraient affecter de manière importante la capacité de l'Émetteur à satisfaire à ses obligations concernant ses titres de dette, et notamment affecter sa capacité à satisfaire à ses obligations concernant les Titres Participatifs. Il est toutefois rappelé qu'en vertu du Mandat de SIEG conclu entre l'Émetteur et l'État français, qui confère un droit à avantage fiscal au titre des souscriptions en parts sociales aux investisseurs éligibles aux dispositions de l'article 199-terdecies-0 AB du CGI, l'Émetteur ne peut procéder à des distributions de dividendes pendant la durée du mandat de SIEG.

La probabilité de survenance de ce risque est considérée comme faible et son impact négatif est considéré moyen.

**SECTION 2 - PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS,  
RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

**2.1 RESPONSABLE DE LA NOTE D'OPERATION**

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président Directeur Général de l'Émetteur.

**2.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE**

J'atteste que les informations contenues dans la Note d'opération sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et qu'elle ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait à Écully, le 19 septembre 2024

Sébastien TCHERNIAVSKY  
Président Directeur Général

## **2.3 DECLARATION OU UN RAPPORT ATTRIBUE(E) A UNE PERSONNE INTERVENANT EN QUALITE D'EXPERT**

Néant.

## **2.4 ATTESTATION CONFIRMANT LES INFORMATIONS EN PROVENANCE D'UN TIERS**

Néant.

## **2.5 DECLARATION**

- (i) La présente Note d'opération a été approuvée par l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 ;
- (ii) L'Autorité des marchés financiers n'approuve la présente Note d'opération qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129 ;
- (iii) cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet de cette Note d'opération ;
- (iv) les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

## **2.6 RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES**

### **Contrôleurs légaux des comptes**

#### **Titulaire**

**MAZARS**

représentée par Monsieur Benjamin PIERRE, associé

109 rue de la tête d'or – CS 10363 – 69451 Lyon Cedex Téléphone : +33 4 26 84 52 52

Société par actions simplifiée inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables de Lyon et à la Compagnie des commissaires aux comptes de Lyon

Capital de 5 986 008 euros — RCS 351 497 649 — Siret 3 514 976 490 0050 — APE 6920Z TVA Intracommunautaire : FR 42 351 497 649

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire de MAZARS a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de l'Emetteur réunie le 12 décembre 2022 pour une durée de 6 exercices, soit à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 30 juin 2028.

#### **Suppléant**

Conformément aux dispositions de l'article L. 821-40 du Code de commerce tel que créé par l'ordonnance n°2023-1142 du 6 décembre 2023 (ancien article L.823-1 du Code de commerce), l'Emetteur n'étant plus tenu de procéder à la désignation d'un commissaire aux comptes suppléant, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de l'Emetteur réunie le 12 décembre 2022 a constaté la fin du mandat de M. Frédéric MAUREL (109 rue de la tête d'or – CS 10363 – 69451 Lyon Cedex) et son non renouvellement.

## SECTION 3 - CADRE DE L'ÉMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

### 3.1 ENVIRONNEMENT JURIDIQUE SPECIFIQUE A L'EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

La catégorie des titres participatifs a été créée par la loi n° 83-1 du 3 janvier 1983 sur le développement des investissements et la protection de l'épargne, afin de fournir à certaines entreprises un moyen de collecte de l'épargne à long terme adapté à leurs besoins. Pour ce faire, elle a défini la nature juridique et le régime fiscal d'un instrument financier dénommé « titre participatif ».

Les titres participatifs constituent alors, à coté des actions et des obligations, une catégorie singulière de valeurs mobilières présentant les caractéristiques rappelées ci-dessous, souvent présentés comme ayant un caractère hybride car constituant des créances empruntant les caractéristiques de fonds propres.

Dans l'esprit de la loi de 1983 précitée, l'article L.213-32 du Code monétaire et financier limite la capacité d'émettre des titres participatifs aux sociétés par actions appartenant au secteur public, aux sociétés anonymes coopératives, aux sociétés de coordination au sens de l'article L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, aux offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L.411-2 du même code, aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L.422-2 dudit code, aux banques mutualistes ou coopératives et aux établissements publics de l'État à caractère industriel et commercial, dans les conditions fixées par les articles L.228-36 et L.228-37 du Code de commerce.

Conformément à l'article L.228-36 du Code de commerce, la rémunération des Titres Participatifs doit comporter une part fixe et une part variable. Cette dernière doit être calculée par référence à des éléments relatifs à l'activité ou aux résultats de leur émetteur et assise sur le nominal des titres. L'article R.228-49 du Code de commerce fixe à 40% le plafond de l'assiette de calcul de la partie variable de la Rémunération Annuelle, et requiert que les éléments retenus pour le calcul de la partie variable de la Rémunération Annuelle soient tirés des comptes annuels approuvés.

Conformément à la réglementation applicable, les Titres Participatifs présentent les caractéristiques particulières suivantes :

- a) ils ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de l'Émetteur ou, à son initiative, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans à compter de l'émission de la dernière Tranche comme indiqué à la section 4.3 de la présente Note d'opération ;
- b) ils constituent juridiquement des titres de créance venant en dernier rang, en cas de remboursement, comme indiqué à la section 4.4 de la présente Note d'opération ;
- c) ils donnent droit à une rémunération annuelle comportant une partie fixe, calculée sur 60% du montant nominal des Titres Participatifs, et une partie variable, calculée sur 40% du montant nominal des Titres Participatifs, les deux composantes de la Rémunération Annuelle attachée aux Titres Participatifs sont décrites à la section 4.5.2 de la présente Note d'opération ;
- d) Les éléments retenus pour le calcul de la partie variable de la rémunération annuelle doivent être tirés des comptes annuels approuvés ou, s'il y a lieu, des comptes consolidés ; l'Émetteur a attaché aux Titres Participatifs une composante variable de Rémunération Annuelle payable en année N, calculée sur la base des comptes annuels de l'exercice N-2, selon ce qui est décrit à la section 4.5.2.1c) de la présente Note d'opération.

### **3.2 AUTORISATIONS**

En application de l'article L.228-40 al. 1 du Code de commerce applicable sur renvoi de l'article L.228-37 du même code, l'émission et le remboursement de titres participatifs doivent être respectivement autorisés par le conseil d'administration de leur émetteur qui a qualité pour décider ou autoriser l'émission de titres participatifs, sauf si les statuts réservent ce pouvoir à l'assemblée générale ou si celle-ci décide de l'exercer.

Il ressort de l'article 20.4.4 des statuts de l'Émetteur, que le conseil d'administration de l'Émetteur dispose du pouvoir de décider l'émission de titres participatifs par l'Émetteur, dans le cadre des objectifs annuels de levée de fonds, à défaut, l'assemblée générale des associés de l'Émetteur est compétente, en application de l'article 21.3.2 (b) (iv) des statuts de l'Émetteur.

Le Président Directeur Général a décidé de l'émission des Titres Participatifs dans le cadre de la présente Offre, en vertu de l'autorisation du conseil d'administration de l'Émetteur réuni le 21 mars 2024 donnée à concurrence d'un montant total global de quarante millions (40.000.000) d'euros sur l'année 2024.

### **3.3 RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT**

Le produit net de l'émission des Titres Participatifs sera exclusivement utilisé par l'Émetteur aux fins d'exercer son activité d'acquisition de biens immobiliers conformément à son objet social, sous déduction des coûts liés à l'Offre.

Le coût total estimé de l'Offre (y compris les commissions et honoraires) s'élève à environ 1 270 000 euros correspondant à 6,35% du montant total de l'Offre de vingt millions d'euros (20.000.000 €). Ce coût est composé des frais et commissions de commercialisation, représentant 6,15% du montant total de l'Offre, et des frais et honoraires des conseils et intervenants représentant 0,20% de l'Offre.

Sous réserve que l'Offre soit intégralement souscrite, le montant de l'Offre, net de frais et commissions dus à ce titre, lequel sera affecté à l'activité d'acquisition immobilière de l'Émetteur, s'élèvera à environ dix-huit millions sept cent trente mille euros (18 730 000 €).

L'activité d'acquisition immobilière sera également financée par :

- la souscription de parts sociales de l'Émetteur en cours et se clôturant le 29 décembre 2024, pour un montant total maximum de 34 491 350 euros (il est précisé par ailleurs qu'au titre de l'année civile 2023, l'Émetteur a levé 16 726 600 euros, sur le montant total de 24 351 700 euros de son offre au public de parts sociales, clôturée le 29 décembre 2023 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le n°23-150),
- le produit de l'offre au public de titres participatifs clôturée le 29 août 2024 (prospectus approuvé par l'AMF le 14 mai 2024 sous le numéro 24-149), s'élevant à 8.075.500 euros.

### **3.4 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE**

A l'exception de M. Laurent Rouvelin, lequel détient 4 200 parts sociales représentant 0,32% du capital de l'Émetteur, a investi 1 580 000 euros en titres participatifs émis par l'Émetteur sous les n°3 (à concurrence 900 000 euros), n°23 (à concurrence de 650 000 euros) et n°26 (à concurrence de 30 000 euros), et qui a fait part de son intention de souscrire des Titres Participatifs et a accepté les fonctions de Représentant de la Masse, les dirigeants et principaux associés de l'Émetteur n'ont pas l'intention de souscrire à la présente Offre, et n'ont pas d'intérêt divergent ou conflictuel avec l'Émetteur pouvant influencer sensiblement sur la présente Offre.

Aucune autre personne n'a fait part à l'Émetteur de son intention de souscrire à la présente Offre de Titres Participatifs.

### **3.5 INFORMATIONS PREVISIONNELLES SUR L'EMETTEUR**

L'Émetteur ne publie pas d'états financiers prévisionnels.

Conformément à l'article L.228-37 du Code de commerce, les titulaires de Titres Participatifs seront réunis en assemblée générale de la masse au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des Titres Participatifs.

### **3.6 AVERTISSEMENT SUR LE REGIME FISCAL APPLICABLE AUX TITULAIRES DE TITRES PARTICIPATIFS**

La Rémunération Annuelle et, en cas de remboursement des Titres Participatifs, la prime de remboursement sont des montants bruts déterminés sans aucune prise en compte des impôts, taxes ou prélèvements dus dans l'État de résidence de l'Émetteur ou dans l'État de résidence du Titulaire.

Les lois et réglementations fiscales en vigueur en France et, pour les Titulaires ayant leur résidence fiscale hors de France, la fiscalité de leur État de résidence sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des Titres Participatifs et, en cas de remboursement de ceux-ci, sur la prime de remboursement, de sorte que la rentabilité des Titres Participatifs peut se révéler significativement insuffisante après prise en compte de cette fiscalité.

Les informations ci-dessous sont données à titre purement indicatif, sur la base des textes en vigueur en France à la date de publication de la présente Note d'opération et sous réserve de tout changement qui pourrait être assorti d'un effet rétroactif. Elles ne constituent pas une présentation exhaustive des conséquences fiscales relatives à l'acquisition, la détention ou la cession des Titres Participatifs et ne peuvent pas remplacer les conseils d'un spécialiste de la fiscalité, seul habilité à fournir une analyse de ces règles, au surplus, appliquée à la situation de chaque investisseur.

Les Titres Participatifs sont émis en application des articles L.228-36 et suivants du Code de commerce et L.213-32 et suivants du Code monétaire et financier. Leur régime fiscal est celui des obligations à taux fixe (Doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-10-10-10 n°100 et suivants).

L'article 119, 1° du Code général des impôts ("CGI") prévoit que le revenu de Titres Participatifs est déterminé par le revenu distribué dans l'année. Ainsi, il ne saurait comprendre des produits autres que le revenu périodique du capital investi.

#### Titulaires particuliers n'agissant pas dans le cadre professionnel et ayant leur résidence fiscale en France

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et sauf cas particulier, les intérêts et les primes de remboursement payés à des personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France et n'agissant pas dans un cadre professionnel sont soumis :

- à une taxation au titre de l'impôt sur le revenu fixée forfaitairement à un taux unique de 12,8% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (décomposé comme suit : CSG de 9,2%, CRDS de 0,5% et prélèvement de solidarité de 7,5%).

Le taux unique de 12,8%, appliqué sur le montant brut des revenus, avant tout abattement ou déduction, constitue l'imposition de droit commun.

Les personnes qui y ont intérêt peuvent cependant opter, lors de l'établissement de la déclaration d'impôt, pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux unique de 12,8%.

Cette option est globale (applicable à l'ensemble des revenus normalement soumis au taux unique de 12,8%, notamment intérêts, dividendes et plus-values), annuelle, expresse et irrévocable.

En cas d'option pour l'impôt sur le revenu au taux progressif, l'impôt est calculé sur le revenu net. Une quote-part de CSG est donc déductible. En revanche, les prélèvements sociaux restent calculés sur le revenu brut.

Lorsqu'un Titulaire souhaite confier l'administration de ses Titres Participatifs en nominatif administré à un teneur de compte conservateur, il doit conclure un mandat écrit signé à cet effet et le notifier à l'Émetteur. Dans ce cas, l'établissement en charge de l'administration du compte en « nominatif administré » sera considéré comme l'établissement payeur.

Lorsque l'établissement payeur des intérêts et primes de remboursement dus au titre des Titres Participatifs est établi en France, il est tenu d'effectuer, au moment de leur versement et sous réserve de certaines exceptions :

- un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% fonctionnant comme un acompte d'impôt sur le revenu. Celui-ci donne droit, chez le Titulaire, à un crédit d'impôt du même montant, imputable sur l'impôt sur le revenu effectivement dû au titre de l'année de versement des intérêts et primes de remboursement et restituable pour la quote-part qui excéderait cet impôt.
- les prélèvements sociaux indiqués ci-dessus.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de l'avant-dernière année est inférieur à un certain montant (25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, ou 50 000 € pour ceux soumis à imposition commune) peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire non libératoire lorsque l'établissement payeur est en France.

Dans le cas où l'établissement payeur ne serait pas établi en France, les Titulaires sont invités à consulter un conseil fiscal sur la manière dont le prélèvement non libératoire de 12,8% et les prélèvements sociaux de 17,2% sont collectés.

#### Retenue à la source applicable aux versements effectués hors de France

En principe, les paiements des intérêts et des primes de remboursement effectués par l'Émetteur en lien avec les Titres Participatifs ne sont pas soumis à la retenue à la source de l'article 125 A III du CGI.

Cependant, et sous réserve des stipulations des conventions fiscales d'élimination des doubles impositions, une retenue à la source de 75% est applicable, quels que soient la qualité du bénéficiaire des intérêts et des primes de remboursement et le lieu de sa résidence fiscale, si ces paiements sont effectués hors de France, dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC ») autre que ceux mentionnés au 2° du 2 bis du même article 238-0 A. La liste des ETNC est fixée par un arrêté ministériel et, en principe, mise à jour au moins une fois par an.

En outre, les intérêts et primes de remboursement payés ou dus par l'Émetteur à des personnes physiques ou morales qui sont domiciliées ou établies dans un ETNC, ne sont, en application de l'article 238 A du CGI, pas déductibles pour le calcul du revenu imposable de l'Émetteur. Cette règle s'applique également à tout versement effectué sur un compte tenu par un organisme financier établi dans un de ces États ou territoires.

Une clause de sauvegarde (« Clause de sauvegarde ») prévoit cependant que, par dérogation à ce qui précède, ni la retenue à la source de 75% ni, sous réserve que les intérêts et primes de remboursement correspondent à des opérations réelles et n'aient pas un caractère anormal ou exagéré, leur non déductibilité chez l'Émetteur ne sont applicables si l'Émetteur démontre que l'émission des Titres Participatifs n'a pas principalement pour objet et effet de permettre la localisation de ces intérêts et primes de remboursement dans un ETNC.



Conformément à la doctrine administrative (BOI-INT-DG-20-50-20, n°290 du 6 juin 2023 et BOI-INT-DG-20-50-30, n°150 du 14 juin 2022), trois catégories de titres bénéficient de la Clause de sauvegarde sans que l'Émetteur ait à apporter la preuve tenant à l'effet et à l'objet de l'opération d'endettement :

- les titres offerts dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un État autre qu'un ETNC. Une offre équivalente s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ;
- les titres admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un ETNC et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un tel État ou territoire ;
- les titres admis, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un ETNC.

Dans la mesure où les Titres Participatifs sont offerts dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier, ils bénéficient de la Clause de sauvegarde. L'Émetteur n'a donc pas à apporter la preuve tenant à l'effet et à l'objet de l'opération d'endettement. Les intérêts et primes de remboursement correspondant par ailleurs à des opérations réelles et n'ayant pas un caractère anormal ou exagéré, ni la retenue à la source de 75% ni la non-déductibilité chez l'Émetteur ne devraient être applicables.

### **3.7 CESSIBILITE DES TITRES PARTICIPATIFS SANS MARCHÉ SECONDAIRE**

Les Titres Participatifs ne font pas ni ne feront l'objet d'une demande d'admission à la négociation, en vue de leur distribution sur un marché réglementé, sur d'autres marchés équivalents de pays tiers, sur un marché de croissance des PME ou au sein d'un système multilatéral de négociation (MTF).

Cela étant, les Titres Participatifs seront, juridiquement, librement cessibles sans qu'aucun agrément ou accord de tiers ne soit requis.

L'Émetteur pourra mettre en relation un souscripteur de Titres Participatifs avec un potentiel acquéreur, dans le cas où ce souscripteur ferait part de la nécessité de céder ses Titres Participatifs en raison d'un événement extérieur (décès, départ de France, divorce, rupture de Pacs, licenciement ou perte durable d'emploi, invalidité ou mise à la retraite anticipée ou de son époux ou partenaire de Pacs, faillite personnelle ou procédure de surendettement).

L'Émetteur n'intervient pas dans la fixation du prix de vente de Titres Participatifs, lequel ne peut être négocié et fixé que de gré à gré entre un acheteur identifié et leur vendeur. Dans ce cas, chacune des parties est invitée à se rapprocher de son conseil afin d'estimer le prix d'achat ou de revente de Titres Participatifs.

Dans le cas où un titulaire de Titres Participatifs souhaiterait réaliser un transfert de propriété de tout ou partie des Titres et aurait trouvé l'acquéreur et fixé le prix et les autres conditions du transfert : le transfert de propriété des Titres Participatifs sera, en l'état de la réglementation applicable, matérialisé par un ordre de mouvement dûment signé par le vendeur et l'acquéreur, sans préjudice des formalités et du paiement d'éventuels droits d'enregistrement ou autre taxe et déclaration auprès de l'administration, à effectuer sous la responsabilité des parties à l'opération.

L'Émetteur étant chargé de tenir les registres sur lesquels seront enregistrés les inscriptions en compte les éventuels transferts relatifs aux Titres Participatifs, comme indiqué à la section 5.3.2 de la présente Note d'opération, tout acquéreur de Titres Participatifs devra adresser à l'Émetteur le ou les ordre(s) de mouvement matérialisant leur transfert de propriété à son profit et l'Émetteur procédera aux inscriptions requises dans les registres appropriés et signera tous documents nécessaires à rendre sa pleine efficacité au transfert.

### **3.8 ÉVOLUTION DANS LE TEMPS DES ELEMENTS CLES DE LA STRUCTURE DES DROITS FINANCIERS ATTACHES AUX TITRES PARTICIPATIFS**

Les droits financiers attachés aux Titres Participatifs ont été structurés de manière à évoluer, en considération de l'augmentation dans le temps du risque attaché au défaut d'échéance de remboursement des Titres Participatifs décrit à la section 1.1.2 de la présente Note d'opération.

C'est la raison pour laquelle la Quote Part Variable est nulle au titre de Rémunération Annuelle payable à la 1<sup>ère</sup> Date de Paiement, puis plafonnée au titre de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 à 10 (incluses) ; à compter de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n° 11 et suivantes, la Quote Part Variable n'est plus soumise à aucun plafond, selon ce qui décrit à la section 4.5.2.1d) de la présente Note d'opération.

## **SECTION 4 - MODALITÉS DES TITRES PARTICIPATIFS**

Tous les termes commençant par une majuscule utilisés dans la présente SECTION 4 de la Note d'opération ont le sens définis la présente Note d'opération y compris lorsque le ou les termes sont utilisés au singulier, au pluriel sous leur forme verbale (y compris participe passé et présent), substantive ou en tant qu'adjectif.

### **4.1 MONTANT DE L'OFFRE, NOMBRE ET PRIX DES TITRES PARTICIPATIFS, DATE D'EMISSION**

#### **4.1.1 Montant total de l'Offre**

Le montant total maximum de la présente Offre s'élève à vingt millions (20.000.000) d'euros, par émission, au pair, d'un nombre maximum de quarante mille (40.000) Titres Participatifs d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros chacun. Ce montant total maximum ne pourra pas être dépassé.

En cas d'insuffisance de souscription de l'Offre, compte tenu de la réglementation applicable à l'émission des Titres Participatifs, laquelle n'impose pas de minimum, les Titres Participatifs offerts au titre de l'Offre qui auront été souscrits seront émis, quel que soit le montant effectivement souscrit lors de la clôture de l'Offre.

L'auteur de la présente Offre au public des Titres Participatifs est l'Émetteur.

#### **4.1.2 Prix et montant minimum de souscription des Titres Participatifs**

Le prix de souscription est égal à la valeur nominale des Titres Participatifs, soit 500 (cinq cents) euros par Titre Participatif, payable en une seule fois à la Date de Règlement telle que définie à la section 5.1.1.3 de la présente Note d'opération.

La souscription de Titres Participatifs devra, à titre de condition recevabilité, porter sur un montant minimum de souscription de cinq mille (5.000) euros correspondant à la souscription d'un nombre entier minimum de dix (10) Titres Participatifs.

Il n'y a pas de montant maximum applicable aux demandes unitaires de souscription, en dehors du montant total de l'Offre.

La souscription de Titres Participatifs n'engendrera pour les souscripteurs de Titres Participatifs aucun frais ou droit d'émission ni aucune taxe imputée.

#### **4.1.3 Monnaie d'émission**

La monnaie de l'émission des Titres Participatifs est l'Euro.

#### **4.1.4 Code ISIN**

Le code ISIN (*International Securities Identification Number*) des Titres Participatifs est FR001400SVG4.

#### **4.1.5 Date d'émission**

La date d'émission des Titres Participatifs interviendra à la date de règlement-livraison indiquée à la section 5.1.3 de la présente Note d'opération, soit le 9 janvier 2025 (la « Date d'Emission »).

### **4.2 NATURE ET FORME DES TITRES PARTICIPATIFS**

#### **4.2.1 Nature des Titres Participatifs**

Les Titres Participatifs sont émis en application des dispositions des articles L.228-36 et suivants du Code de commerce et L.213-32 et suivants du Code monétaire et financier. Ils sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits pour une même valeur nominale.

Ils revêtent les caractéristiques particulières indiquées à la section 3.1 de la présente Note d'opération.

L'ensemble des Titres Participatifs appartient à une même catégorie.

#### **4.2.2 Forme nominative des Titres Participatifs**

Les Titres Participatifs sont émis exclusivement sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

L'Émetteur est l'entité chargée des écritures nécessaires à la souscription et au transfert éventuel ultérieur des Titres Participatifs.

La propriété des Titres Participatifs sera établie par l'inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire (ci-après un « Titulaire » et, collectivement, les « Titulaires ») et tenu, soit par l'Émetteur dans ses livres pour les titres au « nominatif pur », soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions de l'article R.211-4 du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Titres participatifs (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Titres Participatifs.

### **4.3 ABSENCE DE DATE D'ECHEANCE DE REMBOURSEMENT OU DE POSSIBILITE D'EXIGIBILITE ANTICIPEE**

Aucune date d'échéance de remboursement des Titres Participatifs n'existe. En raison des caractéristiques particulières de ce type de titres, rappelées à la section 3.1 de la présente Note d'opération, les Titres Participatifs n'ont pas de date d'échéance de remboursement et ne sont pas amortissables. Il est rappelé que (a) l'Émetteur ne peut décider de rembourser les Titres Participatifs, de sa propre initiative, sur décision de son conseil d'administration, qu'à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans à compter de la Date d'Emission définie comme la « Période de Blocage », et que (b) l'Émetteur ne peut être tenu de rembourser les Titres Participatifs qu'en cas de liquidation, comme indiqué à la section 4.6 de la présente Note d'opération.

Ainsi, si un jugement prononce la liquidation judiciaire de l'Émetteur ou si une liquidation de l'Émetteur intervient pour toute autre raison, comme une liquidation amiable, les Titres Participatifs deviendront immédiatement remboursables, en tenant compte du fait qu'ils viennent en dernier rang comme indiqué à la section 4.4 ci-après de la présente Note d'opération.

#### **4.4 RANG DES TITRES PARTICIPATIFS**

Il est rappelé qu'en application de l'article L.228-36 du Code de commerce, les Titres Participatifs constituent des titres de créances subordonnés de dernier rang et, en cas d'insolvabilité de l'Émetteur, les Titres Participatifs ne seront remboursés qu'après désintéressement complet de tous les autres créanciers privilégiés ou chirographaires, en ce compris les prêts participatifs.

Les Titres Participatifs revêtent les caractéristiques indiquées à la section 3.1 de la présente Note d'opération et ne sont pas assortis de sûretés. Le remboursement de leur valeur nominale, le cas échéant majoré de la prime de remboursement décrite à la section 4.6 de la présente Note d'opération, est subordonné en dernier rang aux dettes de l'Émetteur. Leur rang est donc inférieur à (a) tous les engagements de l'Émetteur, existants et futurs, assortis de sûretés ou privilégiés, (b) tous les engagements de l'Émetteur, existants et futurs, non assortis de sûretés, non subordonnés ou chirographaires, (c) tous les engagements de l'Émetteur, existants et futurs, subordonnés, (d) ainsi qu'à tous les engagements subordonnés ou super-subordonnés, existants et futurs, de l'Émetteur, comme les prêts participatifs qui pourraient être souscrits par l'Émetteur.

En conséquence, si un jugement ordonnant la liquidation judiciaire de l'Émetteur est rendu ou si l'Émetteur est placé en liquidation (même amiable) pour toute autre raison, l'obligation de paiement de l'Émetteur au titre du principal des Titres Participatifs, calculée conformément aux conditions et les modalités exposées à la section 4.6 de la présente Note d'opération :

→ Sera subordonnée au complet paiement :

1. des créanciers privilégiés,
2. des créanciers non subordonnés ou chirographaires de l'Émetteur, existants et futurs, et
3. des créanciers subordonnés de l'Émetteur, existants et futurs, en ce compris les prêts participatifs qui pourraient être souscrits par l'Émetteur,

→ Et sera en concurrence avec les autres titres participatifs futurs et existants émis par l'Émetteur.

#### **4.5 REMUNERATION DES TITRES PARTICIPATIFS**

##### **4.5.1 Double composante de rémunération annuelle des Titres Participatifs**

La rémunération des Titres Participatifs a la nature d'intérêts et est annuelle (la « Rémunération Annuelle » ou « Rem. An. »).

Elle comporte deux composantes : une partie fixe, et une partie variable, le tout faisant l'objet d'un plafonnement limité aux dix premières Dates de Paiement.

La partie variable de la Rémunération Annuelle n'est que potentielle et sera, en tout état de cause, nulle au titre de la période s'écoulant entre la Date d'Emission et la première Date de Paiement (31 mars 2025), ainsi que cela est précisé au § 4.5.2.1c) ci-après.

## 4.5.2 Modalités de calcul et de paiement de la Rémunération Annuelle

### 4.5.2.1 Modalités de calcul de la Rémunération Annuelle

#### a) Rémunération Annuelle

Conformément à l'article L. 228-36 alinéa 2 du Code de commerce, la Rémunération Annuelle due à chaque Titre Participatif se compose d'une partie fixe, et d'une partie variable (calculée par référence au chiffre d'affaires net de l'avant-dernier exercice clos) assise sur le nominal du Titre Participatif.

Ainsi, la Rémunération Annuelle due au titre d'une Date de Paiement donnée se calcule pour chaque Titre Participatif (de manière unitaire) selon la formule mathématique suivante :

$$\text{Rem. An.} = (\text{Quote Part Fixe} + \text{Quote Part Variable}) \times \text{Valeur Nominale} \times \text{NJ/NJA}$$

Où

**Quote Part Fixe** : la Quote Part Fixe consiste en un taux d'intérêt nominal fixe de 4%. Sa méthode de détermination est définie au § b) ci-après

**Quote Part Variable** : la Quote Part Variable consiste en un taux d'intérêt nominal variable, dont la méthode de détermination est définie au § c) ci-après. La Quote Part Variable sera nulle au titre de la Rémunération Annuelle payable à la 1<sup>ère</sup> Date de Paiement (31 mars 2025). En outre, la Quote Part Variable ne pourra, en application du Plafond défini au § d) ci-après, excéder 1,50% au titre de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 à 10 (incluses).

**Valeur Nominale** : correspond à la valeur nominale d'un Titre Participatif : soit 500 euros.

**NJ** : est égal au nombre de jours écoulés entre (a) la Date d'Émission ou la Date de Paiement précédente, s'il y en a eu une, et (b) la Date de Paiement considérée.

**NJA** : est égal au nombre de jours d'une année civile, soit 365 ou 366 jours.

Etant précisé que le rapport NJ/NJA a vocation à permettre le calcul *pro rata temporis* de la Rémunération Annuelle dès lors qu'il s'est écoulé plus ou moins d'une année entre (a) la Date de Paiement précédente et (b) la Date de Paiement considérée. Dès lors que la durée écoulée entre (a) la Date de Paiement précédente et (b) la Date de Paiement considérée correspond exactement à une année, le rapport NJ/NA sera égal à 1.

#### b) Quote Part Fixe

La Quote Part Fixe consiste en un taux d'intérêt fixe de 4%.

Conformément aux articles L. 228-36 alinéa 2 et R. 228-49 du Code de commerce, cette partie fixe de la Rémunération Annuelle est obtenue par l'application d'un taux nominal fixe de 6,67% à 60% de la valeur nominale de chaque Titre Participatif ( $6,67\% \times 60\% = 4\%$ ).

#### c) Quote Part Variable

Conformément aux articles L. 228-36 alinéa 2 et R. 228-49 du Code de commerce, la partie variable de la Rémunération Annuelle est calculée sur la base d'un taux nominal variable (le « Taux Variable Brut ») et porte sur 40% de la valeur nominale de chaque Titre Participatif.

En conséquence, la Quote Part Variable se calcule par application de la formule suivante :

**Quote Part Variable<sup>(\*)</sup> = Taux Variable Brut × 40%**

*(\*) Dans la limite du Plafond défini au § d) ci-après.*

Etant précisé que le **Taux Variable Brut** est déterminé comme suit :

→ Au titre de la période s'écoulant entre la Date d'Emission et la première Date de Paiement (31 mars 2025), le Taux Variable Brut s'établira à 0% (soit une Quote Part Variable nulle lors de la première Date de Paiement, le 31 mars 2025).

→ Puis, au titre de la période s'écoulant entre la première Date de Paiement (31 mars 2025) et la dernière Date de Paiement, le Taux Variable Brut s'établira de manière indépendante pour chaque Date de Paiement N (et pour la première fois le 31 mars 2026), selon le montant du « Chiffre d'Affaires N-2 » :

↳ Si le « Chiffre d'Affaires N-2 » est inférieur à 2 000 000 euros, le Taux Variable Brut s'établira à 0% (soit une Quote Part Variable nulle),

↳ Dès lors que le « Chiffre d'Affaires N-2 » sera supérieur ou égal à 2 000 000 euros, le Taux Variable Brut s'élèvera au taux de 1,25% augmenté de 1,25 points pour chaque tranche supplémentaire de 2 000 000 euros atteinte par le montant du « Chiffre d'Affaires N-2 ».

D'un point de vue mathématique, dès lors que le « Chiffre d'Affaires N-2 » sera supérieur ou égal à 2 000 000 euros, le Taux Variable Brut se calcule comme suit :

$$\text{Taux Variable Brut } (*) = [ (\text{Chiffre d'Affaires N-2} \div 2) \text{ arrondi à l'entier inférieur} ] \times 1,25 \%$$

*(\*) Sous réserve que le Chiffre d'Affaires N-2 soit supérieur ou égal à 2 000 000 euros*

Etant précisé que le **Chiffre d'Affaires N-2** correspond au montant du chiffre d'affaires net figurant sur la ligne FL de l'imprimé n° 2052 de la liasse fiscale relative aux comptes considérés de l'Emetteur (ou de la ligne correspondante de tout nouveau formulaire venant en substitution en vertu de la loi fiscale), ressortant des comptes sociaux de l'avant-dernier exercice clos (soit, au titre d'une Date de Paiement intervenant au cours d'une année civile N, l'exercice clos au cours de l'année civile N-2), étant précisé que lesdits comptes sociaux seront ceux certifiés par le commissaire aux comptes de l'Emetteur et approuvés par l'assemblée générale des associés de l'Emetteur.

A titre d'information, le chiffre d'affaires net de l'Emetteur au titre des 5 derniers exercices s'élève à :

<b>Exercice clos le :</b>	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023
<b>Chiffre d'affaires net :</b>	1 469 536	2 676 518	1 942 238	2 674 706	2 306 578

Le tableau ci-après illustre le mécanisme de détermination du Taux Variable Brut au titre des Rémunérations Annuelles payables à compter de la 2<sup>nd</sup>e Date de Paiement (incluse) :

Chiffres d'Affaires N-2	< à 2 M€	> ou = à 2 M€ et < à 4 M€	> ou = à 4 M€ et < à 6 M€	> ou = à 6 M€ et < à 8 M€	> ou = à 8 M€ et < à 10 M€	etc...
Taux Variable Brut	0,00%	1,25%	2,50%	3,75%	5,00%	etc...
<b>Au titre des Dates de Paiement n°2 à 10 (incluses), cf. § 4.5.2.1d)</b>						
Quote Part Variable	0,00 %	0,50%	1,00%	1,50%	1,50% <sup>(*)</sup>	1,50% <sup>(*)</sup>
<b>Au titre des Dates de Paiement n°11 (incluse) et suivantes, cf. § 4.5.2.1d)</b>						
Quote Part Variable	0,00 %	0,50%	1,00%	1,50%	2,00 %	Taux Variable Brut x 40%

<sup>(\*)</sup> La Quote Part Variable étant limitée par le Plafond défini au § d) ci-après.

**d)** Plafonnement contractuel de la Rémunération Annuelle payable aux 10 premières Dates de Paiement

La Quote Part Variable ne pourra excéder 1,50% au titre de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 à n°10 (à l'exception de toutes autres), et ce quel que soit le Taux Variable Brut applicable. Ce mécanisme est dénommé le « Plafond ».

Il en résulte que le taux d'intérêt global (Quote Part Fixe et Quote Part Variable cumulées) maximal susceptible de rémunérer les Titres Participatifs :

- est de 4% au titre de Rémunération Annuelle payable à la 1<sup>ère</sup> Date de Paiement (la Quote Part Variable étant nulle),
- est de 5,50 % au titre de Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 (31 mars 2026) à n°10 (31 mars 2034),
- n'est pas limité au titre de Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°11 et suivantes.

**e)** Précisions méthodologiques de calcul de la Rémunération Annuelle

Pour les besoins du calcul de la Rémunération Annuelle due au titre de chaque Date de Paiement à chaque Titre Participatif, la valeur obtenue par application de la formule visée au § 4.5.2.1a) sera arrondie à la deuxième décimale (centième) la plus proche selon la méthode de l'arrondi arithmétique.

#### 4.5.2.2 Modalités de paiement de la Rémunération Annuelle

**a)** Dates de Paiement de la Rémunération Annuelle

La Rémunération Annuelle (en ses composantes fixe et, le cas échéant<sup>(\*)</sup>, variable) est payée annuellement le 31 mars de chaque année, sauf si cette date ne correspond pas à un jour ouvré, auquel cas elle sera reportée au premier jour ouvré suivant (la « Date de Paiement »), la première Date de Paiement étant le 31 mars 2025. La dernière Date de Paiement correspond au jour du remboursement de la Valeur Nominale des Titres Participatifs.

Cette Rémunération Annuelle sera versée sur le relevé d'identité bancaire communiqué à cet effet par le Titulaire dans les conditions visées au 4.5.2.2 c) ci-après.

*(\*) Il est à ce titre rappelé que la Quote Part Variable de la Rémunération Annuelle sera nulle, en application du § 4.5.2.1c) ci-avant) :*

- *Au titre de la Rémunération Annuelle payable à la première Date de Paiement (31 mars 2025),*
- *Au titre des Rémunérations Annuelles payables aux Dates de Paiement ultérieures : si le « Chiffre d’Affaires N-2 » est inférieur à 2 000 000 euros.*

#### **b) Imputation des paiements**

Tout paiement s'imputera de manière égale sur l'ensemble des Titres Participatifs, sous réserve de l'alinéa ci-après.

Tout paiement partiel s'imputera d'abord sur les intérêts de retard éventuels puis sur la Rémunération Annuelle.

#### **c) Modes de paiement**

Les paiements correspondant au règlement de toute somme due au titre des Titres Participatifs (en principal, intérêts, intérêts de retard, frais, indemnités et accessoires) devront intervenir en totalité sur le compte bancaire que chaque titulaire de Titres Participatifs aura préalable notifié à l'Émetteur, lequel sera en charge du service financier des Titres Participatifs. Chaque Titulaire communiquera avec son bulletin de souscription le relevé d'identité bancaire du compte bancaire dont il est titulaire sur lequel il souhaite recevoir lesdits paiements, lors de sa souscription s'il est différent du relevé d'identité bancaire éventuellement fourni pour le paiement de la souscription.

Chaque Titulaire pourra modifier le compte bancaire sur lequel il souhaite recevoir le règlement de toute somme due au titre des Titres Participatifs (en principal, intérêts, intérêts de retard, frais, indemnités et accessoires) en communiquant à l'Émetteur son nouveau relevé d'identité bancaire, cette communication devant intervenir au moins trois mois avant une Date de Paiement afin de pouvoir être pris en compte pour le paiement au titre de cette dernière.

#### **d) Retard**

Dans le cas où une somme quelconque en principal, intérêts, frais ou accessoires serait due par l'Émetteur aux titulaires de Titres Participatifs et ne serait pas payée à sa date d'exigibilité, l'Émetteur sera automatiquement tenu de payer, sans préavis, notification, mise en demeure ou autre formalité de quelque nature ou de quelque forme que ce soit, un intérêt de retard sur cette somme par jour de retard écoulé, et ce, à compter de la date à laquelle elle est devenue exigible (exclue) et jusqu'à la date de paiement effectif (inclue) à un taux annuel égal au taux d'intérêt légal applicable lors de chaque semestre de retard (ou le taux d'intérêt légal venant en substitution par l'effet de la loi) à compter de la Date de Paiement concernée, sur une année de 365 ou 366 jours.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement. Ces intérêts de retard seront payables lors du paiement de la somme faisant l'objet du retard.



- e) Délai de prescription de la Rémunération Annuelle (en ses composantes fixe et variable)

Les demandes relatives au paiement de la Rémunération Annuelle seront prescrites à l'expiration d'une période de cinq (5) ans, à compter de sa date d'exigibilité.

## 4.6 REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS

### 4.6.1 Conditions et modalités de remboursement des Titres Participatifs

Les Titres Participatifs ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de l'Émetteur ou, à son initiative, à l'expiration de la Période de Blocage dans le respect des conditions et modalités indiquées à la section 4.3 de la présente Note d'opération.

L'Émetteur se réserve donc le droit de procéder au remboursement des Titres Participatifs à tout moment après l'expiration de la Période de Blocage à la valeur nominale, le cas échéant, majorée d'une Prime de Remboursement déterminée comme indiqué à la section 4.6.2 de la présente Note d'opération.

### 4.6.2 Calcul de la valeur de remboursement des Titres Participatifs avec possibilité de prime

À l'expiration de la Période de Blocage, le remboursement des Titres Participatifs peut intervenir, dans les conditions rappelées à la section 4.6.1 ci-dessus de la présente Note d'opération, à la valeur nominale (ci-après la « Valeur Nominale » ou « VN »), le cas échéant majorée de la « Prime de Remboursement » calculée comme suit :

- Si le Total des Rémunérations Annuelles est supérieur à la Prime TRI Minimum : alors, la Prime de Remboursement sera nulle (0 euros)
- Si le Total des Rémunérations Annuelles est inférieur à la Prime TRI Minimum, alors la Prime de Remboursement due au Titre Participatif considéré sera égale à la différence suivante :

**Prime TRI Minimum – Total des Rémunérations Annuelles**

Où :

La **Prime TRI Minimum** correspond au montant permettant au Titre Participatif considéré de produire, sur la période correspondant au nombre de jours écoulés entre (x) la Date d'Emission et (y) la date effective de remboursement du Titre Participatif considéré, un rendement actuariel brut (déterminé selon la méthode des intérêts composés) minimum de 5% (le TRI Minimum) déterminé sur la base d'une année de 360 jours. La Prime TRI Minimum calculée pour chaque Titre Participatif fera l'objet d'un arrondi à la deuxième décimale (centième) la plus proche selon la méthode de l'arrondi arithmétique.

Le **Total des Rémunérations Annuelles** correspond au montant total des Rémunérations Annuelles dues au titre de l'existence du Titre Participatif considéré. Le Total des Rémunérations Annuelles intégrera uniquement les Rémunérations Annuelles à l'exclusion de tout intérêt de retard qui serait dû au titre du Titre Participatif considéré.

Lorsqu'un montant sera effectivement dû au titre de la Prime de Remboursement, il sera payable au titulaire du Titre Participatif considéré en même temps que le remboursement de la Valeur Nominale.

En outre, à la dernière Date de Paiement (telle que définie au § 4.5.2.2a)), la dernière Rémunération Annuelle, augmentée le cas échéant (f) de toutes autres sommes dues au titre du Total des Rémunérations Annuelles et non encore payés, ainsi que (g) des intérêts de retards dus et non encore payés, devront être payés aux titulaires des Titres Participatifs.

### **4.6.3 Paiement de la valeur de remboursement des Titres Participatifs**

#### **4.6.3.1 Imputation des paiements**

Tout paiement partiel intervenant au titre de la dernière Date de Paiement s'imputera de manière égale pour chacun des Titres Participatifs ainsi qu'il suit :

- i. D'abord sur les éventuels intérêts de retard dus et non encore payés,
- ii. Ensuite, sur la dernière Rémunération Annuelle (la date de remboursement de la VN constituant la dernière Date de Paiement),
- iii. Ensuite, sur toutes autres sommes dues au titre du Total des Rémunérations Annuelles non encore payées,
- iv. Ensuite, sur la Prime de Remboursement,
- v. Enfin, sur la Valeur Nominale.

#### **4.6.3.2 Modes de paiement**

Le paiement de la valeur de remboursement des Titres Participatifs (en principal et le cas échéant prime, frais, indemnités et accessoires) devra intervenir comme indiqué à la section 4.5.2.2 4.5.2.2b) de la présente Note d'opération.

#### **4.6.3.3 Retard**

Dans le cas où une somme quelconque due au titre du remboursement des Titres Participatifs serait due par l'Émetteur aux titulaires de Titres Participatifs et ne serait pas payée à sa date d'exigibilité, l'Émetteur sera automatiquement tenu de payer des intérêts de retard dans les conditions et selon les modalités indiquées à la section 4.5.2.2 4.5.2.2d) de la présente Note d'opération.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement. Ces intérêts de retard seront payables lors du paiement de la somme faisant l'objet du retard.

#### **4.6.3.4 Délai de prescription du capital et de la prime de remboursement**

Les demandes relatives au paiement de la valeur de remboursement des Titres Participatifs le cas échéant incluant la Prime de Remboursement décrite à la section 4.6 de la présente Note d'opération, seront prescrites à l'expiration d'une période de dix (10) ans à compter de leur date d'exigibilité, dans le cas où ce remboursement des Titres Participatifs est dû conformément à la section 4.6.1 de la présente Note d'opération.

### **4.7 DROIT D'INFORMATION**

Les titulaires de Titres Participatifs pourront, dès leur disponibilité, demander la communication de tous les documents sociaux prévus par la réglementation applicable dans les mêmes conditions que pour les associés et, notamment :

- a) Documents comptables : les documents comptables annuels de l'Émetteur (au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce), la liasse fiscale de l'Émetteur, les annexes légales, les rapports du commissaire aux comptes de l'Émetteur ainsi que, quand ils existent, les comptes consolidés certifiés par les commissaires aux comptes au plus tard dans les six (6) mois suivant la date de clôture de l'exercice ;
- b) Rapports des commissaires aux comptes : tous rapports des commissaires aux comptes de l'Émetteur ;

- c) Rapports des organes de gouvernance de l'Émetteur : tous rapports de la gérance ou du conseil d'administration à une assemblée générale extraordinaire des associés de l'Émetteur, ou à l'assemblée générale des associés de l'Émetteur devant approuver les comptes, ainsi que le compte-rendu de ces assemblées.

#### **4.8 EMISSIONS ASSIMILABLES**

L'Émetteur aura la faculté, sans le consentement des titulaires de Titres Participatifs, d'émettre des titres participatifs supplémentaires qui seront assimilés aux Titres Participatifs à condition (i) que ces titres participatifs supplémentaires confèrent des droits identiques à tous égards (ou identiques à tous égards à l'exception de leur date d'émission, de leur prix d'émission et du premier paiement d'intérêts) à ceux des Titres Participatifs et (ii) que leurs modalités prévoient une telle assimilation.

Dans ce cas, les titres supplémentaires seront entièrement assimilés aux Titres Participatifs : les titres supplémentaires et les Titres Participatifs seront fongibles entre eux, leur régime juridique applicable sera unifié et l'ensemble des titulaires de ces titres et des Titres Participatifs sera groupé en une masse unique.

#### **4.9 ENGAGEMENTS PARTICULIERS DE L'EMETTEUR**

L'Émetteur s'engage envers les titulaires de Titres Participatifs à compter de l'ouverture de la période de souscription de l'Offre et jusqu'au remboursement complet des Titres Participatifs sur les points suivants :

- a) à ne pas modifier l'objet social désigné dans ses statuts, sauf pour des ajustements réglementaires ou liés au maintien de son statut, sans conséquence significative sur la nature de son activité ou son éligibilité à l'agrément ESUS ;
- b) à ne pas agir en violation de ses statuts.

#### **4.10 DECLARATIONS PARTICULIERES DE L'EMETTEUR FAITES AUX SOUSCRIPTEURS DES TITRES PARTICIPATIFS**

L'Émetteur déclare et garantit aux souscripteurs de Titres Participatifs à la date d'ouverture de la période de souscription de chaque Tranche et réitère à la date d'émission de chaque Tranche, ce qui suit :

- a) que l'Émetteur a toute capacité pour émettre les Titres Participatifs et signer la présente Note d'opération et plus généralement, le prospectus relatif à la présente Offre et qu'il a obtenu toutes les autorisations requises à cette fin ;
- b) que la signature de la présente Note d'opération et plus généralement, le prospectus relatif à la présente Offre et l'exécution des modalités des Titres participatifs figurant à la SECTION 4 de la présente Note d'opération, entrent dans son objet social et ne sont contraires ni ne violent aucun accord, acte ou jugement auquel il est partie ou par lequel il est lié ;
- c) qu'il est une société valablement constituée, dûment immatriculée et existant valablement au regard du droit français et qu'il relève bien du statut d'entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire et qu'à la date d'émission de chaque Tranche rien ne présage d'une remise en cause ;
- d) qu'il respecte les dispositions de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et en particulier les dispositions du Titre II ter relatives à la société coopérative d'intérêt collectif ;
- e) que ses comptes de résultats donnent une image fidèle et sincère de sa situation financière et de ses opérations pendant l'exercice fiscal auquel ils se rapportent ;

- f) ni l'Émetteur ni aucun de ses représentants, agents ou employés ou toute autre personne qui lui est liée ou agissant pour son compte, n'a (i) procédé, de manière directe ou indirecte, à un paiement illégal auprès d'un employé ou d'un représentant officiel du gouvernement français ou d'un gouvernement étranger avec les fonds de l'Émetteur ou (ii) violé ou est en violation des lois et réglementations applicables en matière de corruption, active ou passive ;
- g) les opérations de l'Émetteur sont effectuées conformément aux exigences et aux réglementations anti-blanchiment applicables en France.

#### **4.11 REPRESENTATION DES DETENEURS DE TITRES PARTICIPATIFS**

##### **4.11.1 Masse des Titulaires de Titres Participatifs**

- a) Les titulaires de Titres Participatifs seront groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse (la « Masse »), jouissant de la personnalité civile, conformément aux dispositions des articles L.228-47 à L.228-71, L.228-73 et L.228-76 à L.228-90 sur renvoi de l'article L 228-37 du Code de commerce.
- b) Les titulaires de Titres Participatifs seront regroupés en une masse unique des Titulaires de Titres Participatifs.
- c) L'assemblée générale des titulaires de Titres Participatifs se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des Titres Participatifs en application de l'article L.228-37 du Code de commerce.
- d) L'assemblée générale de la Masse délibère dans les conditions de quorum prévues au deuxième alinéa de l'article L.225-98 du Code de commerce. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les Titulaires présents ou représentés.
- e) Toutefois, conformément à l'article L.228-70 du Code de commerce, les titulaires de Titres Participatifs ne sont pas admis individuellement à exercer un contrôle sur les opérations de l'Émetteur ou à demander communication des documents sociaux.
- f) Pouvoirs de la Masse

Conformément aux articles L.228-51 et L.228-65 du Code de commerce, les décisions qui sont du ressort de la Masse sont les suivantes :

- i. La nomination du Représentant de la Masse ;
- ii. Les modifications apportées aux modalités des Titres Participatifs décrites à la SECTION 4 de la présente Note d'opération, sauf pour ce qui relève expressément des pouvoirs du Représentant de la Masse spécifiquement prévus dans ces mêmes modalités des Titres participatifs figurant à la SECTION 4 de la présente Note d'opération ;
- iii. Toute proposition relative à la modification de l'objet ou de la forme de l'Émetteur ;
- iv. Toute proposition, soit de compromis, soit de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires ;
- v. Les propositions de fusion ou de scission de l'Émetteur, sauf remboursement préalable offert aux Titulaires sur simple demande de leur part ;
- vi. Sur toute proposition relative à l'abandon total ou partiel des garanties conférées aux Titulaires des Titres Participatifs, au report de l'échéance du paiement des intérêts

(Rémunération Annuelle), à la modification des modalités d'amortissement ou du taux des intérêts ;

- vii. Toute proposition relative à l'émission de Titres Participatifs ou d'obligations assorties d'une sûreté réelle ne bénéficiant pas aux Titulaires composant la Masse ;
- viii. Sur tout projet de transfert du siège social de l'Émetteur dans un autre État membre, s'il adopte le statut de société européenne.

Il est rappelé que l'article L.228-72 du Code de commerce n'est pas applicable s'agissant d'une émission de titres participatifs et que, en cas de survenance d'une opération de fusion par absorption de l'Émetteur ou d'une scission de ce dernier, à défaut d'approbation par l'assemblée générale de la masse des titulaires de Titres Participatifs des propositions visées aux 3° et 6° du I. de l'article L.228-65 du Code de commerce, le conseil d'administration de l'Émetteur pourra passer outre, conformément aux dispositions des articles L.228-73 et L.228-37 al. 2 du Code de commerce.

Toute décision de l'assemblée générale des titulaires de Titres Participatifs relative à la désignation ou au remplacement du Représentant de la Masse est notifiée par ce dernier ou un autre représentant spécifiquement désigné à cet effet par l'assemblée générale de la Masse à l'Émetteur et portée à la connaissance des Titulaires, à la diligence de l'Émetteur, dans le délai d'un mois à compter de la délibération de l'assemblée générale de la Masse et selon les modalités prévues aux modalités des Titres Participatifs décrites à la SECTION 4 de la présente Note d'opération elle sera portée à la connaissance de l'ensemble des Titulaires par sa publication indiquant les coordonnées du nouveau Représentant de la Masse, dans un support habilité à recevoir des annonces légales du département du siège social de l'Émetteur, à la charge de l'Émetteur dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification en ce sens.

Tout intéressé a le droit d'obtenir, au siège de l'Émetteur, les noms et adresses du Représentant de la Masse.

#### g) Fonctionnement de la Masse

L'assemblée générale des titulaires de Titres Participatifs (les « Titulaires ») se réunit au moins une (1) fois par an, pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice et le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des Titres Participatifs en application de l'article L.228-37 du Code de commerce.

Les modalités de convocation de l'assemblée générale Titulaires et de tenue desdites assemblées, leurs pouvoirs et les différents droits de communication seront ceux fixés par les textes en vigueur.

La convocation et la tenue des assemblées générales de la Masse seront régies par les dispositions légales, étant précisé que les convocations aux assemblées pourront être transmises par moyen de télécommunication électronique, comme les assemblées générales d'associés.

L'assemblée générale de la Masse est convoquée par le conseil d'administration, ou le représentant légal de l'Émetteur, par le Représentant de la Masse ou par le liquidateur pendant la période de liquidation.

L'assemblée générale de la Masse pourra être réunie à tout jour ouvré et dans le respect du délai légal.

Un ou plusieurs Titulaires, réunissant au moins le trentième des titres de la Masse, peuvent adresser à l'Émetteur et au Représentant de la masse une demande tendant à la convocation de l'assemblée générale de la Masse.

La convocation des assemblées générales de la Masse est faite dans les mêmes conditions de forme et de délai que celle des assemblées d'actionnaires. Chaque Titulaire pourra, pour exprimer son vote, (i) soit assister physiquement à l'assemblée ou, dès lors que l'Émetteur le proposera, participer en distanciel dans les conditions ci-après définies, (ii) soit se faire représenter par un mandataire de son choix (sous réserve des interdictions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, ci-après rappelées), (iii) soit voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par les articles R. 225-76 et R225-77 du Code de commerce (sur renvoi de l'article R. 228-68 du même code). Le tout sous réserve de tout empêchement liée à l'existence d'une crise sanitaire ou un autre événement ne résultant pas d'une décision de l'Émetteur.

En cas de convocation de l'assemblée générale de la Masse, les Titulaires seront réunis au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation.

L'ordre du jour des assemblées générales de la Masse est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs Titulaires ont la faculté, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L.228-58 du Code de commerce, de requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolution. Ceux-ci sont inscrits à l'ordre du jour et soumis par le président de séance au vote de l'assemblée. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

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

Les avis de convocation seront, sous réserve des dispositions légales d'ordre public, adressés aux Titulaires de Titres Participatifs, aux frais de l'Émetteur et au moins quinze (15) jours avant la date de tenue de l'assemblée générale des Titulaires de Titres Participatifs.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Les décisions prises à chaque assemblée générale de la Masse sont constatées par procès-verbal, signé par les membres du bureau et conservé au siège social dans un registre spécial. Les mentions que doivent comporter la feuille de présence et le procès-verbal sont déterminées par la réglementation applicable.

Tout Titulaire a le droit de participer à l'assemblée générale de la Masse ou de s'y faire représenter par un mandataire de son choix. Tout Titulaire peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par la réglementation applicable. Toutefois, ne peuvent représenter les Titulaires aux assemblées générales de la masse, le directeur général, les administrateurs, le ou les commissaires aux comptes ou employés de la l'Émetteur, ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoint. De plus, la représentation d'un Titulaire ne peut être confiée aux personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, d'administrer ou de gérer une société à un titre quelconque.

L'Émetteur pourra proposer une participation en distanciel aux Titulaires sous réserve de proposer des moyens de participation permettant une identification de chaque titulaire conformément à la réglementation. Dans un tel cas, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les Titulaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément à la réglementation applicable.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par l'Émetteur

avant la réunion de l'assemblée générale considérée, dans les conditions de délais fixées par décret en Conseil d'État. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La société qui détient au moins 10% du capital de l'Émetteur ne peut voter à l'assemblée avec les Titres Participatifs qu'elle détient.

L'assemblée générale de la Masse est présidée par le Représentant de la Masse. En cas d'absence des représentants ou en cas de désaccord entre eux, l'assemblée générale de la Masse désigne une personne pour exercer les fonctions de président de séance. En cas de convocation par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par ce dernier. A défaut de représentants de la masse désignés dans les conditions prévues aux articles L.228-50 et L.228-51 du Code de commerce la première assemblée est ouverte sous la présidence provisoire du Titulaire détenant ou du mandataire représentant le plus grand nombre de Titres Participatifs.

La répartition des droits de vote des Titulaires de Titres Participatifs sera fonction du nombre de Titres Participatifs détenus par chacun. En cas d'égalité, la voix du Titulaire détenant le plus grand nombre de voix sera prépondérante.

L'assemblée générale de la Masse délibère dans les conditions de quorum prévues au deuxième alinéa de l'article L.225-98 du Code de commerce. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les Titulaires présents ou représentés.

Toutefois, conformément à l'article L.228-70 du Code de commerce, les Titulaires ne sont pas admis individuellement à exercer un contrôle sur les opérations de l'Émetteur ou à demander communication des documents sociaux.

L'Émetteur supporte les frais de convocation, de tenue des assemblées générales de la masse, de publicité de ses décisions ainsi que les frais résultants le cas échéant de la procédure prévue à l'article L.228-50 du Code de commerce. Les autres dépenses de gestion décidées par l'assemblée générale de la Masse peuvent être retenues sur les intérêts servis aux Titulaires et leur montant peut être fixé par décision de justice.

- h) Le Représentant de la Masse devra veiller à ce que la Masse soit informée (par lui-même ou l'Émetteur) de toute situation de conflit d'intérêt potentiel pouvant affecter une de ses décisions, le contenu d'un de ses rapports destinés à l'assemblée générale de la Masse ou le sens de ses votes au sein de l'assemblée générale de la Masse. Cette information devra intervenir au plus tard lors de la communication des rapports ou communications afférentes à ces décisions.
- i) Les titulaires de Titres Participatifs et les titulaires de titres assimilés avec les Titres Participatifs conformément à la section 4.8 de la présente Note d'opération seront regroupés au sein d'une seule et même masse afin d'assurer la défense de leurs intérêts communs.

#### **4.11.2 Représentant de la Masse**

##### **4.11.2.1 Identité, désignation et cessation des fonctions du Représentant de la Masse**

Conformément aux dispositions de l'article L.228-55 du Code de commerce, la Masse des Titulaires de Titres Participatifs est représentée par un représentant (le « Représentant de la Masse »).

Le Représentant de la Masse désigné est M. Laurent Rouvelin, né le 10 août 1958 à Montoire-sur-Leloir (41), demeurant 11, rue du Petit Château, 45380 La Chapelle-Saint-Mesmin.

En cas de cessation du mandat de la personne ci-dessus désignée en qualité de Représentant de la Masse, son successeur sera désigné par l'assemblée générale de la Masse des Titulaires de Titres Participatifs, ou à défaut, par décision de justice, à la demande de tout intéressé.

Le mandat du Représentant de la Masse cesse de plein droit le jour du complet paiement des sommes dues en principal, intérêts, intérêts capitalisés, intérêts de retard, frais, indemnités et accessoires au titre des Titres Participatifs. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels les représentants seraient engagés et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

La mission du Représentant de la Masse ci-dessus désigné est non rémunérée et sera révisée à l'issue de la septième Date de Paiement ou à l'occasion de la désignation d'une autre personne en qualité de représentant de la Masse. En cas de mission non bénévole, la rémunération sera à la charge de l'Émetteur. Conformément à la réglementation, à défaut de fixation de cette rémunération, ou si son montant est contesté par l'Émetteur, elle sera fixée par décision de justice.

#### 4.11.2.2 Pouvoirs du Représentant de la Masse

- (a) Le Représentant de la Masse sera convoqué aux assemblées générales d'associés de l'Émetteur et réunions selon les mêmes modalités que celles gouvernant la convocation des associés, telles que déterminées par la loi et les statuts de l'Émetteur. Il devra lui être communiqué ou lui être permis d'obtenir communication des mêmes documents que ceux communiqués ou mis à disposition des associés.
- (b) Le Représentant de la Masse aura sans restriction ni réserve, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des titulaires de Titres Participatifs.
- (c) Le Représentant de la Masse pourra, le cas échéant, accepter ou prendre toute sûreté ou inscription (hypothèque, nantissement, privilège, mesure de saisie ou séquestre) particulière vis-à-vis de l'Émetteur, et en donner mainlevée totale ou partielle. Il pourra également effectuer le suivi et exercer, seul, les droits de consultation, de demande de documents et suivi de la bonne exécution des engagements de l'Émetteur conformément à la présente Note d'opération.
- (d) Le Représentant de la Masse est habilité à convoquer les assemblées générales de la Masse<sup>1</sup> ; il préside lesdites assemblées et dispose également de tous les pouvoirs lui permettant d'exercer les prérogatives prévues dans la présente Note d'opération.
- (e) Il a en outre accès aux assemblées générales d'associés de l'Émetteur, mais sans voix délibérative. Il a le droit d'obtenir communication, dans les mêmes conditions que les associés de l'Émetteur, des documents mis à la disposition de ceux-ci, sous réserve de conserver une parfaite confidentialité les concernant notamment à l'égard des titulaires de Titres Participatifs.
- (f) Il exercera ses fonctions jusqu'à sa dissolution, son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des titulaires de Titres Participatifs ou la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité.

#### 4.12 MODALITES DE NOTIFICATION

- (a) A l'exception des convocations aux assemblées générales des Titulaires devant être réalisés conformément à l'article L.228-59 du Code de commerce et à la section 4.11.1 g) de la présente Note d'opération, toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution des modalités des Titres Participatifs décrites à la SECTION 4 de la présente Note d'opération, entre l'Émetteur, le Représentant de la Masse et les titulaires de Titres

---

<sup>1</sup> art. L.228-58, al. 1 du Code de commerce



Participatifs seront faites par écrit et, sous réserve des dispositions d'ordre public, envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par email :

- (i) en ce qui concerne l'Émetteur :
  - (A) à son siège social ; ou
  - (B) à l'adresse électronique ci-contre : [backoffice@3colonnes.org](mailto:backoffice@3colonnes.org) ;
- (ii) en ce qui concerne tout Titulaire : aux coordonnées mentionnées dans le bulletin de souscription ou l'ordre de transfert aux termes duquel il est devenu un Titulaire, ou toutes nouvelles coordonnées ultérieurement notifiées à l'Émetteur 10 jours ouvrés au moins avant la date de leur prise d'effet.

Une copie de chaque notification adressée aux ou par les Titulaires devra être adressée au Représentant de la Masse concomitamment à l'envoi de ladite notification.

- (b) Ces notifications seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée et les notifications effectuées par email seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un jour ouvré et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures, à défaut le premier jour ouvré suivant.

#### **4.13 LEGISLATION ET CLAUSE DE JURIDICTION**

Les Titres Participatifs sont soumis au droit français et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de l'Émetteur lorsqu'elle est défenderesse.

Tout différend ou litige qui naîtrait entre un ou plusieurs titulaire(s) de Titres Participatifs et l'Émetteur du fait de l'interprétation, la validité ou l'exécution des droits et obligation attachés aux Titres Participatifs sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Lyon, lorsque l'Émetteur est défendeur.

### **SECTION 5 - MODALITÉS ET CONDITIONS DE L'OFFRE DES TITRES PARTICIPATIFS AU PUBLIC**

#### **5.1 CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION**

##### **5.1.1 Conditions de la présente Offre**

- 5.1.1.1 Accès à la souscription de Titres Participatifs exclusivement par l'intermédiaire de la plateforme Invest Securities/3 colonnes

INVEST SECURITIES assure et centralise la collecte de l'ensemble des demandes de souscription relatives aux Titres Participatifs, et ce exclusivement via la plate-forme électronique 3 colonnes dont l'adresse url est la suivante : <https://les3colonnes-conseiller.upsideo.fr/>.

L'accès à la plateforme constitue une condition de souscription et ne peut se faire en dehors des procédures décrites ci-dessus.

##### Souscription à la suite de l'intervention d'un intermédiaire régulé

- a) Lorsque la demande de souscription émane d'un souscripteur conseillé par un intermédiaire régulé, l'accès à la souscription sur la plateforme précitée est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription au nom du souscripteur par le dit intermédiaire. Pour la création de cet espace, l'intermédiaire régulé doit créer une fiche client, comportant les éléments et justificatifs requis par la réglementation qui lui est applicable permettant d'établir son profil (notamment concernant son identité, son profil au regard du test de connaissance client et la conformité), qu'il se charge de solliciter et recueillir auprès du souscripteur pour les

télécharger sur la plateforme. L'intermédiaire crée ensuite dans cet espace un projet d'opération de souscription relative aux Titres Participatifs, en menant auprès du souscripteur potentiel un questionnaire de conformité, d'adéquation et de provenance de fonds. Ces éléments, recueillis auprès du souscripteur potentiel, sont soumis au contrôle d'Invest Securities.

- b) Si ces étapes préalables sont validées, le souscripteur reçoit par email un lien sécurisé temporaire d'accès à son espace sur la plateforme précitée lui permettant (i) de vérifier ou télécharger directement sur la plateforme l'ensemble des informations, documents et pièces justificatives requis au titre des Conditions de Recevabilité décrites à la section 5.1.1.2 qui précède et (ii) de vérifier les informations pré-remplies relatives à sa fiche de connaissance client et le montant à investir.
- c) Ensuite, le souscripteur reçoit par message électronique le modèle de bulletin, qu'il doit compléter et signer de manière électronique.
- d) Le bulletin ainsi complété et signé est automatiquement transmis, avec le certificat de signature, à la plateforme précitée puis soumis au contrôle d'Invest Securities aux fins de vérifier s'il s'agit d'une souscription recevable ou à rejeter au regard des Conditions de Recevabilité (définies à la présente section 5.1.1 de la présente Note d'opération) autres que la Condition de Libération (définie à la section 5.1.1.3 de la présente Note d'opération). Il est, en tant que de besoin, précisé que la signature et la remise de ce bulletin, et, plus largement, de l'ensemble des éléments susvisés n'a valeur que de demande de souscription jusqu'à l'admission de la visée à la section 5.1.2 qui rend la souscription définitive sous réserve de satisfaction de la Condition de Recevabilité Complémentaire définie à la section 5.1.1.3 de la présente Note d'opération.

#### Souscription sans l'intervention d'un intermédiaire régulé

A défaut, d'intermédiaire régulé, l'accès à la souscription sur la plateforme précitée est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription au nom du souscripteur par l'Émetteur lui-même.

La même procédure décrite ci-dessus s'applique, l'Émetteur étant lui-même en charge d'effectuer les démarches visant l'intermédiaire régulé, afin de créer le profil du souscripteur potentiel et de permettre l'accès à l'espace de souscription sur la plateforme précitée selon les mêmes conditions et modalités.

En cas de question, Il convient de prendre attache avec l'Émetteur :

SCIC LES 3 Colonnes du maintien au domicile  
8, route de Champagne, 69130 Ecully  
M. Frédéric Lacaze, Responsable partenaires  
Email : backoffice@3colonnes.org ou frederic.lacaze@3colonnes.org  
Téléphone : 04 51 08 86 55

#### 5.1.1.2 Conditions de Recevabilité des souscriptions

Outre l'accès à la plateforme de souscription visé à la section 5.1.1.1 de la présente Note d'opération, la recevabilité de toute souscription aux Titres Participatifs est subordonnée au respect des conditions suivantes et à la Condition de Recevabilité Complémentaire définie à la section 5.1.1.3 de la présente Note d'opération (formant ensemble les « Conditions de Recevabilité ») :

- Le bulletin de souscription de Titres Participatifs généré par la plateforme électronique de souscription 3 colonnes visée à la section 5.1.1.1 de la présente Note d'opération, dûment complété et signé électroniquement dans le cadre de la souscription via ladite plate-forme électronique,
- Toute souscription de Titres Participatifs doit porter sur le Montant Minimum de Souscription ou

plus et sur un nombre entier de Titres Participatifs supérieur ou égal à dix (10) correspondant à un ticket minimum de cinq mille (5.000) euros,

- Un questionnaire de connaissance client dûment complété et signé, ce questionnaire est à remplir en ligne sur la plateforme de souscription visée à la section 5.1.1.1 de la présente Note d'opération,
- Le cas échéant, la lettre de mission conférée à l'intermédiaire régulée missionnée au titre de la souscription (ce document n'est pas requis en cas de souscription en direct),
- Une copie de pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
- Un justificatif de domicile de moins de trois mois,
- Un relevé d'identité bancaire (RIB) ou IBAN sur lequel le demandeur à la souscription souhaite recevoir le versement de la Rémunération Annuelle, s'il est différent du RIB ou IBAN communiqué pour le paiement de la souscription,
- L'absence de suspicion au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment, résultant des articles L.561-1 et suivants du Code monétaire et financier, qui requerra la production d'un formulaire complété, daté et signé ainsi que d'un justificatif de provenance de fonds pour toute souscription d'un montant total supérieur ou égal à quarante mille (40.000) euros.

Les demandes de souscriptions doivent être reçues pendant la période de souscription de l'Offre (telle qu'indiquée à la section 5.1.3 de la présente Note d'opération) et satisfaire pendant la même période aux Conditions de Recevabilité ainsi qu'à la Condition de Recevabilité Complémentaire. Les souscriptions reçues constituent des demandes de souscription tant que les Conditions de Recevabilité et la Condition de Recevabilité Complémentaire ne sont pas satisfaites. Dans le cas où une demande de souscription ne satisferait pas les Conditions de Recevabilité et la Condition de Recevabilité Complémentaire à l'expiration de la période de souscription de l'Offre, cette demande sera réputée n'avoir jamais existée et ne pourra produire aucun effet (sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire).

#### 5.1.1.3 Condition de Libération des souscriptions

Au plus tard quinze (15) jours ouvrés (inclus) suivant la réception d'une demande de souscription répondant aux Condition de Recevabilité ou, si elle intervient avant, à la clôture de la Période de Souscription de l'Offre (le « Délai de Règlement »), une somme égale au prix de souscription des Titres Participatifs devra être créditée en euros par virement bancaire par le souscripteur sur le compte bancaire de l'Émetteur. A cet effet, dans le cadre de la souscription via la plateforme électronique de souscription 3 colonnes visée à la section 5.1.1.1 de la présente Note d'opération, le souscripteur aura accès au relevé d'identité bancaire (RIB) dudit compte bancaire.

Le Délai de Règlement devra être communiqué au demandeur à la souscription. A défaut d'être libérées dans le Délai de Règlement (ci-après la « Condition de Libération »), toute demande de souscription ne pourra pas être recevable et sera rejetée. La Condition de Libération constitue une condition de recevabilité complémentaire de chaque souscription de Titres Participatifs (ci-après la « Condition de Recevabilité Complémentaire »).

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés auprès du Crédit Coopératif, Agence Lyon Part Dieu – 94 avenue Félix Faure, 69003.

### 5.1.2 Procédure de contrôle de la satisfaction des Conditions de Recevabilité

INVEST SECURITIES, après avoir contrôlé la satisfaction des Conditions de Recevabilité définies à la section 5.1.1 de la présente Note d'opération (autres que la Condition de Libération), envoie à l'Émetteur, dans des délais compatibles avec le calendrier de l'Offre, les demandes de souscription ainsi recevables. INVEST SECURITIES envoie également un tableau synthétique résumant les demandes de souscription et parmi celle-ci, celles recevables ou non.

L'Émetteur soumet à son Président Directeur Général l'admission et l'émission des Titres Participatifs dont :

- la demande de souscription est recevable, au regard des Conditions de Recevabilité ainsi contrôlées par Invest Securities, et
- satisfaisant à la Condition de Recevabilité Complémentaire relative à la libération de la souscription définies à la section 5.1.1.3 de la présente Note d'opération.

Les Titres Participatifs seront inscrits en compte au nom de leurs titulaires, et porteront jouissance à la date du règlement-livraison, selon le calendrier suivant :

### 5.1.3 Calendrier et délai de la présente Offre

Ouverture de la période de souscription	20 septembre 2024
Clôture de la période de souscription	6 janvier 2025 à 23h59 (heure de Paris)
Règlement livraison	9 janvier 2025

### 5.1.4 Impossibilité de réduction des souscriptions

Les demandes de souscription ne pourront faire l'objet d'une réduction à l'initiative à l'Émetteur.

### 5.1.5 Irrévocabilité des ordres de souscription

Les ordres de souscription des Titres Participatifs ne sont pas révocables (ni pourront faire l'objet d'une réduction à la demande du souscripteur), une fois transmis à INVEST SECURITIES, sauf dans les cas prévus par la loi.

Il est toutefois rappelé que conformément aux dispositions de l'article 23 du Règlement (UE) 2017/1129, tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans la présente Note d'opération ou plus généralement le prospectus relatif à la présente Offre, qui est susceptible d'influencer l'évaluation des Titres Participatifs et survient ou est constaté entre le moment de l'approbation du Prospectus et la clôture de l'Offre est mentionné dans un supplément au présent Prospectus qui est, préalablement à sa diffusion, approuvée par l'AMF.

Les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des Titres Participatifs ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de retirer leur acceptation pendant deux (2) jours ouvrables après la publication du supplément au Prospectus, à condition que le fait nouveau significatif ou l'erreur ou inexactitude substantielle ayant donné lieu au supplément soit survenu ou ait été constaté avant la clôture de période de souscription de l'Offre ou la livraison des Titres Participatifs, si cet événement intervient plus tôt. Ce délai de rétractation peut être prorogé par l'Émetteur.

### 5.1.6 Modalités de publication des résultats de la présente Offre

Les résultats de la présente Offre des Titres Participatifs feront l'objet d'un communiqué de presse publié sur le site Internet de l'Émetteur (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>) et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers à la date de règlement-livraison.

### **5.1.7 Procédure d'exercice de tout droit préférentiel**

Les associés de l'Émetteur ne disposent d'aucun droit préférentiel de souscription aux Titres Participatifs.

## **5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION**

Aucun plan de distribution et d'allocation des Titres Participatifs n'est prévu.

### **5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels auxquels les Titres Participatifs sont offerts**

La présente Offre de Titres Participatifs est destinée au public en France, elle est donc ouverte à toutes personnes physiques ou morales résidant en France.

#### **Restriction**

Les Titres Participatifs n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933, as amended*) (la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières) ou par toute autorité de régulation en matière de titres de tout État ou autre juridiction des États-Unis d'Amérique.

Les Titres Participatifs ne peuvent à aucun moment être offerts, vendus, revendus, échangés ou remis, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique ou sur le territoire des États-Unis d'Amérique ou à des, ou pour le compte ou le bénéfice de, ressortissants américains (*U.S. Persons*) tel que défini dans la Règlementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la Règlementation S) ou dans le Code Américain de l'Impôt sur le Revenu de 1986 (*U.S. Internal Revenue Code of 1986*).

Les Titres Participatifs seront offerts et vendus hors des États-Unis d'Amérique conformément à la Règlementation S.

Les Titres Participatifs sont soumis aux règles fiscales américaines et ne peuvent être ni offerts, ni vendus ni remis sur le territoire des États-Unis d'Amérique ou de l'une de ses possessions ou à un ressortissant américain (*U.S. Persons*). Les termes employés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donnée dans le Code Américain de l'Impôt sur le Revenu de 1986 (*U.S. Internal Revenue Code of 1986*) et dans ses textes d'application.

### **5.2.2 Procédure de notification aux souscripteurs du montant qui leur a été alloué**

Sous réserve du respect des Conditions de Recevabilité définies à la section 5.1.1 de la présente Note d'opération (en ce compris la Condition de Libération définie à sa section 5.1.1.3), l'Émetteur fera droit aux demandes de souscriptions de Titres Participatifs, dans l'ordre chronologique de réception des souscriptions sous le contrôle d'Invest Securities.

Les souscripteurs seront informés de la recevabilité de leur demande de souscription et de l'émission des Titres Participatifs souscrits par e-mail (tel que communiqué lors de la souscription) à la date de règlement-livraison. La négociation des Titres participatifs pourra commencer à compter de cette date.

## **5.3 PLACEMENT ET PRISE FERME**

### **5.3.1 Coordinateur de la présente Offre**

L'Émetteur est assisté de la société Invest Securities pour assurer les services de placement non garanti des Titres Participatifs et de réception et transmission des ordres de souscription (RTO) relatifs aux souscriptions de Titres Participatifs.

La société Invest Securities, société anonyme au capital de 1.500.000 euros, prestataire de services d'investissement, dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée

au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 866 112, est en charge de la coordination de l'ensemble de la présente Offre et de ses différentes parties.

#### Consentement exprès de l'Émetteur à l'utilisation de la présente Note d'opération

Conformément à l'article 5, paragraphe 1, deuxième alinéa, du règlement (UE) 2017/1129, l'Émetteur consent expressément à l'utilisation du présent Prospectus et déclare accepter d'être responsable du contenu du présent Prospectus, y compris en ce qui concerne la revente ultérieure des Titres Participatifs ou leur placement par Invest Securities auquel a été donné le consentement d'utiliser le présent Prospectus pour la durée de validité de celui-ci.

Le consentement à l'utilisation du présent Prospectus est donné pour toute la durée de validité du présent Prospectus.

La période de la présente Offre durant laquelle peut être effectué le placement non garanti par Invest Securities correspond à la période de souscription de l'Offre pendant la durée de validité de la présente Note d'opération.

Le placement des Titres Participatifs interviendra en France.

Le service de placement non garanti sera assuré par Invest Securities au titre de la présente Offre et est effectuée pour toute la durée de l'Offre.

**Dans le cas d'une offre faite par un intermédiaire financier, celui-ci fournira aux investisseurs concernés des informations sur les conditions de l'Offre au moment où l'Offre est faite.**

Toute nouvelle information concernant Invest Securities inconnue au moment de l'approbation du présent Prospectus sera publiée sur le site internet de l'Émetteur ([www.3colonnes.com/documentation-publique/](http://www.3colonnes.com/documentation-publique/)) et, le cas échéant, donnera lieu à un supplément au présent prospectus dans le cas où la situation le requiert.

#### **5.3.2 Personne en charge du service financier et dépositaire**

L'Émetteur sera lui-même en charge du service financier et tiendra lui-même, le cas échéant assisté de ses conseils, les comptes titres relatifs aux Titres Participatifs, lesquels resteront nominatifs.

Il est précisé que l'Émetteur assurera lui-même le calcul de la Rémunération Annuelle et de tous autres éléments de rémunération (le cas échéant la prime de remboursement ou des intérêts de retard) attachés des Titres Participatifs. En application de l'article L.228-37 du Code de commerce, le commissaire aux comptes de l'Émetteur établira chaque année à l'attention de la masse des titulaires des Titres Participatifs un rapport sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des Titres Participatifs. Il est précisé que ce rapport portera sur tous autres éléments de rémunération (le cas échéant la prime de remboursement ou des intérêts de retard) attachés aux Titres Participatifs au sens large.

#### **5.3.3 Prise ferme et placement non garanti**

La présente émission ne fait pas l'objet d'une prise ferme.

La société Invest Securities est en charge de placer les Titres Participatifs, sans prise ferme en vertu d'une convention de placement non garanti.

Le montant global de la commission de placement non garanti (correspondant aux frais dus au titre de la commercialisation) s'élève à environ 1 230 000 euros correspondant à 6,15% du montant total maximum de la présente Offre.

#### **5.3.4 Exécution de la convention de prise de ferme**

Non applicable.

### **SECTION 6 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

#### **6.1 QUALITE DES CONSEILLERS**

Non applicable.

#### **6.2 AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LA NOTE RELATIVE AUX TITRES PARTICIPATIFS QUI ONT ETE AUDITEES OU EXAMINEES PAR DES CONTROLEURS LEGAUX**

Néant.

#### **6.3 NOTATION DE CREDIT**

Aucune notation de crédit n'a été attribuée aux Titres Participatifs ou à l'Émetteur.