



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME À CAPITAL VARIABLE
AU CAPITAL MINIMUM DE 28 274 475 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 d'obligations portant intérêt au taux fixe de 5% l'an et venant à échéance le 30 juin 2033 (sauf cas de remboursement anticipé), pour un montant nominal maximum de 10 millions d'euros (les « Obligations 2033-2 »)
Prix d'émission 100%

Les Obligations 2033-2 émises dans le cadre d'un emprunt obligataire 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 au capital minimum de 28 274 475 euros, via la présente note d'opération (la « Note d'opération »), sont d'un montant nominal total maximum de 10 000 000 euros, portent intérêt sur la valeur nominale au taux de 5% l'an payé chaque date annuelle de paiement des intérêts (une « Date de Paiement ») et viendront à échéance le 30 juin 2033 sous réserve des cas de remboursement anticipé prévus dans la présente Note d'Opération.

Investir dans les Obligations 2033-2 comporte des risques. 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.

La valeur nominale unitaire des Obligations 2033-2 est fixée à cinq cents (500) euros.

Le prix unitaire de souscription des Obligations 2033-2 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) Obligations 2033-2.

La revente des Obligations 2033-2 peut s'avérer particulièrement difficile compte tenu de l'absence d'existence d'un marché secondaire tel que décrit 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 28 juillet 2025 sous le numéro R. 25 – 004 par l'AMF. Ce document d'enregistrement a fait l'objet d'un premier supplément, approuvé le 2 mars 2026 sous le numéro R. 26 – 002 par l'AMF, et d'un second supplément, approuvé le 20 mai 2026 sous le numéro R. 26 – 003 par l'AMF.

Ce prospectus a été approuvé le 21 mai 2026 sous le numéro 26-155 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. L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF.

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 26 juin 2026 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 inexacitudes substantielles.

INVEST SECURITIES

Prestataire de services d'investissement :

Le présent Prospectus est notamment composé du document d'enregistrement relatif à l'Émetteur approuvé par l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le 28 juillet 2025 sous le n° R. 25 – 004 tel que modifié par son premier supplément, approuvé le 2 mars 2026 sous le numéro R. 26 – 002 par l'AMF, et par son second supplément, approuvé le 20 mai 2026 sous le numéro R. 26 – 003 par l'AMF (le « **Document d'enregistrement** »). Le présent Prospectus doit être lu conjointement avec les documents qui y sont incorporés par référence.

Aussi longtemps que les Obligations 2033-2 seront en circulation, des exemplaires du Prospectus, y compris le Document d'enregistrement (avec ses suppléments), sont disponibles, sans frais, au siège social de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile.

Le présent Prospectus, en ce compris le Document d'enregistrement (avec ses suppléments), est également disponible sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers : www.amf-france.org et sur le site Internet de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile : 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 26 juin 2026. 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

REMARQUES GENERALES	6
RÉSUMÉ	8
SECTION 1 - FACTEURS DE RISQUE	14
1.1 Risques d'illiquidité, de non-remboursement et de rendement limité des Obligations 2033-2	15
1.1.1 Risque d'illiquidité en raison de l'absence de marché secondaire des Obligations 2033-2	15
1.1.2 Risque lié à la fixité du taux d'intérêt rémunérant les Obligations 2033-2.....	15
1.1.3 Risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières au titre des Obligations 2033-2 (risque de crédit).....	16
1.1.4 Risque lié à la faculté de remboursement anticipé ou de rachat des Obligations 2033-2.....	17
1.2 RISQUES TENANT À LA LIMITATION DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS AU TITRE DE L'ÉMISSION DES OBLIGATIONS 2033-2	18
1.2.1 Absence d'engagements restrictifs (<i>covenants</i>) dans les Modalités des Obligations 2033-2	18
1.2.2 Absence de clause d'exigibilité anticipée (cas de défaut).....	19
1.3 Risques tenant à la modification des modalités ou du régime des Obligations 2033-2	19
1.3.1 Risque de modification des Modalités des Obligations 2033-2.....	19
1.3.2 Risque relatif au droit français des procédures de prévention et de traitement des entreprises en difficulté	20
1.3.3 Risque relatif à l'évolution de la loi française	20
SECTION 2 - PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	22
2.1 Responsable de la Note d'Opération.....	22
2.2 Attestation du responsable.....	22
2.3 Déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert.....	23
2.4 Attestation confirmant les informations en provenance d'un tiers	23
2.5 Déclaration	23
2.6 Responsable du contrôle des comptes	23
SECTION 3 - CADRE DE L'ÉMISSION DES OBLIGATIONS 2033-2	24
3.1 Autorisations.....	24
3.2 Raisons de l'Offre et utilisation du produit.....	24
3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre.....	24
3.4 Informations prévisionnelles sur l'Émetteur	24
3.5 Avertissement sur le régime fiscal applicable aux titulaires d' Obligations 2033-2.....	24
3.6 Cessibilité des Obligations 2033-2 sans marché secondaire	27
SECTION 4 - MODALITÉS DES OBLIGATIONS 2033-2	29
4.1 Montant de l'Offre, nombre et prix des Obligations 2033-2, Date d'Emission	29
4.1.1 Montant total de l'Offre	29
4.1.2 Prix et montant minimum de souscription des Obligations 2033-2	29
4.1.3 Monnaie d'émission	29
4.1.4 Code ISIN	29
4.1.5 Date d'émission	30
4.2 Nature et forme des Obligations 2033-2.....	30
4.2.1 Nature des Obligations 2033-2	30
4.2.2 Forme nominative des Obligations 2033-2	30
4.3 Rang des Obligations 2033-2	30
4.4 Remboursement et rachat.....	31
4.4.1 Maturité des Obligations 2033-2.....	31
4.4.2 Remboursement anticipé des Obligations 2033-2 à l'initiative de l'Émetteur.....	31
4.4.3 Remboursement anticipé des Obligations 2033-2 à l'initiative de chaque Titulaire	31
4.4.4 Absence de cas d'exigibilité anticipée	32
4.4.5 Rachats	32
4.4.6 Annulation.....	32
4.5 Intérêts	32
4.6 Paiements	33
4.6.1 Absence de montant additionnel en cas de retenue à la source	33
4.6.2 Dates de paiement.....	33

4.6.3	Modes de paiement	34
4.6.4	Imputation des paiements.....	34
4.6.5	Prescription.....	34
4.7	Emissions assimilables.....	34
4.8	Déclarations particulières de l'Emetteur faites aux souscripteurs des Obligations 2033-2.....	35
4.9	Représentation des détenteurs d'Obligations 2033-2.....	35
4.9.1	Masse des Titulaires des Obligations 2033-2.....	35
4.9.2	Représentant de la Masse.....	40
4.10	Modalités de notification	41
4.11	Législation et clause de juridiction	42
SECTION 5 - MODALITÉS ET CONDITIONS DE L'OFFRE DES OBLIGATIONS 2033-2 AU PUBLIC		
.....		43
5.1	Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	43
5.1.1	Conditions de la présente Offre	43
5.1.2	Procédure de contrôle et d'admission des demandes de souscription	46
5.1.3	Calendrier et délai de la présente Offre	46
5.1.4	Impossibilité de réduction des souscriptions à l'initiative de l'Émetteur	47
5.1.5	Irrévocabilité des demandes de souscription.....	47
5.1.6	Modalités de publication des résultats de la présente Offre	47
5.1.7	Procédure d'exercice de tout droit préférentiel	47
5.2	Plan de distribution et d'allocation.....	47
5.2.1	Catégories d'investisseurs potentiels auxquels les Obligations 2033-2 sont offertes	47
5.2.2	Procédure de notification aux souscripteurs du montant qui leur a été alloué	48
5.3	Placement et prise ferme.....	48
5.3.1	Coordinateur de la présente Offre	48
5.3.2	Personne en charge du service financier et dépositaire	49
5.3.3	Prise ferme et placement non garanti	49
5.3.4	Exécution de la convention de prise de ferme	49
SECTION 6 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES.....		50
6.1	Rendement des Obligations 2033-2.....	50
6.2	Qualité des conseillers	50
6.3	Autres informations contenues dans la note relative aux Obligations 2033-2 qui ont été auditées ou examinées par des contrôleurs légaux.....	50
6.4	Notation de crédit.....	50

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 3 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.

Devise de l'émission

Dans le présent Prospectus, toute référence à "€", "EURO", "EUR" ou à "euro(s)" vise la devise ayant cours légal dans les Etats membres de l'Union Européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne, tel que modifié.

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.

Divers

Nul n'est autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre autres que celles contenues dans le présent Prospectus (le cas échéant, tel que complété par un ou plusieurs suppléments dûment approuvés et publiés). Toutes informations ou déclarations non incluses dans le présent Prospectus (le cas échéant, tel que complété par un ou plusieurs suppléments dûment approuvés et publiés) ne sauraient en aucune façon être autorisées par l'Émetteur ou l'engager.

Le présent Prospectus contient, à sa date d'approbation, les informations nécessaires pour permettre une évaluation en connaissance de cause des Obligations 2033-2 et de la situation de l'Émetteur, conformément à l'article 6 du règlement (UE) 2017/1129. Sans préjudice de ce qui précède, le Prospectus n'a pas vocation à constituer une présentation exhaustive de l'Émetteur et des Obligations 2033-2 et chaque investisseur potentiel devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues dans le présent Prospectus et fonder sa décision de souscription ou d'achat des Obligations 2033-2 sur les recherches et analyses qu'il jugera nécessaires, le cas échéant avec l'avis de ses conseillers. Le Prospectus ne constitue ni une recommandation de souscription ou d'achat des Obligations 2033-2 ni un conseil en investissement.

A cet égard, il est rappelé que les Obligations 2033-2 peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs. Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances,

l'opportunité d'un investissement dans les Obligations 2033-2, notamment au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- i. avoir une connaissance et une expérience suffisante pour évaluer de manière satisfaisante les Obligations 2033-2, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Obligations 2033-2 et l'information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus ;
- ii. avoir accès à et savoir manier des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Obligations 2033-2 et l'effet que les Obligations 2033-2 pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- iii. disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter l'ensemble des risques inhérents à un investissement dans les Obligations 2033-2, y compris lorsque la devise pour le paiement du principal ou des intérêts est différente de celle de l'investisseur potentiel ;
- iv. comprendre parfaitement les modalités des Obligations 2033-2 et être familier avec et les principaux déterminants de leur valorisation ; et
- v. consulter ses propres conseillers sur les aspects juridiques, fiscaux et relatifs à un investissement dans les Obligations 2033-2. Un investisseur potentiel ne devrait pas investir dans des Obligations 2033-2 à moins que son expertise (seule ou avec l'aide de son conseil financier) ne lui permette d'évaluer la manière dont les Obligations 2033-2 vont évoluer dans des conditions changeantes, les effets qui en résulteraient sur la valeur des Obligations 2033-2 et l'impact de cet investissement sur l'ensemble du portefeuille d'investissement de l'investisseur potentiel.

La réglementation fiscale de l'Etat membre de l'investisseur et celle du pays de l'Émetteur sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des Obligations 2033-2. Les souscripteurs, acquéreurs et vendeurs potentiels des Obligations 2033-2 doivent garder à l'esprit qu'ils peuvent être tenus de payer des impôts et autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans la juridiction où les Obligations 2033-2 sont transférées ou dans d'autres juridictions. Il est conseillé aux investisseurs potentiels de consulter leur propre conseiller fiscal au sujet de l'acquisition, de la détention, de la cession, du remboursement et du rachat des Obligations 2033-2. Seul ce conseiller est en mesure de prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur.

Jusqu'à la clôture de l'Offre, tout facteur nouveau significatif, toute erreur ou inexactitude matérielle donnera lieu, le cas échéant, à la publication d'un supplément conformément à l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129. L'Émetteur ne sera pas engagé par les changements dans sa situation survenant à compter de la date d'expiration du présent Prospectus. Ainsi, la remise du présent Prospectus (le cas échéant, tel que complété par un ou plusieurs suppléments) ne saurait impliquer que les informations qu'il contient sont exactes à toute date postérieure à l'expiration du Prospectus.

Pour les besoins de la présente Note d'opération :

- les « Modalités des Obligations 2033-2 » désignent les modalités des Obligations 2033-2 décrites à la SECTION 4 de la Note d'opération,
- le terme « Titulaires » désigne les titulaires d'Obligations 2033-2.

RÉSUMÉ

A. INTRODUCTION

1. Informations générales

Les Obligations 2033-2 (les « **Obligations 2033-2** ») 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 anonyme, à capital variable, 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 Obligations 2033-2 est FR0014018C16.

Les Obligations 2033-2 constituent des titres de créance sur leur Émetteur, donnant droit au paiement des intérêts et au remboursement du principal. Elles ne confèrent aucun droit sur le capital de l'Émetteur. La description synthétique des caractéristiques des Obligations 2033-2 est indiquée au sein d'une sous-section « *Quelles sont les principales caractéristiques des Obligations 2033-2 ?* » 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 21 mai 2026 sous le numéro 26-155.

2. Avertissements au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2, 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 Obligations 2033-2.

B. INFORMATIONS CLÉS SUR L'ÉMETTEUR

1. Qui est l'Émetteur des Obligations 2033-2 ?

- (i) **L'Émetteur est la société Les 3 Colonnes du maintien au domicile**, société coopérative d'intérêt collectif anonyme -SCIC SA- (l'« **Émetteur** »), dont le capital est variable avec un capital minimum de 28 274 475 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 « **Crédirentier** ») 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 parts sociales et titres émis par l'Émetteur (titres participatifs et obligations) et les frais d'intérêts. Selon l'Insee la table d'espérance de vie moyenne des Crédirentiers 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. Le bien est acquis « occupé » pour une valeur correspondant donc au Bouquet majoré des rentes viagères cumulées estimées sur la durée de vie du Crédirentier. Pendant toute sa durée de vie, le Crédirentier 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 Crédirentier, le bien est libéré et la valeur du bien n'est plus grevée par le DUH. L'activité d'acquisition de la Coopérative est en croissance constante, de telle sorte que l'âge moyen des biens en stock est inférieur à l'espérance de vie moyenne des Crédirentiers qui les occupent. En conséquence, la Coopérative stocke plus qu'elle ne déstocke. 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 cycle de la vente comprend 3 phases :

- a) la phase de libération des logements acquis en viager par l'Émetteur : la Coopérative observe une augmentation constante du nombre de libération des logements liée à la phase actuelle de son cycle d'exploitation,
-

- b) la phase de gestion et de valorisation des logements libérés, qui constitue désormais un axe stratégique majeur de l'activité de l'Émetteur : au stade de la gestion de son « parc libre » (i.e. parc immobilier composé de l'ensemble des logements libérés), l'Émetteur peut réaliser des travaux de rénovation, des réaménagements ou des divisions des biens libérés afin d'en optimiser la valeur en vue de leur revente. Du fait de l'augmentation du nombre de logements libérés, le pôle de gestion et de valorisation du parc libre, véritable moteur du modèle économique de la Coopérative, occupe désormais une place centrale dans son activité, au côté des volets d'acquisition en viager et de gestion du parc occupé.
- c) et la phase de cession des biens libérés et valorisés : lorsque la Coopérative décide de mettre en vente un logement, le délai de cession est d'environ 5 mois, étant précisé que la plupart des logements dont la Coopérative devient propriétaire se situent dans des zones « tendues » au niveau de la disponibilité de logements à la location ou la vente. Le taux de marge moyen constaté sur les ventes de logement depuis le 30/06/2017 (inclus) s'établit à 28%.

	31/12/2025 (6 mois)	30/06/2025 (12 mois)	30/06/2024 (12 mois)
Nombre d'opérations d'achat en viager réalisées lors de la période	36	106	114
Nombre de cessions réalisées par la SCIC lors de la période	8	12	9
Nombre d'opérations en stock à la fin de la période	551	523	429

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 d'obligations, (c) des offres au public de parts sociales, (d) des financements bancaires et (e) les produits de la vente des logements composant ses stocks à la suite du décès des Crédictiers. Il est, au titre des (a) et (c) ci-avant rappelé :

- Que l'Émetteur a clôturé le 29 décembre 2024 une offre au public de parts sociales (*prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322, ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-457*) dont le montant maximum initialement fixé était de 34 491 350 € (correspondant à 689 827 parts sociales), et constaté à ce titre la souscription de 482 887 parts sociales représentant 24 144 350€,
- Que l'Émetteur a clôturé le 6 janvier 2025 une offre au public de titres participatifs (*prospectus approuvé par l'AMF le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405 ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-458*) dont le montant maximum initialement fixé était de 20 000 000€ (correspondant à 40 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 13 960 titres participatifs représentant 6 980 000 €.
- Que l'Émetteur a clôturé le 5 mai 2025 une offre au public de titres participatifs (*prospectus approuvé par l'AMF le 14 février 2025 sous le numéro 25-037 ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 28 avril 2025 sous le numéro 25-119*) dont le montant maximum initialement fixé était de 10 000 000 € (correspondant à 20 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 9 453 titres participatifs représentant 4 726 500 €,
- Que l'Émetteur a clôturé le 29 décembre 2025 une offre au public de parts sociales (*prospectus approuvé par l'AMF le 29 juillet 2025 sous le numéro 25- 311, ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 4 décembre 2025 sous le numéro 25-467*) dont le montant maximum initialement fixé était de 40 000 000 € (correspondant à 800 000 parts sociales), et constaté à ce titre la souscription de 563 439 parts sociales représentant 28 171 950 €,
- Que l'Émetteur a clôturé le 13 avril 2026 une offre au public d'obligations (dénommées « Obligations 2033-1 ») (*prospectus approuvé par l'AMF le 3 mars 2026 sous le numéro 26-042*) dont le montant maximum initialement fixé était de 10 000 000 € (correspondant à 20 000 obligations), et constaté à ce titre la souscription de l'intégralité des 20 000 Obligations 2033-1 offertes, représentant 10 000 000 €,

- (iii) **Principaux associés** : Au 31 mars 2026, le capital de l'Émetteur s'élevait à 112 502 000 € composé de 2 250 040 parts sociales. Le capital social de la Coopérative n'a pas significativement évolué depuis cette date. Le capital social étant variable il est susceptible d'évoluer en permanence sans besoin d'une décision d'assemblée générale des associés :

Catégorie de collège	Nombre de parts sociales	% des parts sociales	% des droits de vote
Collège Fondateurs	42	0,002%	30%
Collège Financeurs solidaires	2 241 541	99,622%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0,178%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	4 007	0,178%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0,010%	10%
Collège Salariés	229	0,010%	10%
TOTAL	2 250 040	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 collège, 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 : FORVIS MAZARS (précédemment dénommée 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 3 821 actions représentant 89,46 % 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 3 125 132 euros et un total de bilan de 3 535 657 euros au 31 mars 2025.

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

Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2024 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 annuels de la Coopérative au 30 juin 2025 ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Coopérative, 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 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 3 avril 2025. Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 9 avril 2026. 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. 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 sa filiale ne dépassent pas les seuils imposant l'établissement de comptes consolidés (30 000 000 euros en total de bilan, 60 000 000 euros en chiffre d'affaires hors taxes et 250 salariés).

2.1 Résultat d'exploitation

En k€	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2025 (*) (6 mois)	31.12.2024 (*) (6 mois)
Résultat d'exploitation	94	92	-752	-666

2.2 Dette financière nette

En k€	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2025 (*) (6 mois)	31.12.2024 (*) (6 mois)
Dette financière nette (dette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	45 948	40 582	31 530	23 764

2.3 État des flux de trésorerie

En k€	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2025 (*) (6 mois)	31.12.2024 (*) (6 mois)
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation	-42 736	-36 860	-10 430	-12 298
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	42 129	38 035	47 775	31 562
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-310	-2 220	-36	-162

(*) 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 du viager solidaire proposé par l'Émetteur et aux cycles du marché immobilier,
- (v) Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNAVSKY,
- (vi) Risque d'exercice du droit de retrait,
- (vii) Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements,
- (viii) Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité
- (ix) Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente.

C. INFORMATIONS CLÉS SUR LES OBLIGATIONS 2033-2 OFFERTES

1. Quelles sont les principales caractéristiques des Obligations 2033-2 ?

- a) Les Obligations 2033-2 sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale de cinq cents (500) euros. Leur code ISIN (International Securities Identification Number) est FR0014018C16. Elles sont émises en application des dispositions des articles L228-38 et suivants du Code de commerce et L213-5 et suivants du Code monétaire et financier. Les droits des titulaires des Obligations 2033-2 (ci-après les « **Titulaires** ») sont représentés par une inscription à un compte titres ouvert à leur nom dans les livres de l'Émetteur. Les Obligations 2033-2 seront émises le 30 juin 2026 (la « **Date d'Emission** »). Les Obligations 2033-2 seront librement cessibles à compter de leur émission et ne sont soumises à aucune restriction particulière autre que celles relatives à l'offre, la vente, le nantissement des Obligations 2033-2 et à 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 vingt mille (20 000) Obligations 2033-2 à émettre.
- c) Les Obligations 2033-2 sont des titres de créance présentant les caractéristiques suivantes :
 - i. Date de remboursement : les Obligations 2033-2 viennent à échéance le 30 juin 2033 (ci-après dénommée la « **Date de Remboursement à l'Echéance** »), date à laquelle elles devront être remboursées au pair, sous réserve des cas de remboursements anticipés suivants :
 - l'Émetteur aura la faculté de procéder au remboursement anticipé, au pair, de la totalité des Obligations 2033-2 à la 5e date anniversaire de la Date d'Emission (30 juin 2031) ou à la 6e date anniversaire de la Date d'Emission (30 juin 2032),
 - chaque Titulaire aura en outre la faculté de demander à l'Émetteur le remboursement anticipé, au pair, de la totalité des Obligations 2033-2 dont il est titulaire à la 5e date anniversaire de la Date d'Emission (30 juin 2031) ou à la 6e date anniversaire de la Date d'Emission (30 juin 2032).

La date à laquelle les Obligations 2033-2 doivent être remboursées par anticipation en application des règles qui précèdent est ci-après dénommée la « **Date de Remboursement Anticipé** ».

Les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue) devront être payés à la Date de Remboursement à l'Echéance ou à la Date de Remboursement Anticipé, en sus du remboursement du montant nominal des Obligations 2033-2.

- ii. Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de

l'Émetteur venant (sous réserve des exceptions légales impératives) au même rang entre elles et au même rang que toutes les autres dettes chirographaires et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Émetteur.

Absence de clause de maintien de l'emprunt à son rang : il n'y a pas de clause de maintien de l'emprunt à son rang des Obligations 2033-2.

d) Les Obligations 2033-2 confèrent les droits suivants :

- i. **Intérêts** : Les Obligations 2033-2 portent intérêt sur leur montant nominal au taux de 5,00 % l'an à compter de la Date d'Emission (incluse), payable annuellement à terme échu le 15 avril de chaque année, et à la Date de Remboursement à l'Echéance ou à la Date de Remboursement Anticipé, selon le cas.

La « Période de Référence » utilisée pour le calcul des intérêts correspondra à une année entière et courra du 15 avril d'une année donnée (inclus) au 15 avril de l'année suivante (exclu).

Les intérêts seront payables :

- pour la première fois le 15 avril 2027 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 15 avril 2027 (exclu),
- et pour la dernière fois le 30 juin 2033 pour la période courant du 15 avril 2032 (inclus) au 30 juin 2033 (exclu), sauf cas de remboursement anticipé (auquel cas ce qui précède devra être adapté en fonction de la Date de Remboursement Anticipé applicable) ou de rachat.

Chaque Obligation 2033-2 porte intérêt sur sa valeur nominale jusqu'à la date de remboursement effectif du principal (exclue). Dans le cas où le paiement du principal serait indûment refusé ou retenu par l'Émetteur, l'Obligation 2033-2 concernée continuera de porter intérêt sur son montant principal non effectivement remboursé au taux de 5,00 % l'an (tant avant qu'après le prononcé de toute décision de justice relative aux montants dus par l'Émetteur en principal et/ou en intérêt au titre des Obligations 2033-2) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre du principal de l'Obligation concernée sont reçues par ou pour le compte du titulaire de l'Obligation 2033-2 concernée.

Les intérêts, lorsqu'ils devront être calculés pour une période ne correspondant pas à une Période de Référence entière (une « **Période Irrégulière** »), seront calculés *pro rata temporis* sur la base Exact/Exact (ICMA) ainsi qu'il suit :

- Si la Période Irrégulière concernée s'intègre uniquement dans une Période de Référence : les intérêts y afférents seront calculés par application du quotient obtenu en divisant (a) le nombre réel de jours écoulés pendant ladite Période Irrégulière par (b) le nombre réel de jours de la Période de Référence dans laquelle elle s'insère (soit 365 ou 366 selon que cette Période de Référence comprend ou non le 29 février),
- Si la Période Irrégulière s'étale sur des Périodes de Référence distinctes : les intérêts afférents à cette Période Irrégulière seront calculés distinctement selon les Périodes de Référence auxquelles ils se rapportent puis additionnés ; pour chaque période de calcul ainsi retenue, les intérêts correspondants seront calculés par application du quotient obtenu en divisant (y) le nombre réel de jours écoulés à l'intérieur de la Période de Référence concernée par (z) le nombre réel de jours de la Période de Référence concernée (soit 365 ou 366 selon que cette Période de Référence comprend ou non le 29 février).

Si la date à laquelle les intérêts sont payables ne correspond pas à un « Jour Ouvré » (*ce terme désignant tout jour, autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris et où le système européen de transfert express automatisé de règlements bruts en temps réel « T2 » fonctionne*) le paiement interviendra le premier Jour Ouvré suivant (sans qu'un intérêt soit dû au titre de ce décalage).

- ii. **Remboursement des Obligations 2033-2** : la valeur de remboursement des Obligations 2033-2 correspondra, pour chaque Obligation 2033-2, à son montant nominal. Ce remboursement sera réalisé à la Date de Remboursement à l'Echéance ou à la Date de Remboursement Anticipé (selon le cas).

Le montant des intérêts dus en application du i. ci-avant s'ajoutera à la somme à payer au titre de ce remboursement.

Si la Date de Remboursement à l'Echéance ou à la Date de Remboursement Anticipé (selon le cas) ne correspond pas à un « Jour Ouvré » le remboursement des Obligations 2033-2 interviendra le premier Jour Ouvré suivant (sans qu'un intérêt soit dû au titre de ce décalage).

- iii. **Rachat des Obligations 2033-2** : L'Émetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations 2033-2, à quelque prix que ce soit, conformément aux lois et règlements en vigueur. Les Obligations 2033-2 ainsi rachetées seront annulées ; elles ne pourront être ni réémises ni revendues et l'Émetteur, qui sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations 2033-2.

- iv. **Exercice regroupé des droits politiques** : Les Titulaires 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 aux obligations. L'Émetteur aura la faculté, en lieu et place de la tenue d'une assemblée générale des Titulaires, de solliciter l'approbation de résolutions par les Titulaires au moyen d'une consultation écrite (le cas échéant par voie électronique) nécessitant, pour l'adoption de la/des résolutions concernées, l'approbation des Titulaires représentant au moins 85% du montant nominal des Obligations 2033-2 en circulation.

- v. **Représentation** : La Masse sera représentée par un représentant lequel est la société DIIS GROUP, sise au 12 rue Vivienne 75002 Paris (adresse e-mail : rmo@diisgroup.com) (ci-après le « **Représentant de la Masse** »). Le Représentant de la Masse a les pouvoirs prévus aux articles L228-53 et suivants du Code de commerce. Notamment, le Représentant de la Masse a 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 a le droit d'obtenir communication des documents mis à la disposition des associés dans les mêmes conditions que ceux-ci.
-

Il ne peut s'immiscer dans la gestion des affaires sociales.

- e) Absence de garantie : les Obligations 2033-2 ne sont assorties d'aucune sûreté ni autre garantie.
- f) Absence de cas de défaut : il n'existe pas de cas de défaut au titre des Obligations 2033-2 qui conduiraient à en anticiper le remboursement si certains événements se produisaient.
- g) Emissions assimilables : l'Émetteur aura la faculté, sans le consentement des titulaires des Obligations 2033-2, d'émettre des Obligations 2033-2 supplémentaires qui seront assimilés aux Obligations 2033-2 à condition (i) que ces Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 et (ii) que leurs modalités prévoient une telle assimilation.

2. Où les Obligations 2033-2 seront-elles négociées?

Les Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 ?

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,
- Absence d'engagements restrictifs (*covenants*) dans les Modalités des Obligations 2033-2,
- Risque lié à la fixité du taux d'intérêt rémunérant les Obligations 2033-2,
- Risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières au titre des Obligations,
- Risque de modification des modalités des Obligations 2033-2,
- Absence de clause d'exigibilité anticipée.

D. INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE AU PUBLIC DES OBLIGATIONS 2033-2

1. A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans les Obligations 2033-2 ?

- i. Montant total de l'émission : l'objectif de montant total maximum de l'offre s'élève à dix millions (10 000 000) d'euros, représentés par un maximum de vingt mille (20 000) Obligations 2033-2 (les « **Obligations 2033-2** ») d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros chacune. Toutes les Obligations 2033-2 émises dans le cadre de l'Offre auront les mêmes caractéristiques et droits attachés.
- ii. Prix et montant minimum de souscription : le prix unitaire de souscription des Obligations 2033-2 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) Obligations 2033-2.

Estimation des dépenses totales liées à l'émission : les dépenses totales liées à l'Offre sont estimées à environ 682 644 euros, représentant 6,83 % (arrondi) du montant total maximum de l'Offre se répartissant en 6,15 % au titre des frais et commissions de commercialisation et 0,68 % (arrondi) au titre des frais et honoraires des conseils et autres intervenants. Aucun frais ou commission de souscription ne sera facturé aux souscripteurs des Obligations 2033-2 par l'Émetteur.

- iii. Période et procédure de souscription de l'Offre

Ouverture de la période de souscription de l'Offre	22 mai 2026
Clôture de la période de souscription de l'Offre	26 juin 2026 à 23h59 (heure de Paris)
Règlement livraison	30 juin 2026

Les demandes de souscriptions sont réalisées via des plateformes électroniques de souscription, avec ou sans l'intervention d'un conseiller en gestion de patrimoine. Elles doivent satisfaire aux conditions de recevabilité (incluant la remise d'un dossier de souscription complet) de la présente Offre et de libération (règlement intégral du prix d'émission) des Obligations 2033-2 dont la souscription est demandée pour donner lieu à la souscription effective desdites Obligations 2033-2, à concurrence du montant maximum de l'Offre. La souscription n'est formée que par l'admission de la demande de souscription par le Président Directeur Général.

2. Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

- i. 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 Obligations 2033-2 ne sont pas constitutives de capital social mais seront traitées comme de la dette. Le produit brut maximum estimé de l'émission sera de dix millions (10 000 000) d'euros. Après prélèvement sur le produit brut d'environ 682 644 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 9 317 356 euros. Aucun frais ni commission de souscription ne sera dû par les souscripteurs des Obligations 2033-2.
- ii. Placement sans engagement ferme : La présente offre d'Obligations 2033-2 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 d'Obligations 2033-2 ne fait l'objet d'aucun engagement ferme.
- iii. Conflits d'intérêts : L'Émetteur calcule lui-même les intérêts dus au titre des Obligations 2033-2.

SECTION 1 - FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque liés à l'Émetteur et à son activité sont décrits au Chapitre 3 du Document d'Enregistrement de l'Émetteur.

Les facteurs de risque mentionnés dans la présente Note d'opération se limitent aux seuls risques qui sont spécifiques aux Obligations 2033-2 objet de la présente Note d'opération (les « **Obligations 2033-2** »), 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 Obligations 2033-2, mais l'incapacité de l'Émetteur à payer tout montant au titre de, ou en relation avec, les Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 sont exhaustifs, notamment car il pourrait en exister d'autres dans le futur, inconnus à ce jour, et d'autres peuvent déjà exister dont les effets ne sont pas considérés à ce jour comme pouvant avoir un impact significativement défavorable sur les Obligations 2033-2.

Les termes de la présente section qui n'auraient pas été définis autrement répondent aux définitions qui leur sont 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 Obligations 2033-2. 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
1.1	RISQUES D'ILLIQUIDITÉ, DE NON-REMBOURSEMENT ET DE RENDEMENT LIMITÉ DES OBLIGATIONS 2033-2		
1.1.1	Risque d'illiquidité en raison de l'absence de marché secondaire des Obligations 2033-2	***	***
1.1.2	Risque lié à la fixité du taux d'intérêt rémunérant les Obligations 2033-2	**	**
1.1.3	Risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières au titre des Obligations 2033-2	*	***
1.1.4	Risque lié à la faculté de remboursement anticipé ou de rachat des Obligations 2033-2	**	*
1.2	RISQUES TENANT À LA LIMITATION DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS AU TITRE DE L'ÉMISSION DES OBLIGATIONS 2033-2		
1.2.1	Absence d'engagements restrictifs (<i>covenants</i>) dans les Modalités des Obligations 2033-2	***	***
1.2.2	Absence de clause d'exigibilité anticipée (cas de défaut)	*	***
1.3	RISQUES TENANT A LA MODIFICATION DES MODALITES OU DU REGIME DES OBLIGATIONS 2033-2		
1.3.1	Risque de modification des modalités des Obligations 2033-2	*	***
1.3.2	Risque relatif au droit français des procédures de prévention et de traitement des entreprises en difficulté	*	***
1.3.3	Risque relatif à l'évolution de la loi française	**	**

1.1 RISQUES D'ILLIQUIDITE, DE NON-REMBOURSEMENT ET DE RENDEMENT LIMITE DES OBLIGATIONS 2033-2

1.1.1 Risque d'illiquidité en raison de l'absence de marché secondaire des Obligations 2033-2

Les Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 et il n'y a aucune garantie que les souscripteurs des Obligations 2033-2 parviennent à trouver un acquéreur, même de gré à gré.

Les Obligations 2033-2 étant néanmoins librement cessibles, leurs Titulaires seront libres de rechercher un acquéreur, de gré à gré, mais ne pourront céder leurs Obligations 2033-2, 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 Obligations 2033-2 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 lié à la fixité du taux d'intérêt rémunérant les Obligations 2033-2

Il est rappelé que, conformément à la sous-section 4.5 de la présente Note d'opération, les Obligations 2033-2 portent intérêt au taux fixe de 5,00 % l'an à compter de la Date d'Emission (30 juin 2026), payable annuellement à terme échu le 15 avril de chaque année.

En conséquence, si les taux d'intérêt de marché généralement observés pour des titres de dette présentant un profil (notamment de risque) comparable venaient à augmenter, le prix auquel les Obligations 2033-2 pourraient être cédées sur le marché de gré à gré aurait tendance à baisser, un acquéreur potentiel exigeant un rendement plus élevé que 5,00 % l'an et n'acceptant d'acheter qu'à un prix inférieur (décote) lui permettant d'augmenter son rendement de l'Obligation 2033-2. Inversement, en cas de baisse des taux, le prix auquel les Obligations 2033-2 pourraient être cédées aurait, du moins au plan théorique, tendance à augmenter.

Par ailleurs, une hausse de l'inflation (l'inflation est la perte du pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale et durable des prix) réduit la rémunération réelle des Obligations 2033-2 : les intérêts sont fixes et ne s'ajustent pas à l'évolution du niveau général des prix. Concrètement, plus l'inflation est élevée, plus le pouvoir d'achat des intérêts perçus et du montant remboursé à l'échéance est diminué ; si l'inflation venait à dépasser durablement 5,00 % par an, le rendement réel de l'investissement pourrait devenir nul ou négatif. Une inflation élevée peut également contribuer à une hausse des rendements exigés sur des titres similaires, ce qui peut accentuer la décote susceptible d'être demandée en cas de cession des Obligations 2033-2.

Le risque lié à la fixité du taux d'intérêt rémunérant les Obligations 2033-2 est aggravé par l'absence de marché secondaire (cf. sous-sections 1.1.1 et 3.6 de la Note d'Opération) : les Obligations 2033-2 ne seront admises aux négociations sur aucun marché réglementé ni sur aucune plateforme de négociation. Il en résulte qu'un investisseur souhaitant céder ses Obligations 2033-2 devra rechercher un acquéreur de gré à gré, ce qui sera de nature à accentuer les difficultés rencontrées pour la cession des Obligations 2033-2 si les taux de rémunération généralement observés pour des titres de dette présentant un profil (notamment de risque) comparable venaient à augmenter ou si la rémunération réelle des Obligations 2033-2 était réduite par une hausse de l'inflation. Ainsi, les investisseurs souhaitant céder leurs Obligations 2033-2 pourraient subir des délais de cession plus longs et/ou la

nécessité d'accepter une décote importante, voire l'impossibilité de céder les Obligations 2033-2 avant leur échéance.

La probabilité de survenance de ce risque est estimée par l'Émetteur comme moyenne et son impact net négatif comme moyen.

1.1.3 Risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières au titre des Obligations 2033-2 (risque de crédit)

Les Obligations 2033-2 exposent les Titulaires à un risque de crédit, c'est-à-dire au risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure, à une ou plusieurs échéances, d'honorer tout ou partie de ses obligations de paiement au titre des Obligations 2033-2 (paiement des intérêts et remboursement du principal). Une dégradation de la situation financière, des résultats, de la trésorerie ou de la capacité de financement de l'Émetteur, ou l'ouverture d'une procédure de prévention ou de traitement des difficultés, peut conduire l'Émetteur à différer ou ne pas effectuer les paiements dus, ce qui peut entraîner pour les Titulaires une perte totale ou partielle de leur investissement et du rendement attendu.

Conformément à ce qui est exposé en sous-section 4.3 de la Note d'Opération, les Obligations 2033-2 constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur venant (sous réserve des exceptions légales impératives) au même rang entre elles et au même rang que toutes les autres dettes chirographaires et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Émetteur. Ainsi, en cas de procédure collective, les Titulaires seraient notamment exposés au fait d'être désintéressés après les créanciers bénéficiant de privilèges légaux et après les créanciers disposant de sûretés sur des actifs de l'Émetteur, ce qui peut réduire le montant recouvré. À cet égard, il est précisé que lorsque des prêts bancaires contribuent au financement d'opérations de viager, l'Émetteur consent habituellement une hypothèque sur le bien immobilier concerné en garantie dudit prêt. L'existence de telles sûretés est susceptible d'accroître le risque que les Titulaires ne recouvrent pas tout ou partie des sommes dues au titre des Obligations 2033-2, en particulier en cas de réalisation de ces sûretés.

L'absence de stipulations d'exigibilité anticipée en cas d'événements affectant la solvabilité de l'Émetteur prive les Titulaires de la faculté d'exiger contractuellement un remboursement immédiat avant l'échéance. Ainsi, dans l'hypothèse de la survenance d'événements affectant la solvabilité de l'Émetteur, les Titulaires resteraient alors exposés au risque de crédit jusqu'à l'arrivée de la date de maturité ou de l'une des dates de remboursement anticipé des Obligations 2033-2. Dans le même temps, l'investisseur aurait tendance à rencontrer des difficultés au titre de la vente des Obligations 2033-2 sur le marché de gré à gré (baisse du prix auquel les Obligations 2033-2 pourraient être cédées voire absence d'acquéreur).

Ainsi, il existe un risque que les Titulaires :

- soient remboursés avec retard ou ne soient pas remboursés, en tout ou partie, du principal des Obligations 2033-2 ; et/ou
- perçoivent avec retard ou ne perçoivent pas, en tout ou partie, les intérêts dus au titre des Obligations 2033-2 ;
- ne puissent pas céder leurs Obligations 2033-2 sur le marché de gré à gré ou ne puissent les céder qu'à un prix inférieur à leur valeur nominale.

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

1.1.4 Risque lié à la faculté de remboursement anticipé ou de rachat des Obligations 2033-2

L'Émetteur peut rembourser par anticipation l'intégralité des Obligations 2033-2 au 30 juin 2031 ou au 30 juin 2032, au pair, intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue) en sus, sans prime ni indemnité, conformément au § 4.4.2 des Modalités des Obligations 2033-2.

L'Émetteur a un intérêt économique à exercer ce droit lorsque les taux de marché ont baissé ou lorsque son coût de financement devient inférieur au coupon. En cas d'exercice, la durée de détention est écourtée, de sorte que le montant total des intérêts perçus sera inférieur à celui qui aurait été perçu jusqu'à l'échéance finale. Aucun mécanisme compensatoire de prime de remboursement anticipé n'est prévu aux Modalités des Obligations 2033-2. Si un remboursement anticipé intervient, les sommes reçues (principal et intérêts courus) devront être réinvesties par l'investisseur dans un contexte de marché qui peut être moins favorable (taux plus bas, prise de risque plus élevée), ce qui réduirait la performance globale de l'investissement par rapport à un scénario sans remboursement anticipé. Cette incertitude, combinée au fait que les Obligations 2033-2 ne seront admises aux négociations ni sur un marché réglementé, ni sur un marché de croissance des PME, ni sur un système multilatéral de négociation (MTF), peut avoir un impact négatif sur le prix auquel ces Obligations 2033-2 pourraient être vendues, voire sur la capacité des Titulaires à vendre ces Obligations 2033-2 sur le marché de gré à gré.

En outre, il est rappelé que chaque Titulaire aura la faculté de demander à l'Émetteur le remboursement, au pair, intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue) en sus, sans prime ni indemnité, de la totalité des Obligations 2033-2 dont il est titulaire au 30 juin 2031 ou au 30 juin 2032 (cf § 4.4.3 des Modalités des Obligations 2033-2). Il en résulte que certains Titulaires pourront être remboursés de la totalité des Obligations 2033-2 qu'ils détiennent alors que les Obligations 2033-2 détenues par les Titulaires n'ayant pas exercé cette faculté demeureront en circulation (sauf remboursement anticipé effectué à l'initiative de l'Émetteur ou rachat desdites Obligations 2033-2 par l'Émetteur). L'exercice de cette faculté par une partie des Titulaires est susceptible de réduire le montant des Obligations 2033-2 demeurant en circulation et, corrélativement, de resserrer le nombre de porteurs, ce qui peut accentuer le manque de liquidité des Obligations 2033-2 restantes et avoir un impact négatif sur le prix auquel un Titulaire pourrait céder ses Obligations 2033-2 sur le marché de gré à gré, voire sur sa capacité à les céder avant l'échéance. Par ailleurs, pour les Titulaires ayant exercé cette faculté, les sommes remboursées devront être réinvesties, avec un risque que les conditions de réinvestissement soient moins favorables (taux plus bas et/ou prise de risque plus élevée), ce qui peut réduire la performance globale de l'investissement.

De même, il est rappelé que l'Émetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations 2033-2, à un prix librement négocié avec le(s) Titulaire(s) concerné(s), conformément aux lois et règlements en vigueur (cf § 4.4.5 des Modalités des Obligations 2033-2). De tels rachats d'Obligations 2033-2 intervenant de gré à gré, ils pourront avoir lieu à des prix différents selon les Titulaires concernés. Il peut en résulter que certains Titulaires cèdent leurs Obligations 2033-2 à des conditions moins favorables que d'autres. En outre, les Obligations 2033-2 rachetées puis annulées réduisent le montant des Obligations 2033-2 en circulation ; cette réduction de l'encours peut accentuer le manque de liquidité des Obligations 2033-2 restantes, augmenter la volatilité des prix de cession sur le marché de gré à gré et conduire les Titulaires souhaitant céder leurs Obligations 2033-2 à accepter une décote plus importante, voire à se trouver dans l'impossibilité de les céder avant l'échéance.

La probabilité de survenance de ces risques est estimée par l'Émetteur comme moyenne et leur impact négatif comme faible.

1.2 RISQUES TENANT À LA LIMITATION DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS AU TITRE DE L'ÉMISSION DES OBLIGATIONS 2033-2

1.2.1 Absence d'engagements restrictifs (*covenants*) dans les Modalités des Obligations 2033-2

Les Modalités des Obligations 2033-2 ne contiennent pas d'engagement restrictifs (*covenants*), tels qu'un engagement de ne pas consentir de sûretés ne bénéficiant pas aux Titulaires au profit de tiers (clause de nantissement négatif - *negative pledge*), des ratios financiers à respecter, des limitations d'endettement, des restrictions de cession d'actifs ou des limitations de distributions.

En conséquence, l'Émetteur conserve une large marge de manœuvre pour prendre des décisions susceptibles d'augmenter son endettement ou de modifier la structure de son bilan, sans que les Titulaires disposent, au titre des Modalités des Obligations 2033-2, d'un droit à remboursement anticipé ou de mécanismes automatiques de protection.

Notamment, les Modalités des Obligations 2033-2, ne prévoient aucune restriction ou contrainte limitant la possibilité pour l'Émetteur d'augmenter son endettement par l'émission d'obligations ou d'autres titres de créance, ou par la souscription de prêts (notamment des financements bancaires ou des comptes courants d'associés), subordonnés ou non. L'augmentation de l'endettement de l'Émetteur pourrait avoir des conséquences négatives importantes pour les titulaires des Obligations 2033-2, parmi lesquelles (i) l'augmentation du risque d'incapacité de l'Émetteur à rembourser les Obligations 2033-2 et/ou à payer les intérêts dus au titre des Obligations 2033-2 et (ii) la réduction du montant que pourraient recevoir les titulaires d'Obligations 2033-2 en cas d'insolvabilité de l'Émetteur ou de procédure de prévention ou de traitement des entreprises en difficulté.

En outre, l'Émetteur ne s'interdit pas de mettre en place des garanties nouvelles au profit d'autres créanciers que les porteurs des Obligations 2033-2 sur tout ou partie de ses actifs disponibles et n'est pas contraint d'accorder les mêmes garanties aux Titulaires. Ainsi, en cas de difficultés financières de l'Émetteur ou de procédure collective, les créances garanties par des sûretés et privilèges auront un rang supérieur aux Obligations 2033-2 à hauteur desdites sûretés et privilèges ; ainsi, les créanciers bénéficiant de telles sûretés et privilèges seront désintéressés en priorité sur les actifs grevés, ce qui pourrait réduire les actifs disponibles pour le paiement des sommes dues aux Titulaires. Il en résulte un risque accru que les Titulaires soient remboursés avec retard ou ne recouvrent qu'une partie du principal et des intérêts dus au titre des Obligations 2033-2, voire ne recouvrent rien.

Il convient toutefois de noter que, comme cela est rappelé à la modalité des Obligations 2033-2 définie au § 4.9.1d) de la présente Note d'Opération, conformément aux dispositions de l'article L. 228-65 du Code de commerce, l'assemblée générale des Titulaires des Obligations 2033-2 sera appelée à donner son avis sur toute proposition relative à l'émission d'obligations assorties d'une sûreté réelle ne bénéficiant pas aux Titulaires ; à défaut d'approbation par l'assemblée générale de cette proposition, le conseil d'administration peut passer outre en offrant de rembourser les Obligations 2033-2 conformément aux dispositions de l'article L.228-72 du Code de commerce. Ce mécanisme de protection des Titulaires n'est toutefois applicable qu'à l'émission d'obligations assorties d'une sûreté réelle ne bénéficiant pas aux Titulaires et ne couvre pas l'octroi par l'Émetteur de sûretés et privilèges en garantie de créances résultant d'un recours à d'autres formes d'endettement (notamment des prêts bancaires).

De plus, les Modalités des Obligations 2033-2 n'obligent pas l'Émetteur à respecter de ratios financiers, ni ne limitent sa capacité à distribuer des dividendes, à racheter des parts sociales ou à distribuer des liquidités aux associés dans les limites définies par la loi, ce qui pourrait réduire les ressources disponibles pour le service de la dette (et affecter de manière importante la capacité de l'Émetteur à payer les intérêts et de rembourser le principal des Obligations 2033-2 à l'échéance). Il est rappelé, concernant la capacité de l'Émetteur à distribuer des dividendes, 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.

Par ailleurs, l'Émetteur est généralement autorisé à vendre, ou d'une manière générale à céder, n'importe lequel de ses actifs sous réserve que cette cession entre dans son objet social. Il est à ce titre précisé que la cession, au moment de leur libération, des biens immobiliers acquis en viager par l'Émetteur fait partie intégrante de son modèle économique. De telles cessions, en particulier si elles portent sur une portion significative des actifs de l'Émetteur, peuvent avoir pour effet de réduire le gage commun des créanciers de l'Émetteur, dont font partie les Titulaires, et, selon l'affectation du produit de ces cessions, de diminuer les ressources disponibles pour le service de la dette. En cas d'insolvabilité ou de procédure collective, la réduction du gage commun est susceptible d'entraîner un moindre recouvrement des sommes dues au titre des Obligations 2033-2.

La probabilité de survenance de ce risque est considérée comme élevée dans la mesure où il est probable que l'Émetteur fera usage de la large marge de manœuvre dont il dispose pour prendre des décisions susceptibles d'augmenter son endettement ou de modifier la structure de son bilan dans le cadre de sa gestion. Son impact négatif est considéré comme élevé, les décisions que pourra prendre l'Émetteur du fait de l'absence d'engagement restrictif (*covenants*) dans les Modalités des Obligations 2033-2 pouvant affecter de manière significative (i) la capacité de l'Émetteur à servir les intérêts et/ou à rembourser le principal des Obligations 2033-2 et (ii) le taux de recouvrement des Titulaires en cas d'insolvabilité ou de procédure collective.

1.2.2 Absence de clause d'exigibilité anticipée (cas de défaut)

Les Modalités des Obligations 2033-2 ne prévoient aucun cas de défaut rendant les Obligations 2033-2 exigibles par anticipation en cas de survenance de certains événements.

En conséquence, les Titulaires ne disposeront pas d'un droit contractuel de demander le remboursement anticipé des Obligations 2033-2 du seul fait d'un manquement de l'Émetteur ou de la survenance d'un événement.

Notamment, en cas de défaut de l'Émetteur dans le paiement, à leur échéance, de tout ou partie de ses dettes exigibles comme en cas d'ouverture d'une procédure de prévention et de traitement des difficultés des entreprises prévues par le Livre VI du Code de commerce, les Titulaires ne pourront pas se prévaloir d'une clause du contrat leur permettant de rendre les Obligations 2033-2 immédiatement exigibles. En conséquence, les Titulaires ne pourront agir qu'aux échéances contractuelles prévues ou, le cas échéant, lorsque les dispositifs légaux applicables selon le contexte le permettront. Cette absence de mécanisme contractuel d'exigibilité anticipée est susceptible de retarder la date à laquelle les Titulaires pourront rechercher le paiement des sommes dues au titre des Obligations 2033-2 et, ce faisant, affecter défavorablement leurs perspectives de recouvrement si la situation financière de l'Émetteur se dégrade. Dans ces circonstances, les Titulaires pourraient être remboursés avec retard ou ne recouvrer qu'une partie du montant dû, voire ne rien recouvrer.

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

1.3 RISQUES TENANT A LA MODIFICATION DES MODALITES OU DU REGIME DES OBLIGATIONS 2033-2

1.3.1 Risque de modification des Modalités des Obligations 2033-2

Conformément à la loi, la section 4.9 de la présente Note d'opération prévoit que les titulaires des Obligations 2033-2 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 titulaires d'une même Masse. Toutefois, elle délibère sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense des porteurs ainsi que sur toute proposition tendant à la modification des Modalités des Obligations 2033-2.

Toute modification approuvée par l'assemblée générale de la Masse (qui statue valablement à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Titulaires présents ou représentés) s'imposera à l'ensemble des titulaires des Obligations 2033-2, y compris ceux qui ont voté contre la résolution considérée ou qui n'étaient pas présents ou représentés à l'assemblée générale. En conséquence, si l'assemblée générale de la Masse adoptait une décision ayant pour effet de réduire la protection conférée aux titulaires ou de modifier certains paramètres des Obligations 2033-2, chacun des titulaires serait concerné, même ceux ayant voté contre, s'étant abstenu ou n'étant pas présent. Ainsi, tous les Titulaires pourraient, du fait d'une décision approuvée par l'assemblée générale de la Masse, subir un impact négatif, notamment (i) une dégradation de la visibilité sur le flux de paiements attendus, (ii) une diminution du rendement effectif ou un report du remboursement, et/ou (iii) une dégradation de la capacité effective de cession des Obligations 2033-2 sur le marché de gré à gré (décote plus importante et délais plus longs), dans la mesure où les caractéristiques contractuelles des Obligations 2033-2 seraient rendues ou pourraient être perçues comme moins attractives.

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

1.3.2 Risque relatif au droit français des procédures de prévention et de traitement des entreprises en difficulté

L'Émetteur, société établie en France, pourrait faire l'objet d'une procédure de prévention et de traitement des entreprises en difficulté prévues au Livre VI du Code de commerce.

Ainsi, en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, d'une procédure de sauvegarde accélérée ou d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de l'Émetteur, les Titulaires seront traités comme des « parties affectées ». En vertu du droit français, lesdites parties affectées (en ce compris les créanciers et les Titulaires) seront traitées dans des classes distinctes reflétant certains critères de formation des classes aux fins de l'adoption d'un plan de restructuration. Les classes seront constituées de telle sorte que chaque classe comprendra des créances ou des intérêts assortis de droits reflétant une communauté d'intérêt suffisante basée sur des critères vérifiables.

Les Titulaires ne délibéreront plus sur le plan de restructuration proposé au sein de l'assemblée distincte de la Masse (comme prévu aux Modalités des Obligations 2033-2), et ne bénéficieront pas d'un droit de veto spécifique sur ce plan. Au lieu de cela, comme toutes les autres parties affectées, les Titulaires seront regroupés en une ou plusieurs classes (avec, potentiellement, d'autres types de créanciers) et leur vote contre pourra éventuellement être écarté par une application forcée interclasse. En conséquence, un plan pourra être imposé aux Titulaires nonobstant leur vote négatif sur le projet de plan, par le biais des règles de majorité applicables au sein des classes de parties affectées, ou dans certaines situations si le projet de plan venait à être imposé aux classes de parties affectées dissidentes.

Plus généralement, l'ouverture d'une procédure de prévention et de traitement de difficultés des entreprises à l'encontre de l'Émetteur pourrait avoir un impact négatif important sur la valeur des Obligations, et même engendrer la perte de tout ou partie de leur investissement s'ils n'étaient pas en mesure de récupérer les montants qui leur sont dus par l'Émetteur au titre du remboursement de la valeur nominale des Obligations 2033-2 et de l'intérêt dû au titre des Obligations 2033-2.

La probabilité de voir ce risque survenir apparaît faible. En revanche, son impact négatif peut être élevé.

1.3.3 Risque relatif à l'évolution de la loi française

Le régime (notamment et non limitativement fiscal) et les Modalités des Obligations 2033-2 sont fondées sur le droit français en vigueur à la date de la présente Note d'Opération.

Ce cadre est susceptible d'évoluer postérieurement, notamment par (i) des modifications de la législation ou de la réglementation fiscales (y compris l'instauration, l'extension ou la modification d'une retenue à la source ou d'un prélèvement obligatoire sur les paiements liés aux Obligations 2033-2), (ii) des changements de doctrine ou de pratiques administratives fiscales, et/ou (iii) des évolutions jurisprudentielles relatives au traitement fiscal ou aux modalités d'exécution des obligations de paiement.

Une telle évolution pourrait avoir des conséquences défavorables pour les Titulaires, en particulier en réduisant les montants nets effectivement perçus au titre des intérêts et/ou du remboursement du principal, en augmentant la charge fiscale supportée par les Titulaires et/ou en affectant l'attractivité des Obligations 2033-2, ce qui peut se traduire par une décote plus importante en cas de cession de gré à gré.

A ce titre, il est rappelé qu'en cas de retenue à la source ou de prélèvement au titre de l'impôt français imposé par la loi applicable sur un paiement effectué par l'Émetteur en lien avec les Obligations 2033-2, l'Émetteur ne paiera, ni ne sera tenu de payer un quelconque montant additionnel au titre de cette retenue à la source ou de ce prélèvement. En conséquence, si une retenue à la source ou un prélèvement devaient s'appliquer à des paiements effectués par l'Émetteur en lien avec les Obligations, les Titulaires pourront recevoir un montant inférieur au montant intégral dû en lien avec ces Obligations 2033-2, ce qui pourra réduire le rendement attendu et affecter défavorablement la valeur de ces Obligations 2033-2. De ce fait, les Titulaires pourraient perdre une partie de leur investissement dans les Obligations 2033-2 ou ne pas en obtenir le rendement attendu.

Il est à cet égard indiqué que les Modalités des Obligations 2033-2 ne prévoient pas de remboursement anticipé à l'initiative de l'Émetteur ou des Titulaires dans le cas de telles évolutions défavorables du cadre juridique ou fiscal applicable aux Obligations 2033-2.

L'Émetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est moyen et que l'impact de ces risques serait 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 21 mai 2026

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

FORVIS MAZARS (précédemment dénommée 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 FORVIS 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 OBLIGATIONS 2033-2

3.1 AUTORISATIONS

En application de l'article L.228-40 du Code de commerce, l'émission d'obligations doit être décidée ou autorisée par le conseil d'administration de l'émetteur, sauf si les statuts réservent ce pouvoir à l'assemblée générale ou si celle-ci décide de l'exercer. Le conseil d'administration peut déléguer, à toute personne de son choix, les pouvoirs nécessaires pour réaliser, dans un délai d'un an l'émission d'obligations et en arrêter les modalités.

Il ressort en outre de l'article 20.4.4 et 21.3.2. des statuts de l'Émetteur que le conseil d'administration de l'Émetteur dispose du pouvoir de décider l'émission d'obligations par l'Émetteur.

Le Président Directeur Général a décidé de l'émission des Obligations 2033-2 dans le cadre de la présente Offre en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par délibération du conseil d'administration de l'Émetteur en date du 6 février 2026.

3.2 RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT

Le produit net de l'émission des Obligations 2033-2 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 682 644 euros, correspondant à 6,83 % (arrondi) du montant total maximum de l'Offre de dix millions d'euros (10 000 000 €). 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 0,68 % (arrondi) 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 NEUF MILLIONS TROIS CENT DIX-SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS (9 317 356 €).

3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE

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 d'Obligations 2033-2.

Outre le fait que l'Émetteur calcule lui-même les intérêts dus au titre des Obligations 2033-2, il n'existe, à la connaissance de l'Émetteur, aucun autre conflit d'intérêts pouvant influencer sur l'émission.

3.4 INFORMATIONS PREVISIONNELLES SUR L'EMETTEUR

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

3.5 AVERTISSEMENT SUR LE REGIME FISCAL APPLICABLE AUX TITULAIRES D' OBLIGATIONS 2033-2

L'intérêt dû aux Obligations 2033-2 en application des Modalités des Obligations est un montant brut déterminé 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 Obligations 2033-2, de sorte que la rentabilité des Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 sont émises en application des articles L228-38 et suivants et R228-60 du Code de commerce et L213-5 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° [1] et suivants en date du 10 avril 2025).

L'article 119, 1° du Code général des impôts ("CGI") prévoit que le revenu des obligations 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

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 %. Ce taux peut être porté à un taux maximum de 20 % si le contribuable est assujéti à la Contribution différentielle sur les hauts revenus (« CDHR »). Cette contribution vise à assurer une imposition minimale de 20% (impôt sur le revenu et contribution exceptionnelle sur les hauts revenus) contribuables dont le revenu fiscal de référence retraité est supérieur à 250 000 € pour les personnes célibataires, veuves ou séparées et à 500 000 € pour les personnes mariées ou pacsées soumises à imposition commune.
- aux prélèvements sociaux au taux global de 18,6% (décomposé comme suit : CSG de 10,6%, CRDS de 0,5% et prélèvement de solidarité de 7,5%) ;
- à une éventuelle contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« CEHR ») de 3 à 4% applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable dépasse certains seuils¹.

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 et expresse. Jusqu'à l'imposition des

¹ Le taux s'élève :

- pour les contribuables célibataires, veufs et séparés à 3% lorsque le revenu fiscal de référence est supérieur à 250 000 € et inférieur à 500 000 € et à 4% lorsque le revenu fiscal de référence est supérieur à 500 000 € ;
- pour les contribuables mariés ou pacsés et soumis à imposition commune à 3% lorsque le revenu fiscal de référence est supérieur à 500 000 € et inférieur à 1 000 000 € et à 4% lorsque le revenu fiscal de référence est supérieur à 1 000 000 €.

revenus 2025 (en 2026), cette option est irrévocable. A compter de l'imposition des revenus 2026 (en 2027), cette option ne sera plus irrévocable.

En cas d'option pour l'impôt sur le revenu au taux progressif, l'impôt est calculé après déduction des éventuels frais et charges déductibles, dont notamment la fraction de CSG (i.e. le montant déductible est égal à 6,8 points) dont la déduction s'opère l'année du paiement de cette même CSG. En revanche, les prélèvements sociaux restent calculés sur le revenu brut.

Lorsqu'un Titulaire souhaite confier l'administration de ses Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 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 18,6% 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 Obligations 2033-2 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 Obligations

2033-2 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 10 décembre 2025 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 Obligations 2033-2 sont offertes 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.

Titulaires personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés

Les produits des Obligations 2033-2 sont compris dans le bénéfice imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun². Ces produits sont rattachés aux résultats imposables de l'exercice au cours duquel ils ont couru

3.6 CESSIBILITE DES OBLIGATIONS 2033-2 SANS MARCHÉ SECONDAIRE

Les Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 seront, juridiquement, librement cessibles sans qu'aucun agrément ou accord de tiers ne soit requis.

L'Émetteur pourra mettre en relation un souscripteur d'Obligations 2033-2 avec un potentiel acquéreur, dans le cas où ce souscripteur ferait part de la nécessité de céder ses Obligations 2033-2 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).

² Le taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés est, à la date d'établissement du présent prospectus, fixé à 25%.

L'Émetteur n'intervient pas dans la fixation du prix de vente des Obligations 2033-2, 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 des Obligations 2033-2.

Dans le cas où un Titulaire d'Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2, comme indiqué à la section 5.3.2 de la présente Note d'opération, tout acquéreur d'Obligations 2033-2 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.

SECTION 4 - MODALITÉS DES OBLIGATIONS 2033-2

Tous les termes commençant par une majuscule utilisés dans la présente SECTION 4 de la Note d'opération ont le sens qui leur est donné dans 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.

Les Modalités des Obligations 2033-2 définies sous la présente SECTION 4 constituent le contrat d'émission des Obligations 2033-2 et lient l'Émetteur et chaque Titulaire. En souscrivant ou en acquérant des Obligations 2033-2, chaque Titulaire est réputé avoir accepté lesdites modalités et être lié par celles-ci.

4.1 MONTANT DE L'OFFRE, NOMBRE ET PRIX DES OBLIGATIONS 2033-2, DATE D'EMISSION

4.1.1 Montant total de l'Offre

L'Offre porte sur l'émission, au pair, d'un nombre maximal de vingt mille (20 000) Obligations 2033-2 d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros chacune, pour un montant total maximal de dix millions (10 000 000) d'euros.

Ce montant total maximum ne pourra pas être dépassé. En cas de sursouscription des Obligations 2033-2, toute demande de souscription excédentaire (appréciée dans l'ordre chronologique indiqué au § 5.2.2 de la présente Note d'Opération) sera rejetée.

En cas d'insuffisance de souscription de l'Offre, compte tenu de la réglementation applicable à l'émission des Obligations 2033-2, laquelle n'impose pas de minimum, les Obligations 2033-2 offertes 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 Obligations 2033-2 est l'Émetteur.

4.1.2 Prix et montant minimum de souscription des Obligations 2033-2

Le prix de souscription est égal à 100% de la valeur nominale des Obligations 2033-2, soit 500 (cinq cents) euros par Obligations 2033-2, 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 d'Obligations 2033-2 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) Obligations 2033-2.

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

La souscription d'Obligations 2033-2 n'engendrera pour les souscripteurs aucun frais ou droit d'émission ni aucune taxe imputée.

4.1.3 Monnaie d'émission

La monnaie de l'émission des Obligations 2033-2 est l'Euro.

4.1.4 Code ISIN

Le code ISIN (*International Securities Identification Number*) des Obligations 2033-2 est FR0014018C16.

4.1.5 Date d'émission

La date d'émission des Obligations 2033-2 interviendra à la date de règlement-livraison indiquée à la section 5.1.3 de la présente Note d'opération, soit le 30 juin 2026 (la « **Date d'Emission** »).

4.2 NATURE ET FORME DES OBLIGATIONS 2033-2

4.2.1 Nature des Obligations 2033-2

Les Obligations 2033-2 sont émises en application des dispositions des articles L228-38 et suivants et R228-60 du Code de commerce et L213-5 et suivants du Code monétaire et financier.

Elles sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale.

L'ensemble des Obligations 2033-2 appartiennent à une même catégorie.

4.2.2 Forme nominative des Obligations 2033-2

Les Obligations 2033-2 sont émises exclusivement sous la forme de titres nominatifs.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations 2033-2 (y compris les certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations 2033-2.

L'Émetteur est l'entité chargée des écritures nécessaires à la souscription et au transfert éventuel ultérieur des Obligations 2033-2.

La propriété des Obligations 2033-2 sera établie par leur inscription au nom de leur propriétaire (ci-après un « Titulaire » et, collectivement, les « Titulaires ») dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé mentionné à l'article L.211-3 et aux articles R. 211-1 et R. 211-2 alinéa 1 du code monétaire et financier ; cette inscription tient lieu d'inscription en compte.

L'Émetteur pourra décider de modifier le mode d'inscription établissant la propriété des Obligations 2033-2 conformément aux dispositions des articles L211-3 et suivants et R. 211-1 et suivants du Code monétaire et financier ; ainsi les Obligations 2033-2 pourront, sur décision de l'Émetteur, être matérialisées par une inscription au nom de leur propriétaire dans un compte-titres tenu par l'Émetteur.

L'Émetteur pourra confier tout ou partie des opérations matérielles de tenue de comptes-titres ou d'inscription dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé à un mandataire, conformément aux dispositions de l'Article R. 211-3 du Code monétaire et financier ; dans un tel cas, l'Émetteur procédera à la publication au Bulletin des annonces légales obligatoires prévue par cet article.

Conformément aux dispositions de l'article R.211-4 du Code monétaire et financier, tout Titulaire peut charger un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du même Code de tenir son compte-titres ouvert chez un émetteur ou d'administrer les inscriptions figurant dans le dispositif d'enregistrement électronique partagé. En ce cas, les inscriptions figurant sur ce compte-titres ou dans le dispositif d'enregistrement électronique partagé figurent également dans un compte d'administration tenu par cet intermédiaire, et le Titulaire s'oblige à ne plus donner d'ordre qu'à ce dernier.

4.3 RANG DES OBLIGATIONS 2033-2

Les Obligations 2033-2 constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur venant (sous réserve des exceptions légales impératives) au même rang entre eux (*pari passu*) et au même rang que toutes les autres dettes chirographaires et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Émetteur.

4.4 REMBOURSEMENT ET RACHAT

4.4.1 Maturité des Obligations 2033-2

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, rachetées ou annulées, les Obligations 2033-2 arriveront à échéance et seront remboursées au pair, en totalité, par l'Émetteur, le 30 juin 2033 (la « **Date de Remboursement à l'Échéance** »).

4.4.2 Remboursement anticipé des Obligations 2033-2 à l'initiative de l'Émetteur

L'Émetteur aura la faculté de procéder au remboursement anticipé de la totalité des Obligations 2033-2 en circulation à la 5^{ème} date anniversaire de la Date d'Emission, à savoir le 30 juin 2031 ou à la 6^{ème} date anniversaire de la Date d'Emission, à savoir le 30 juin 2032 (la date ainsi retenue par l'Émetteur est dénommée la « **Date de Remboursement Anticipé** » pour les besoins de la présente sous-section 4.4.2), à condition d'avoir notifié l'exercice de cette faculté à tous les Titulaires, au plus tôt 60 jours et au plus tard 30 jours avant la Date de Remboursement Anticipé. Cette notification sera effectuée selon les modalités prévues à la sous-section 4.10 de la présente Note d'Opération et vaudra exercice irrévocable de la faculté de remboursement anticipé de l'Émetteur.

En cas d'exercice de cette faculté de remboursement anticipé, la totalité des Obligations 2033-2 deviendront exigibles et remboursables par anticipation à la Date de Remboursement Anticipé. Le remboursement anticipé s'effectuera au pair (100 % du nominal), intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue) en sus, sans prime ni indemnité.

L'exercice de cette faculté pour une Date de Remboursement Anticipé donnée rendra sans objet les demandes de remboursement anticipé à l'initiative de Titulaires formulées en application de la sous-section 4.4.3 ci-après pour cette même date.

4.4.3 Remboursement anticipé des Obligations 2033-2 à l'initiative de chaque Titulaire

Chaque Titulaire aura la faculté de demander à l'Émetteur le remboursement anticipé de la totalité des Obligations 2033-2 dont il est titulaire à la 5^{ème} date anniversaire de la Date d'Emission, à savoir le 30 juin 2031 ou à la 6^{ème} date anniversaire de la Date d'Emission, à savoir le 30 juin 2032 (la date ainsi retenue par le Titulaire pour sa demande est dénommée « **Date de Remboursement Anticipé** » pour les besoins de la présente sous-section 4.4.3), à condition d'avoir notifié cette demande, qui sera irrévocable, à l'Émetteur au plus tôt 120 jours et au plus tard 90 jours avant la Date de Remboursement Anticipé, selon les modalités prévues à la sous-section 4.10 de la présente Note d'Opération.

L'exercice de cette faculté par un Titulaire rendra la totalité des Obligations 2033-2 dont il est titulaire exigibles et remboursables par anticipation à la Date de Remboursement Anticipé. Ce remboursement anticipé s'effectuera au pair (100 % du nominal), intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue) en sus, sans prime ni indemnité.

En cas de démembrement de la propriété d'une Obligation 2033-2 dûment inscrite en compte conformément aux articles L211-3 et suivants et R. 211-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, cette demande devra être formulée conjointement par le nu-proprétaire et par l'usufruitier ; en cas d'indivision, cette demande devra être formulée conjointement par tous les indivisaires ou par leur mandataire commun dûment habilité.

Il est rappelé que l'exercice, par l'Émetteur, de sa faculté de remboursement prévue à la sous-section 4.4.2 ci-avant rendra sans objet les demandes de remboursement anticipé à l'initiative de Titulaires formulées en application de la présente sous-section.

4.4.4 Absence de cas d'exigibilité anticipée

Les Modalités des Obligations 2033-2 ne contiennent pas de cas de défaut rendant les Obligations 2033-2 exigibles par anticipation en cas de survenance de certains événements.

De ce fait, notamment, les Titulaires ne pourront pas se prévaloir d'un manquement, quel qu'il soit, de l'Émetteur au titre du présent Prospectus ou au titre de tout autre engagement qu'il aurait par ailleurs, pour demander un remboursement anticipé des Obligations 2033-2.

Toutefois, si un jugement prononce la liquidation judiciaire de l'Émetteur, les Obligations 2033-2 deviendront immédiatement exigibles en fonction de leur rang.

4.4.5 Rachats

L'Émetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations 2033-2, à quelque prix que ce soit, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Toutes les Obligations 2033-2 rachetées par ou pour le compte de l'Émetteur seront annulées conformément aux lois et règlements applicables.

4.4.6 Annulation

Les Obligations 2033-2 intégralement remboursées conformément aux paragraphes 4.4.2 et 4.4.3 de la présente sous-section 4.4, ou rachetées pour annulation conformément au paragraphe 4.4.5 de la présente sous-section 4.4, seront annulées conformément aux lois et règlements applicables.

Les Obligations 2033-2 ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Émetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations 2033-2.

4.5 INTERETS

Les Obligations 2033-2 portent intérêt sur le montant nominal au taux de 5,00 % l'an à compter de la Date d'Emission, soit le 30 juin 2026, payable annuellement à terme échu le 15 avril de chaque année.

La « **Période de Référence** » utilisée pour le calcul des intérêts correspondra à une année entière et courra du 15 avril d'une année donnée (inclus) au 15 avril de l'année suivante (exclu).

Ainsi, les intérêts seront payables pour la première fois le 15 avril 2027 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 15 avril 2027 (exclu), et pour la dernière fois le 30 juin 2033 pour la période courant du 15 avril 2032 (inclus) au 30 juin 2033 (exclu), sauf cas de rachat ou de remboursement anticipé.

Chaque Obligation 2033-2 porte intérêt sur sa valeur nominale jusqu'à sa date de remboursement total (exclue) ; dans le cas où le paiement du principal serait indûment refusé ou retenu par l'Émetteur, l'Obligation 2033-2 concernée continuera de porter intérêt sur le montant principal non remboursé au taux de 5,00 % l'an (tant avant qu'après le prononcé de toute décision de justice relative aux montants dus par l'Émetteur en principal) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre du principal de l'Obligation concernée sont reçues par ou pour le compte du titulaire de l'Obligation 2033-2 concernée.

Les intérêts, lorsqu'ils devront être calculés pour une période ne correspondant pas à une Période de Référence entière (une « **Période Irrégulière** »), seront calculés *pro rata temporis* sur la base Exact/Exact (ICMA) ainsi qu'il suit :

- Si la Période Irrégulière concernée s'intègre uniquement dans une Période de Référence : les intérêts y afférents seront calculés par application du quotient obtenu en divisant (a) le nombre

réel de jours écoulés pendant ladite Période Irrégulière par (b) le nombre réel de jours de la Période de Référence dans laquelle elle s'insère (soit 365 ou 366 selon que cette Période de Référence comprend ou non le 29 février),

- Si la Période Irrégulière s'étale sur des Périodes de Référence distinctes : les intérêts afférents à cette Période Irrégulière seront calculés distinctement selon les Périodes de Référence auxquelles ils se rapportent puis additionnés ; pour chaque période de calcul ainsi retenue, les intérêts correspondants seront calculés par application du quotient obtenu en divisant (y) le nombre réel de jours écoulés à l'intérieur de la Période de Référence concernée par (z) le nombre réel de jours de la Période de Référence concernée (soit 365 ou 366 selon que cette Période de Référence comprend ou non le 29 février).

Le montant des intérêts dus au titre de chaque Obligation 2033-2 sera calculé par référence à la valeur cumulée due à chaque Titulaire d'Obligations 2033-2, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième décimale (centième) la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

4.6 PAIEMENTS

4.6.1 Absence de montant additionnel en cas de retenue à la source

En cas de retenue à la source ou de prélèvement au titre de l'impôt français imposé par la loi applicable sur tout paiement effectué par l'Émetteur en lien avec les Obligations 2033-2, l'Émetteur ne paye, ni n'est tenu de payer un quelconque montant additionnel en lien avec cette retenue à la source ou ce prélèvement, et n'a ni le droit, ni l'obligation, de rembourser lesdites Obligations 2033-2.

En conséquence, si une retenue à la source ou un prélèvement devaient s'appliquer à des paiements effectués par l'Émetteur en lien avec les Obligations, les Titulaires pourront recevoir un montant inférieur au montant intégral dû en lien avec ces Obligations 2033-2.

4.6.2 Dates de paiement

Le terme « Date de Paiement » désigne :

- les dates d'exigibilité des intérêts dus au titre des Obligations 2033-2,
- et, concernant la dernière Date de Paiement, le jour du remboursement intégral (anticipé ou non) de la valeur nominale des Obligations 2033-2.

Il est expressément stipulé que si la Date de Paiement d'une somme quelle qu'elle soit (en principal et/ou en intérêts) afférente à une Obligation 2033-2 ne correspond pas à un Jour Ouvré, (tel que défini ci-après), le Titulaire n'aura alors droit au paiement de cette somme que le premier Jour Ouvré suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant en raison de ce délai.

Dans la présente Note d'Opération, « Jour Ouvré » désigne tout jour, autre qu'un samedi ou un dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris et où le système européen de transfert express automatisé de règlements bruts en temps réel « T2 » ou tout système qui lui succéderait, fonctionne.

Le paiement des sommes dues à raison des Obligations 2033-2 sera versé sur le relevé d'identité bancaire communiqué à cet effet par le Titulaire dans les conditions visées aux § 4.6.3 et 5.1.1.2 ci-après.

En cas de non paiement à l'échéance de montants dus par l'Émetteur en principal et/ou en intérêt au titre des Obligations 2033-2 le principal impayé porte intérêt au taux d'intérêt mentionné à la sous-section 4.5 de la présente Note d'Opération jusqu'à la date de remboursement du principal. Aucun intérêt ne court sur les intérêts échus et impayés, sauf dans les cas prévus par une disposition d'ordre public.

4.6.3 Modes de paiement

Les paiements correspondant au règlement de toute somme due au titre des Obligations 2033-2 en principal et intérêts devront intervenir sur le compte bancaire que chaque Titulaire aura préalablement notifié à l'Émetteur, lequel sera en charge du service financier des Obligations 2033-2.

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 Obligations 2033-2 en principal et intérêts en communiquant à l'Émetteur son nouveau relevé d'identité bancaire, cette communication devant intervenir au moins trente (30) jours calendaires avant une Date de Paiement afin de pouvoir être pris en compte pour le paiement au titre de cette dernière.

4.6.4 Imputation des paiements

Tout paiement effectué au titre de l'intérêt dû aux obligations s'imputera de manière égale sur l'ensemble des Obligations 2033-2.

Tout paiement partiel intervenant au titre de la dernière Date de Paiement s'imputera de manière égale pour chacune des Obligations 2033-2 ainsi qu'il suit :

- i. D'abord sur les intérêts dus, du plus récent au plus ancien, étant précisé que tout paiement imputé sur les intérêts dus s'imputera de manière égale sur l'ensemble des Obligations 2033-2 détenues par le Titulaire,
- ii. Ensuite, sur la valeur nominale des Obligations 2033-2, étant précisé que tout paiement partiel effectué par l'Émetteur au titre du principal s'imputera de manière égale (au prorata de la valeur nominale) sur l'ensemble des Obligations 2033-2 et viendra en diminution d'une même fraction du montant nominal restant dû au titre de chaque Obligation 2033-2 ; les intérêts postérieurs à un tel paiement partiel seront calculés sur le montant nominal restant dû ainsi réduit.

4.6.5 Prescription

Toutes actions contre l'Émetteur en vue du remboursement du principal au titre des Obligations 2033-2 seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans à compter de leur date d'exigibilité.

Toutes actions contre l'Émetteur en vue du paiement des intérêts au titre des Obligations 2033-2 seront prescrites à compter d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur date d'exigibilité.

4.7 EMISSIONS ASSIMILABLES

L'Émetteur aura la faculté, sans le consentement des titulaires des Obligations 2033-2, d'émettre des Obligations 2033-2 supplémentaires qui seront assimilés aux Obligations 2033-2 à condition (i) que ces Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 et (ii) que leurs modalités prévoient une telle assimilation.

Dans ce cas, les titres supplémentaires seront entièrement assimilés aux Obligations 2033-2 : les titres supplémentaires et les Obligations 2033-2 seront fongibles entre eux, leur régime juridique applicable sera unifié et l'ensemble des titulaires de ces titres et des Obligations 2033-2 sera groupé en une masse unique.

4.8 DECLARATIONS PARTICULIERES DE L'EMETTEUR FAITES AUX SOUSCRIPTEURS DES OBLIGATIONS 2033-2

L'Émetteur déclare aux souscripteurs des Obligations 2033-2 qu'à la date d'ouverture de la période de souscription des Obligations 2033-2 ce qui suit :

- a) que l'Émetteur a toute capacité pour émettre les Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 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 que 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 ; l'Émetteur s'engage à ce que cette déclaration demeure exacte à la Date d'Emission (incluse) ;
- 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 ; l'Émetteur s'engage à ce que cette déclaration demeure exacte à la Date d'Emission (incluse) ;
- f) ni l'Émetteur ni aucun de ses représentants, agents ou employés ou tout 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 ; l'Émetteur s'engage à ce que cette déclaration demeure exacte à la Date d'Emission (incluse) ;
- g) les opérations de l'Émetteur sont effectuées conformément aux exigences et aux réglementations anti-blanchiment applicables en France l'Émetteur s'engage à ce que cette déclaration demeure exacte à la Date d'Emission (incluse).

4.9 REPRESENTATION DES DETENEURS D'OBLIGATIONS 2033-2

4.9.1 Masse des Titulaires des Obligations 2033-2

- a) Les Titulaires des Obligations 2033-2 seront groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse unique (la « Masse »), jouissant de la personnalité civile, régie par les dispositions des articles L.228-46 à L228-90 du Code de commerce et, dans les limites autorisées par la loi, par les stipulations de la présente sous-section 4.9.
- b) L'assemblée générale des Titulaires réunit les Titulaires en vue de délibérer et de prendre les décisions relatives à la défense de leurs intérêts communs. L'assemblée générale des Titulaires peut être réunie à toute époque dans les conditions fixées par les textes en vigueur, étant précisé qu'aucune réunion périodique de l'assemblée générale des titulaires n'est fixée.
- c) Conformément à l'article L.228-70 du Code de commerce, les titulaires des Obligations 2033-2 ne sont pas admis individuellement à exercer un contrôle sur les opérations de l'Émetteur ou à demander communication des documents sociaux.

d) Pouvoirs de la Masse

L'assemblée générale des Titulaires prend les décisions que les texte en vigueur définissent comme relevant de sa compétence.

A titre non exhaustif, l'assemblée générale des Titulaires statue sur toute proposition tendant à la modification des Modalités des Obligations 2033-2, sauf pour ce qui relève expressément des pouvoirs du Représentant de la Masse spécifiquement prévus dans ces mêmes Modalités des Obligations 2033-2 ; ainsi notamment l'assemblée générale des Titulaires statue :

- i. Sur toute proposition relative à la modification de l'objet ou de la forme de l'Émetteur ;
- ii. Sur toute proposition, soit de compromis, soit de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires ;
- iii. Sur les propositions de fusion dans les cas prévus à l'article L. 236-14 et de scission dans les cas prévus à l'article L. 236-23 ;
- iv. Sur toute proposition relative à l'émission d'obligations assorties d'une sûreté réelle ne bénéficiant pas aux obligataires composant la Masse (i.e. les Titulaires) ;
- v. Sur toute proposition relative à l'abandon total ou partiel des garanties conférées aux Titulaires, au report de l'échéance du paiement des intérêts et à la modification des modalités d'amortissement ou du taux des intérêts ;
- vi. Sur tout projet de transfert du siège social d'une société européenne dans un autre Etat membre.

A défaut d'approbation par l'assemblée générale des propositions visées aux i. et iv. ci-avant, le conseil d'administration peut passer outre en offrant de rembourser les Obligations 2033-2 conformément aux dispositions de l'article L. 228-72 du Code de commerce ; à ce titre la décision du conseil d'administration de passer outre et d'offrir de rembourser les Obligations 2033-2 est portée à la connaissance des Titulaires dans les conditions définies à la sous-section 4.10 ci-après ou, si l'Émetteur en fait le choix, par une publication dans un support habilité à recevoir des annonces légales du siège social de l'Émetteur. Le remboursement est demandé par chaque Titulaire dans le délai de trois mois à compter de cette notification ou de l'insertion susvisée. L'Émetteur rembourse les Obligations 2033-2 détenues par les Titulaires en ayant fait la demande régulière dans le délai de trente jours à compter de la demande de chaque Titulaire.

En cas de dissolution anticipée de l'Émetteur, non provoquée par une fusion ou par une scission, l'assemblée générale des Titulaires peut exiger le remboursement des Obligations 2033-2 et la société peut l'imposer.

Toute décision de l'assemblée générale des Titulaires 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 des Titulaires 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 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.

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

e) Fonctionnement de la Masse

Assemblées générales

Les modalités de convocation de l'assemblée générale des Titulaires et de tenue des dites assemblées, leurs pouvoirs et les différents droits de communication seront ceux fixés par les textes en vigueur et les règles ci-après :

Sous réserve des stipulations contraires du présent paragraphe e), 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.

Les convocations aux assemblées pourront être transmises par lettre simple ou recommandée ou, sous réserve du consentement du Titulaire, par moyen de télécommunication électronique à l'adresse indiquée par le Titulaire, conformément à l'article R.228-67 du Code de commerce. Il est rappelé que tout Titulaire ayant consenti à la voie électronique peut demander à tout moment le retour à un envoi postal conformément et dans les conditions prévues à l'article R.225-63 du Code de commerce.

L'assemblée générale des Titulaires 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.

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.

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

Dans le cas où des Obligations 2033-2 seraient indivises, et que cette indivision serait portée à la connaissance de l'Émetteur, la convocation sera adressée à chacun des copropriétaires indivis, conformément à l'article R 228-67, al. 3 du Code de commerce.

Conformément aux articles R 228-67, al. 3 et L 228-66 du Code de commerce, lorsque les obligations nominatives sont grevées d'usufruit, la convocation doit être adressée au nu-propriétaire, seul titulaire du droit de vote.

L'assemblée générale de la Masse pourra être réunie à tout jour ouvré.

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.

Conformément aux articles L. 228-69 et R. 228-76 du Code de commerce, les Titulaires ont le droit, pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la réunion de l'assemblée générale des Titulaires, 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.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Les décisions prises à chaque assemblée générale des Titulaires sont constatées par procès-verbal, signé par les membres du bureau et conservé dans un registre spécial, déposé avec la feuille de présence et les pouvoirs des Titulaires représentés, au lieu fixé par l'assemblée générale des Titulaires. Les mentions que doivent comporter la feuille de présence et le procès-verbal sont déterminées par la réglementation applicable.

Conformément aux dispositions de l'article R. 228-71 du Code de commerce, chaque Titulaire justifiera du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte, en son nom, de ses Obligations 2033-2 dans les comptes de titres nominatifs visés à la sous-section 4.2.2 de la présente Note d'opération au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

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 prévues par la réglementation applicable (cf. article R. 228-68 du Code de commerce). Notamment, l'Émetteur pourra proposer une participation par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant l'identification et la participation effective de chaque Titulaire (transmettant au moins la voix des participants et satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations) ; les Titulaires qui participent à l'assemblée par de tels moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.
- (ii) Soit se faire représenter par un mandataire de son choix, sous réserve des interdictions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables (et en particulier de celles prévues par les articles L. 228-62 et L. 228-63 du Code de commerce),
- (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). 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 les dispositions réglementaires applicables.

La société qui détient au moins 10% du capital de l'Émetteur ne peut voter à l'assemblée avec les Obligations 2033-2 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 d'Obligations 2033-2.

La répartition des droits de vote des Titulaires d'Obligations 2033-2 sera fonction du nombre d'Obligations 2033-2 détenus par chacun.

Quorum et majorité : L'assemblée générale des Titulaires ne pourra valablement délibérer sur première convocation qu'à la condition que les Titulaires présents ou représentés détiennent un cinquième (1/5) au moins du principal des Obligations 2033-2 en circulation au moment considéré. Sur seconde convocation, aucun quorum ne sera exigé. L'assemblée générale des Titulaires statuera valablement à la majorité des deux tiers (2/3) des voix exprimées par les Titulaires présents ou représentés. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux Obligations 2033-2 pour lesquelles le Titulaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté

blanc ou nul.

En cas de survenance de circonstances exceptionnelles affectant ou susceptibles d'affecter l'organisation ou le déroulement des assemblées générales des Titulaires, et dès lors que des dispositions légales ou réglementaires applicables prévoient des mesures exceptionnelles à l'effet d'y faire face, l'Émetteur pourra, à sa seule discrétion, mettre en œuvre tout ou partie de ces mesures et, le cas échéant, déroger aux règles prévues au présent paragraphe e) en application desdites mesures et dans la stricte limite permise par ces dispositions.

Sous réserve des dispositions légales d'ordre public :

- l'Émetteur supporte les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des Titulaires, 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. Ces retenues ne peuvent excéder le dixième de l'intérêt annuel, conformément aux articles L 228-71 et R 228-78 du Code de commerce.

Consultation écrite et consentement électronique :

Conformément aux dispositions de l'article L.228-46-1 du code de commerce, les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale des Titulaires peuvent alternativement être prises, à l'initiative de l'Émetteur, par la voie d'une « Consultation Écrite » (telle que définie ci-dessous). La Consultation Écrite aura les mêmes effets qu'une résolution adoptée lors d'une assemblée générale des Titulaires.

La Consultation Écrite n'aura pas à se conformer aux exigences de formalités et de délais prévues pour les assemblées générales des Titulaires.

La Consultation Écrite peut être contenue dans un ou plusieurs documents de format identique, chacun signé par ou pour le compte d'un ou plusieurs Titulaires. L'accord sur la Consultation Écrite pourra également être obtenu au moyen de toute communication électronique permettant l'identification des Titulaires (le « **Consentement Électronique** »).

Un avis sollicitant l'approbation ou le rejet de la résolution soumise à la Consultation Écrite (l'« **Avis de Consultation Écrite** ») sera notifié aux Titulaires dans les conditions prévues à la sous-section 4.10 de la présente Note d'opération au moins 15 jours calendaires avant la date fixée pour l'adoption de ladite Consultation Écrite (la « **Date de Consultation Écrite** »).

L'Avis de Consultation Écrite contiendra la procédure à suivre (et notamment les conditions de forme et de délai à respecter) par les Titulaires qui souhaitent exprimer leur approbation ou leur rejet de la résolution faisant l'objet de la Consultation Écrite. Les réponses ne respectant pas cette procédure ne seront pas prises en compte. Si un Titulaire d'Obligations 2033-2 ayant exprimé son approbation ou son rejet de la résolution dans le cadre d'une Consultation Écrite transfère la propriété de ses Obligations 2033-2 (date de l'inscription en compte de ce transfert de propriété dans les comptes de titres nominatifs visés à la sous-section 4.2.2 de la présente Note d'opération faisant foi) avant le deuxième jour ouvré précédant la Date de Consultation Écrite à zéro heure, heure de Paris (la « **Date d'Enregistrement** »), alors, l'Émetteur invalidera cette approbation ou ce rejet pour ce qui concerne les Obligations 2033-2 ayant fait l'objet dudit transfert de Propriété. Le cas échéant, l'intermédiaire teneur de compte notifie le transfert de propriété à l'Émetteur (ou à son mandataire) et lui transmet les informations nécessaires à cette fin.

Pour les besoins des présentes, une « **Consultation Écrite** » désigne une résolution par la voie écrite approuvée par des Titulaires possédant au moins 85% du montant nominal des Obligations 2033-2 en circulation à la Date d'Enregistrement.

Conformément aux articles R 228-67, al. 3 et L 228-66 du Code de commerce, lorsque les obligations nominatives sont grevées d'usufruit, l'Avis de Consultation Écrite doit être adressé

au nu-proprétaire, seul titulaire du droit d'approuver ou de rejeter la résolution qui lui est soumise dans le cadre de la Consultation Ecrite.

- f) 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.
- g) Les titulaires des Obligations 2033-2 et les titulaires de titres assimilés avec les Obligations 2033-2 conformément à la section 4.7 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.

4.9.2 Représentant de la Masse

4.9.2.1 Identité, désignation et cessation des fonctions du Représentant de la Masse

Conformément aux dispositions des articles L.228-47 et suivants du Code de commerce, la Masse des Titulaires des Obligations 2033-2 est représentée par un représentant (le « **Représentant de la Masse** »).

Le Représentant de la Masse désigné est :

DIIS GROUP
12 rue Vivienne
75002 Paris
Adresse email : rmo@diisgroup.com

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 des Obligations 2033-2, 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, frais, indemnités et accessoires au titre des Obligations 2033-2. 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.

Le Représentant de la Masse percevra, au titre de l'exercice desdites fonctions, un montant forfaitaire de 650 euros (hors taxes) par an, payable annuellement, avec un premier paiement à la date d'émission, outre la facturation d'un honoraire horaire pour l'accomplissement par ses soins de toute action ou revue de documents après la date d'émission.

La rémunération du Représentant de la Masse ci-dessus désigné sera révisée à l'occasion de la désignation d'une autre personne en qualité de représentant de la Masse. 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.

La rémunération du Représentant de la Masse sera à la charge de l'Émetteur.

4.9.2.2 Pouvoirs du Représentant de la Masse

- (a) Le Représentant de la Masse a, dans les limites de la loi et des présentes modalités et sauf restriction décidée par l'assemblée de la Masse, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous actes de gestion pour la défense des intérêts communs des titulaires des Obligations 2033-2. Le Représentant de la Masse exercera tous les pouvoirs que les textes en vigueur lui permettent d'exercer à cet effet. Notamment (et non limitativement) :

- (b) 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 a ainsi accès aux assemblées générales d'associés de l'Émetteur, mais sans voix délibérative. Il devra lui être communiqué ou lui être permis d'obtenir communication des mêmes documents que ceux communiqués ou mis à disposition des associés, avec l'obligation de conserver une parfaite confidentialité les concernant (et concernant les informations obtenues au cours de l'assemblée générale) sans préjudice de l'exécution de ses obligations légales envers la Masse.
- (c) Le Représentant de la Masse est habilité à convoquer les assemblées générales des Titulaires ; il préside lesdites assemblées et dispose également de tous les pouvoirs lui permettant d'exercer les prérogatives prévues dans la présente Note d'opération.
- (d) Il exercera ses fonctions jusqu'à sa dissolution, son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des titulaires des Obligations 2033-2 ou la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité.

4.10 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 4.9.1 e) de la présente Note d'opération, toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution des Modalités des Obligations 2033-2, entre l'Émetteur, le Représentant de la Masse et les titulaires des Obligations 2033-2 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 ;
 - (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.

- (iii) en ce qui concerne le Représentant de la Masse : aux coordonnées indiquées au § 4.9.2.1 ci-avant. Les notifications transmises par lettre au Représentant de la Masse seront réputées avoir été reçues le deuxième (2e) jour ouvré après envoi de la lettre. Les notifications transmises par moyen électronique 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 heures (18h00) ou le jour ouvré suivant si tel n'est pas le cas.
- (b) Sous réserve des dispositions contraires figurant au (iii) ci-avant, 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.

4.11 LEGISLATION ET CLAUSE DE JURIDICTION

Les Obligations 2033-2 sont soumises au droit français.

Tout différend ou litige qui naîtrait entre un ou plusieurs titulaire(s) des Obligations 2033-2 et l'Émetteur du fait de l'interprétation, la validité ou l'exécution des droits et obligations attachés aux Obligations 2033-2 sera de la compétence exclusive des juridictions françaises.

SECTION 5 - MODALITÉS ET CONDITIONS DE L'OFFRE DES OBLIGATIONS 2033-2 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 des Obligations 2033-2 exclusivement par l'intermédiaire des plateformes les3colonnes-conseiller.upsideo.fr et l3c.vasco.fund/fr-FR/signup

INVEST SECURITIES assure et centralise la collecte de l'ensemble des demandes de souscription relatives aux Obligations 2033-2, et ce exclusivement via les plateformes électroniques suivantes :

- concernant les demandes de souscription réalisées dans le cadre de l'intervention d'un conseiller en gestion de patrimoine, selon le conseiller en gestion de patrimoine concerné :
 - soit via la plateforme électronique dont l'adresse url est la suivante : <https://les3colonnes-conseiller.upsideo.fr/>
 - soit via la plateforme électronique dont l'adresse url est la suivante : <https://l3c.vasco.fund/fr-FR/signup>
- concernant les demandes de souscription réalisées sans l'intervention d'un conseiller en gestion de patrimoine : exclusivement via la plateforme électronique dont l'adresse url est la suivante : <https://l3c.vasco.fund/fr-FR/signup>.

L'accès à la plateforme concernée 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 conseiller en gestion de patrimoine

- a) Lorsque la demande de souscription émane d'un souscripteur accompagné par un conseiller en gestion de patrimoine, l'accès à la souscription est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription au nom du souscripteur sur la plateforme précitée par le dit conseiller en gestion de patrimoine. A cet effet, le conseiller en gestion de patrimoine crée une fiche client, comportant les éléments et justificatifs requis par la réglementation applicable afin d'identifier l'investisseur et d'évaluer son profil (connaissance client, conformité, adéquation), qu'il se charge de solliciter et recueillir auprès du souscripteur pour les télécharger sur la plateforme. Le conseiller crée ensuite dans cet espace un projet d'opération de souscription relative aux Obligations 2033-2, 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) Une fois la validation d'INVEST SECURITIES obtenue, le souscripteur reçoit par email un lien temporaire et sécurisé lui donnant accès à son espace personnel sur la plateforme pour (i) contrôler les informations préremplies de sa fiche de connaissance client et le montant de son investissement et (ii) vérifier ou téléverser directement les informations, documents et pièces justificatives exigés par les Conditions de Recevabilité (*sous-section 5.1.1.2 de la présente Note d'opération*).
- c) Ensuite, le souscripteur reçoit par message électronique le modèle de bulletin de souscription, qu'il doit compléter et signer de manière électronique. Le bulletin de souscription, une fois complété et signé électroniquement avec son certificat de signature, est automatiquement transmis à la plateforme. Il est alors soumis au contrôle d'INVEST SECURITIES afin de vérifier si la demande de souscription est recevable ou doit être rejetée, au regard des Conditions de Recevabilité (*définies à la sous-section 5.1.1.2 de la présente Note d'opération*).

Il est, en tant que de besoin, précisé que la signature et la remise du bulletin de souscription, 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 sous-section 5.1.2 de la présente Note d'opération qui rend la souscription définitive sous réserve de satisfaction de la Condition de Libération (*définie à la sous-section 5.1.1.3 ci-après*).

Souscription sans l'intervention d'un conseiller en gestion de patrimoine

Lorsque le souscripteur n'est pas accompagné par un conseiller en gestion de patrimoine, l'accès à la souscription sur la plateforme précitée est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription par le souscripteur lui-même.

La même procédure décrite ci-dessus s'applique, le souscripteur étant lui-même en charge d'effectuer les démarches incombant au conseiller en gestion de patrimoine lorsqu'un tel conseiller intervient (cf. ci-dessus), afin de créer son profil et d'accéder à l'espace de souscription sur la plateforme précitée selon les mêmes conditions et modalités.

En cas de question, le souscripteur est invité à prendre attache avec l'Émetteur, qui l'assistera dans la création de son espace de souscription :

SCIC LES 3 Colonnes du maintien au domicile
8, route de Champagne, 69130 Ecully
M. Frédéric Lacaze, Responsable partenaires
Email : placements@3colonnes.org ou frederic.lacaze@3colonnes.org
Téléphone : 04 51 42 21 68

5.1.1.2 Conditions de Recevabilité des souscriptions

Outre l'accès à la plateforme de souscription (*cf. section 5.1.1.1 ci-avant*) et la satisfaction de la Condition de Libération (*cf. section 5.1.1.3 ci-après*), la recevabilité de toute demande de souscription aux Obligations 2033-2 est subordonnée au respect des conditions suivantes (formant ensemble les « **Conditions de Recevabilité** ») :

- Le bulletin de souscription d'Obligations 2033-2 généré par la plateforme électronique de souscription visée à la section 5.1.1.1 ci-avant, devra être dûment complété et signé électroniquement dans le cadre de la souscription via ladite plateforme électronique,
- Toute souscription d'Obligations 2033-2 doit porter sur le Montant Minimum de Souscription ou plus et sur un nombre entier d'Obligations 2033-2 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 devra être rempli en ligne sur la plateforme de souscription visée à la section 5.1.1.1 ci-avant,
- Le cas échéant, la lettre de mission conférée au conseiller en gestion de patrimoine missionné au titre de la souscription devra être téléversée sur la plateforme électronique (ce document n'est pas requis en cas de souscription en direct),
- Pour les personnes physiques : le téléversement sur la plateforme électronique de souscription visée à la section 5.1.1.1 ci-avant, de :
 - Une copie de pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
 - Un justificatif de domicile de moins de trois mois,
- Pour les personnes morales : le téléversement sur la plateforme électronique de souscription visée à la section 5.1.1.1 ci-avant, de :

- Son extrait Kbis datant de moins de 3 mois ou équivalent,
 - Une copie de ses statuts certifiés conformes par l'organe compétent,
 - Une copie de ses derniers comptes annuels,
 - Une copie de la dernière déclaration des bénéficiaires effectifs ou un extrait du registre des bénéficiaires effectifs,
 - Une copie de la pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport) de chacun de ses bénéficiaires effectifs,
 - Une copie de la pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport) de chacun de ses représentants légaux,
- Le téléversement sur la plateforme électronique de souscription visée à la section 5.1.1.1 ci-avant du relevé d'identité bancaire (RIB) ou IBAN du compte sur lequel le demandeur à la souscription souhaite recevoir le versement des sommes dues par l'Émetteur en principal et/ou en intérêt au titre des Obligations 2033-2,
 - 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.
 - La demande de souscription doit impérativement être reçue et satisfaire aux Conditions de Recevabilité qui précèdent pendant la période de souscription de l'Offre (telle qu'indiquée à la section 5.1.3 de la présente Note d'opération).

5.1.1.3 Condition de Libération des souscriptions

Au plus tard le quinzième (15^{ème}) jour ouvré (inclus) suivant la réception par la plateforme électronique de souscription du dossier complet (au regard des Conditions de Recevabilité) de demande de souscription ou, si elle intervient avant, à la clôture de la période de souscription de l'Offre définie à la section 5.1.3 de la présente Note d'opération (le « **Délai de Règlement** »), une somme égale au prix de souscription des Obligations 2033-2 devra être créditée en euros par virement bancaire depuis un compte bancaire au nom du souscripteur sur le compte bancaire de l'Émetteur ouvert auprès de la banque Memo Bank Paris, 50 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris. 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 pour le souscripteur de s'être acquitté de l'intégralité du montant de sa souscription selon les modalités ci-dessus (en particulier en respectant 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 ainsi une condition de validité de chaque souscription d'Obligations 2033-2, complémentaire aux Conditions de Recevabilité.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés auprès de la banque Memo Bank Paris, 50 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris.

Dans l'hypothèse où le paiement de tout ou partie du montant de la souscription d'un souscripteur serait rejeté, rappelé ou annulé pour quelque cause que ce soit de telle sorte que l'intégralité du montant versé au titre de la Condition de Libération ne demeurerait pas crédité sur le compte bancaire de l'Émetteur, ladite souscription sera, dans son intégralité (et non uniquement à hauteur de la partie non libérée), résolue de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, en conséquence de quoi l'Émetteur

(i) procèdera à l'annulation des Obligations 2033-2 émises et attribuées au souscripteur au titre de la souscription ainsi résolue et sera habilité à procéder unilatéralement aux écritures nécessaires à ladite annulation, en particulier dans les registres mentionnés à l'article R. 228-8 du Code de commerce et au compte du souscripteur et (ii), le cas échéant, remboursera la partie du montant de la souscription qui demeurerait éventuellement créditée sur son compte, sans devoir aucun intérêt à ce titre au souscripteur. Il est en tant que de besoin précisé que, de convention expresse, les Obligations 2033-2 qui seraient annulées en application du présent paragraphe ne produiront en aucun cas intérêt (de quelque nature et à quelque titre que ce soit) au profit du souscripteur.

5.1.2 Procédure de contrôle et d'admission des demandes de souscription

Après avoir contrôlé la satisfaction des Conditions de Recevabilité définies à la section 5.1.1 de la présente Note d'opération, INVEST SECURITIES transmet à l'Émetteur, dans des délais compatibles avec le calendrier de l'Offre, les demandes de souscription recevables. INVEST SECURITIES transmet également à l'Émetteur un tableau synthétique recensant l'ensemble des demandes reçues et précisant, pour chacune d'elles, si les Conditions de Recevabilité sont satisfaites ou non.

L'Émetteur soumet à son Président Directeur Général, pour admission, les demandes de souscription relatives aux Obligations 2033-2 :

- (i) dont la recevabilité, au regard des Conditions de Recevabilité, a été validée par INVEST SECURITIES ; et
- (ii) pour lesquelles la Condition de Libération, définie à la section 5.1.1.3 de la présente Note d'opération, est satisfaite.

Le Président Directeur Général admet les demandes de souscription par application des modalités et conditions de l'Offre prévues par la présente Note d'opération, notamment après avoir constaté la satisfaction des Conditions de Recevabilité, de la Condition de Libération et, le cas échéant, l'absence de caractère excédentaire de la demande de souscription (cf. section 5.2.2 de la présente Note d'opération).

La constitution d'un dossier de souscription sur la plateforme visée à la section 5.1.1.1, y compris la signature du bulletin de souscription aux Obligations 2033-2, ne vaut que demande de souscription.

La souscription est formée par l'admission de la demande de souscription par le Président Directeur Général. Toute demande de souscription qui n'est pas admise par le Président Directeur Général conformément à ce qui précède ne produit aucun effet. Le rejet d'une demande de souscription ne sera en aucun cas subordonné à une demande préalable de régularisation du dossier concerné.

Les paiements effectués à l'appui d'une demande de souscription rejetée seront remboursés, sans frais, aux souscripteurs concernés dans les quinze (15) jours suivant ledit rejet, étant précisé que la demande de souscription sera réputée rejetée de plein droit en l'absence d'admission de la demande de souscription au plus tard à la date de règlement-livraison.

Sous réserve (i) de la satisfaction des Conditions de Recevabilité, (ii) de la satisfaction de la Condition de Libération et (iii) de l'admission de la demande de souscription par le Président Directeur Général, les Obligations 2033-2 souscrites seront inscrites 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 de l'Offre	22 mai 2026
Clôture de la période de souscription de l'Offre	26 juin 2026 à 23h59 (heure de Paris)
Règlement livraison	30 juin 2026

5.1.4 Impossibilité de réduction des souscriptions à l'initiative de l'Émetteur

Les demandes de souscription ne pourront faire l'objet d'une réduction à l'initiative de l'Émetteur : chaque demande est, selon le cas, acceptée en totalité (dans la limite du montant maximum de l'Offre) ou rejetée (notamment en cas de non-satisfaction des Conditions de Recevabilité, de la Condition de Libération, de non-admission, ou en cas de sursouscription conformément à la sous-section 5.2.2).

5.1.5 Irrévocabilité des demandes de souscription

Les demandes de souscription des Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de retirer leur acceptation pendant trois (3) 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 Obligations 2033-2, 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 Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels auxquels les Obligations 2033-2 sont offertes

La présente Offre d'Obligations 2033-2 est destinée au public en France, elle est donc ouverte à toutes personnes physiques ou morales résidant en France.

Restriction

Les Obligations 2033-2 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 Obligations 2033-2 ne peuvent à aucun moment être offertes, 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 Obligations 2033-2 seront offertes et vendues hors des États-Unis d'Amérique conformément à la Règlementation S.

Les Obligations 2033-2 sont soumises aux règles fiscales américaines et ne peuvent être ni offertes, ni vendues ni remises 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 de la satisfaction des modalités et conditions de l'Offre qui précèdent, l'Émetteur fera droit aux demandes de souscriptions des Obligations 2033-2, dans l'ordre chronologique de réception des demandes de souscriptions sous le contrôle d'INVEST SECURITIES.

Les souscripteurs seront informés de l'admission de leur demande de souscription par le Président Directeur Général et de l'émission des Obligations 2033-2 souscrites, par e-mail (tel que communiqué lors de la souscription) à la date de règlement-livraison. Les Obligations 2033-2 seront cessibles à compter de cette date.

En cas de sursouscription des Obligations 2033-2, toute demande de souscription excédentaire (appréciée dans l'ordre chronologique indiqué ci-dessus) sera rejetée. Les demandeurs à la souscription seront informés que leur demande de souscription ne pourra être satisfaite et les paiements effectués au titre des souscriptions excédentaires seront remboursés, sans frais, au profit de leurs auteurs respectifs dans les quinze (15) jours suivant :

- la clôture de la période de souscription de l'Offre,
- ou, si elle est postérieure, de la date de réception par l'Émetteur dudit paiement.

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 Obligations 2033-2 et de réception et transmission des ordres de souscription (RTO) relatifs aux souscriptions des Obligations 2033-2.

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 du présent Prospectus

L'Émetteur consent expressément à l'utilisation du présent Prospectus par tout intermédiaire financier et accepte la responsabilité du contenu du Prospectus, y compris en ce qui concerne le placement final des Obligations 2033-2 par un intermédiaire financier utilisant le Prospectus conformément au présent consentement. Aucune revente ultérieure au sens de l'article 5 du règlement (UE) 2017/1129 n'est envisagée dans le cadre de l'Offre et aucun consentement n'est donné pour l'utilisation du Prospectus à cette fin.

Le consentement à l'utilisation du présent Prospectus est donné uniquement pour la durée de la période de souscription des Obligations 2033-2, soit du 22 mai 2026 au 26 juin 2026 à 23h59 (heure de Paris).

La période de l'Offre durant laquelle le placement final des Obligations 2033-2 peut être réalisé expire le 26 juin 2026 à 23h59 (heure de Paris).

Le Prospectus peut être utilisé en vue d'un placement final des Obligations 2033-2 en France uniquement.

Le consentement à l'utilisation du présent Prospectus est accordé sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- L'intermédiaire financier utilisant le Prospectus doit être dûment habilité à exercer son activité auprès du public en France, conformément à la réglementation qui lui est applicable ;
- L'intermédiaire financier utilisant le Prospectus agit dans le cadre de l'Offre visée par le présent Prospectus ;
- L'intermédiaire financier utilisant le Prospectus a conclu un accord de distribution / placement relatif aux Obligations 2033-2 avec INVEST SECURITIES (en sa qualité d'agent placeur) ;
- L'intermédiaire financier utilisant le Prospectus s'engage à respecter toute réglementation applicable (dont les règles de commercialisation et d'information des investisseurs) et à tenir compte de tout supplément au Prospectus publié.

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. Tout intermédiaire financier ayant recours au prospectus doit préciser sur son site web qu'il utilise ledit prospectus conformément au consentement et aux conditions y afférentes.

En conséquence, pour toute souscription réalisée par l'intermédiaire d'un intermédiaire financier, les investisseurs doivent s'adresser à cet intermédiaire pour obtenir les informations relatives aux conditions de l'offre qu'il effectue. Ces informations sont fournies sous la seule responsabilité de l'intermédiaire ; l'Émetteur n'est responsable que du contenu du Prospectus, dans les limites du consentement.

5.3.2 Personne en charge du service financier et dépositaire

L'Émetteur sera lui-même en charge du service financier des Obligations 2033-2.

Il est précisé que l'Émetteur assurera lui-même le calcul des intérêts attachés aux Obligations 2033-2.

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 Obligations 2033-2, 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 615 000 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 RENDEMENT DES OBLIGATIONS 2033-2

Sur la base du prix d'émission des Obligations 2033-2 et du montant de leur remboursement (y compris en cas de remboursement anticipé), le rendement des Obligations 2033-2 à la Date d'Emission est de 5,00 % par an.

6.2 QUALITE DES CONSEILLERS

Non applicable.

6.3 AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LA NOTE RELATIVE AUX OBLIGATIONS 2033-2 QUI ONT ETE AUDITEES OU EXAMINEES PAR DES CONTROLEURS LEGAUX

Néant.

6.4 NOTATION DE CREDIT

Aucune notation de crédit n'a été attribuée aux Obligations 2033-2 ou à l'Émetteur.