

SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME
À CAPITAL VARIABLE MINIMUM DE 17 150 700 EUROS
SIEGE SOCIAL : 8, ROUTE DE CHAMPAGNE, 69130 ECULLY
RCS 797 676 749 LYON

(la « **Société** », l'« **Émetteur** » ou la « **Coopérative** »)

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

(le « **Document d'enregistrement** »)



Le présent Document d'enregistrement a été approuvé le 7 mai 2024 par l'Autorité des marchés financiers (AMF), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/112.

L'AMF approuve ce document après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes cohérentes et compréhensibles. Le document porte le numéro d'approbation suivant : R. 24-008. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du présent Document d'enregistrement.

Le Document d'enregistrement peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et, le cas échéant, un résumé et son (ses) supplément(s). L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129. Il est valide jusqu'au 6 mai 2025 et, pendant cette période et au plus tard en même temps que la note d'opération et dans les conditions des articles 10 et 23 du règlement (UE) 2017/1129, devra être complété par un supplément en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

Des exemplaires de ce Document d'enregistrement sont disponibles, sans frais, au siège social de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien à domicile.

Le présent Document d'enregistrement 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 à domicile : www.3colonnes.com/documentation-publique/. Afin de faciliter la lecture du Document d'enregistrement, les tables de concordance figurant en Annexe 2 et Annexe 3 au présent Document d'enregistrement permettent d'identifier :

- les informations prévues par l'annexe 6 (Document d'enregistrement pour les titres autres que de capital destinés aux investisseurs de détail) du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129, et
- les informations relatives à l'Émetteur requises en application des dispositions de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22 relative aux offres au public de parts sociales de société coopérative constituée sous forme de SA, en dehors de la déclaration sur le fonds de roulement, laquelle figurera dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF en vertu de l'instruction DOC-2019-22 précitée.

L'Émetteur recommande à tout investisseur de lire attentivement le chapitre 3 « Facteurs de risques » du présent Document d'enregistrement avant de prendre sa décision d'investissement.

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
Remarques générales :	6
CHAPITRE 1 - PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	8
Section 1.1 - Président directeur général	8
Section 1.2 - Déclaration de la personne responsable du document d'enregistrement	8
Section 1.3 - Déclarations ou rapport attribué à une personne intervenant en qualité d'expert inclus dans le document d'enregistrement	9
CHAPITRE 2 - CONTRÔLEURS LÉGAUX, RÉVISION COOPÉRATIVE	9
Section 2.1 - Contrôleurs légaux des comptes	9
2.1.1. Titulaire	9
2.1.2. Suppléant	9
Section 2.2 - Révision coopérative	9
CHAPITRE 3 - FACTEURS DE RISQUE	10
Section 3.1 - Risques juridiques et réglementaires	11
3.1.1. 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.....	11
3.1.2. Risque de remise en cause du statut de coopérative	12
Section 3.2 - Risque réputationnel	14
3.2.1. Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées	14
Section 3.3 - Risques liés aux activités de l'émetteur et de son secteur	14
3.3.1. Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé	14
3.3.2. Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier	15
3.3.3. Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose	15
Section 3.4 – Risque lié à la gouvernance.....	17
3.4.1. Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY	17
Section 3.5 – Risques liés à la situation financière de l'Émetteur	17
3.5.1. Risque d'exercice du droit de retrait.....	17
3.5.2. Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements – rénovation des logements appartenant aux classes E, F et G	19
3.5.3. Risque de litiges	20
3.5.4. Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente	20
3.5.5. Risque de majoration des taxes liées à l'acquisition et la revente des logements à raison du régime de marchand de biens.....	21
3.5.6. Risque financier relatif à l'appréciation de la valeur vénale des logements	21
3.5.7. Risque financier relatif à la variation des rentes viagères	22
3.5.8. Risque financier relatif aux impayés de loyer	23
CHAPITRE 4 - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	23
Section 4.1 - Caractéristiques de la Coopérative.....	23
Section 4.2 – Histoire et évolution de la Coopérative	24
CHAPITRE 5 - ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	26
Section 5.1 - Textes applicables à l'Émetteur en tant que SCIC	26
Section 5.2 - Conclusion d'un mandat de SIEG et régime fiscal spécifique auquel la Cooperative est soumise.....	27
Section 5.3 - Principaux droits et caractéristiques associés à la détention de parts sociales émises par la Coopérative.....	29
CHAPITRE 6 - APERÇU DES ACTIVITÉS	31

Section 6.1 - Principales activités	31
6.1.1. Préambule.....	31
6.1.2. Illustration de la mission de la coopérative.....	32
6.1.3. Concept : un programme d'ingénierie sociale, financière et technique innovant.....	33
6.1.4. Exemple d'une intervention de la Coopérative	35
6.1.5. Principes clés du modèle économique.....	36
6.1.6. Exemple de circulation de fonds investis en parts sociales.....	38
6.1.7. Exemple de répartition du paiement du prix du logement	39
6.1.8. Exemple de fonctionnement d'une opération de viager solidaire	40
6.1.9. Répartition géographique des activités de l'Émetteur	44
Section 6.2 - Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur	45
6.2.1. Financement en parts sociales, en titres participatifs, et par emprunts	45
6.2.2. Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisées.....	47
Section 6.3 – Information sur le parc au 31 décembre 2023.....	47
6.3.1. Le processus d'éligibilité	47
6.3.2. Mise en place de la maison de retraite a domicile : création d'un environnement favorable.....	51
6.3.3. Méthodes et règles de calcul appliquées par l'émetteur	52
6.3.4. Agréments et qualifications reçues par l'Émetteur.....	56
Section 6.4 - Stratégie et objectifs de l'Émetteur	56
6.4.1. Remplacer le viager individuel par un viager coopératif mutualisé	56
6.4.2. Rendre ses lettres de noblesse au viager	57
6.4.3. Les caractéristiques innovantes et solidaires du viager proposé par l'Émetteur	58
6.4.4. Le viager solidaire, une nécessité sociale et sociétale.....	62
6.4.5. Relations avec les tiers et dépendance.....	62
Section 6.5 - Investissements	63
Section 6.6 - Responsabilité sociale et environnementale	64
Section 6.7 - Structure organisationnelle.....	65
6.7.1. Meadomus	65
6.7.2. Foncière de Viager.....	67
6.7.3. Groupe	70
Section 6.8 - Situation financière.....	71
6.8.1. Bilan	74
6.8.2. Compte de résultat.....	82
6.8.3. Affectation du résultat	84
6.8.4. Trésorerie et capitaux	86
6.8.5. Besoin de financement et structure de financement	87
6.8.6. Flux de trésorerie	90
6.8.7. Restriction à l'utilisation des capitaux.....	91
CHAPITRE 7 - INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	92
Section 7.1 - Acquisitions de logements	92
Section 7.2 - Ventes de logements	93
Section 7.3 - Changement significatif des perspectives et des performances financière de l'Émetteur	94
CHAPITRE 8 - PRÉVISIONS OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE.....	94
CHAPITRE 9 - SOCIÉTARIAT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL	94
Section 9.1 - Présentation du régime juridique des différents collèges de sociétaires	94
9.1.1. Catégories d'associés	94
9.1.1. Collèges de vote des associés.....	95
Section 9.2 - Répartition du capital social en capital et droits de vote	97
9.2.1. Répartition générale.....	97
9.2.2. Souscriptions au capital social par les administrateurs	98
Section 9.3 - Principaux collèges et associés.....	99
Section 9.4 - Autres titres de capital et quasi-fonds propres	100
9.4.1. Rémunération des titres participatifs.....	101
9.4.2. Schéma juridique pour l'émission des titres participatifs.....	101
9.4.3. Historique de la collecte en titres participatifs	102

9.4.4.	Caractéristiques des titres participatifs.....	104
9.4.5.	Les titres participatifs et la participation au capital de la CDC.....	106
CHAPITRE 10 - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .		107
Section 10.1 - Conseil d'administration et direction générale de l'Émetteur.....		108
10.1.1.	Composition du Conseil d'administration et des comités	108
10.1.2.	Composition des organes de direction	110
Section 10.2 – Détails sur les membres du Conseil d'administration.....		110
10.2.1.	Administrateurs	110
10.2.2.	Censeurs.....	115
Section 10.3 - Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale .		116
Section 10.4 - Autres mandats de gestion des dirigeants de l'Émetteur		117
10.4.1.	Rachat du capital social de Foncière de Viager	117
CHAPITRE 11 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES		117
Section 11.1 - Présidence et direction générale		117
Section 11.2 - Conseil d'administration		118
CHAPITRE 12 - TRANSACTION AVEC PARTIES LIÉES.....		118
Section 12.1 - Procédures applicables.....		118
Section 12.2 - Générations Plus		119
CHAPITRE 13 – INFORMATIONS FINANCIÈRES ANNUELLES (AUDITEES) ET SEMESTRIELLES (NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE) CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR ..		120
Section 13.1 – informations financières annuelles historiques		120
13.1.1.	Informations financières historiques.....	120
13.1.2.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	123
13.1.3.	Changement significatif de la situation financière de l'Émetteur	123
Section 13.2 – INFORMATIONS FINANCIERES SEMESTRIELLES NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE		124
13.2.1.	Informations générales.....	124
13.2.2.	Principales informations financières clés du premier semestre de l'exercice en cours à la date du présent Document d'enregistrement	126
CHAPITRE 14 - SALARIÉS.....		132
CHAPITRE 15 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES		133
Section 15.1 - Capital social.....		133
15.1.1.	Historique du capital social.....	133
15.1.2.	Composition du capital social au 30 juin 2023	133
15.1.3.	Composition du capital social à la date du présent document d'enregistrement	134
15.1.4.	Variabilité du capital	134
15.1.5.	Mode d'emploi des excédents.....	134
Section 15.2 - Règles de partage des réserves et de l'excédent d'actif – politiques en matière de distribution.....		135
15.2.1.	Réserves.....	135
15.2.2.	Excédent d'actif.....	135
15.2.3.	Intérêts versés aux parts sociales au cours des trois dernières années	135
15.2.4.	Autres instruments de fonds propres ou quasi-fonds propres	135
CHAPITRE 16 - CONTRATS IMPORTANTS.....		135
Section 16.1 - Protocole avec la CDC.....		135
Section 16.2 - Clauses particulières de contrats de financement.....		136
CHAPITRE 17 - INTERPOSITION DE SOCIÉTÉS ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET		136
CHAPITRE 18 - INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE		137
CHAPITRE 19 - DOCUMENTS DISPONIBLES.....		137

CHAPITRE 20 - GLOSSAIRE.....	138
ANNEXE 1 – RAPPORT DE RÉVISION COOPÉRATIVE	142
ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 2 DE L'INSTRUCTION AMF DOC- 2019-22.....	173
ANNEXE-3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 6 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N°2019/980.....	177

Remarques générales :

Avertissement

Le Document d'enregistrement contient des informations relatives aux activités de la Société ainsi qu'au marché sur lequel celle-ci opère. Ces informations proviennent d'études réalisées soit par des sources internes soit par des sources externes (ex : publications du secteur, études spécialisées, informations publiées par des sociétés d'études de marché, rapports d'analystes...). La Société estime que ces informations donnent à ce jour une image fidèle de son marché de référence et de son positionnement concurrentiel sur ces marchés. Toutefois, ces informations n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant et la Société ne peut pas garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les marchés obtiendrait les mêmes résultats.

Déclarations et informations prospectives

Le Document d'enregistrement contient des indications sur les perspectives et axes de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devrait », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pourrait » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire.

Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

Ces informations sont mentionnées dans différents chapitres du Document d'enregistrement et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de la Société concernant, notamment, le marché dans lequel elle évolue, sa stratégie, sa croissance, ses résultats, sa situation financière, sa trésorerie et ses prévisions.

Les déclarations et informations prospectives mentionnées dans le Document d'enregistrement sont données uniquement à la date du Document d'enregistrement.

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Document d'enregistrement, et en particulier à lire attentivement les facteurs de risques décrits au Chapitre 3 (Facteurs de risques) du Document d'enregistrement avant de prendre toute décision d'investissement.

La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société.

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 Document d'enregistrement présente uniquement les principaux risques pouvant avoir un impact, à la date du Document d'enregistrement, 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 Document d'enregistrement, pourraient avoir un effet défavorable significatif.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données financières) et pourcentages présentés dans le Document d'enregistrement ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Document d'enregistrement 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.

Sites Internet et liens hypertextes

Les références à tout site Internet et les contenus des liens hypertextes du Document d'enregistrement ne font pas partie du Document d'enregistrement, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement.

Glossaire

Un glossaire reprenant les définitions des principaux termes techniques et agrégats financiers utilisés figure à la fin du Document d'enregistrement.

CHAPITRE 1 - PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Section 1.1 - PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Monsieur TCHERNIAVSKY Sébastien Mike, né le 09/07/1976 à Mantes-la-Jolie (78), domicilié au siège social de l'Émetteur sis 8, route de Champagne, 69130 Écully.

Section 1.2 - DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

7 mai 2024

Sébastien TCHERNIAVSKY

Président Directeur Général

Section 1.3 - DECLARATIONS OU RAPPORT ATTRIBUE A UNE PERSONNE INTERVENANT EN QUALITE D'EXPERT INCLUS DANS LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

Néant.

CHAPITRE 2 - CONTRÔLEURS LÉGAUX, RÉVISION COOPÉRATIVE

Section 2.1 - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1.1. Titulaire

MAZARS

représentée par Monsieur Pierre BELUZE, associé

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

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

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

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire de MAZARS a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de l'Émetteur 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.

2.1.2. 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'Émetteur n'étant plus tenu de procéder à la désignation d'un commissaire aux comptes suppléant, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de l'Émetteur 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 2.2 - REVISION COOPERATIVE

L'Émetteur, comme toutes les sociétés coopératives est soumis, tous les cinq ans à une révision coopérative définie aux articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, en vue, notamment, de procéder à un examen critique et analytique de l'organisation du fonctionnement de l'Émetteur au regard des principes coopératifs.

L'association AURA REVISION, membre du réseau ARESCOP a établi en date du 24 juin 2019, un rapport de révision coopérative de l'Émetteur portant sur la période du 17 octobre 2013 jusqu'au 30 juin 2018.

Les points essentiels de ce rapport sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Sujets soumis à révision	Conclusions du rapport
Adhésion volontaire et ouverte à tous	Aucune réserve
Gouvernance démocratique	Aucune réserve
Formation et information des membres	Aucune réserve
Participation économique des membres	Aucune réserve
Affectation des excédents nets de gestion	Aucune réserve

Coopération avec les autres coopératives	Aucune réserve
Intérêt des coopérateurs	Aucune réserve
Réserves et préconisations	Aucune réserve quant au respect de l'application des principes coopératifs et de l'intérêt des adhérents.

L'intégralité du rapport de révision coopérative figure en Annexe 1 au présent Document d'enregistrement.

Les recommandations du réviseur sont « sans caractère impératif » (cf. paragraphe 8 du rapport page 16) et ne sont pas des mises en demeure.

Ces recommandations ont été portées à l'ordre du jour du conseil d'administration du 30 septembre 2020, ont été prises en compte (notamment quant à la suppression des associés non coopérateurs et la perte de la qualité d'associé non coopérateur) et ont donné lieu à des modifications statutaires votées lors de l'assemblée générale extraordinaire de l'Émetteur en date du 18 décembre 2020.

L'association AURA REVISION établira, au cours de l'année civile 2024 un rapport de révision coopérative de l'Émetteur portant sur la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2023.

CHAPITRE 3 - FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque mentionnés dans le présent Document d'enregistrement se limitent aux seuls risques qui sont spécifiques à l'Émetteur et qui sont importants pour la prise d'une décision d'investissement en connaissance de cause.

En effet, les facteurs de risques sont analysés en prenant en considération les risques potentiels dans le modèle économique de l'Émetteur ainsi que des mesures de compensation afin de réduire la possibilité de survenance ou bien la portée des effets défavorables en cas de survenance de ces risques. Il s'agit donc d'une approche de mesure de risque net. Ainsi, les risques nets sont appréciés selon trois catégories allant, par ordre décroissant, de fort, modéré à faible.

Les catégories de risque les plus importantes sont placées en tête de ce chapitre. Dans chaque catégorie de risques, les risques les plus importants, à la date du Document d'enregistrement, sont présentés en premier. À la date du présent Document d'enregistrement, les risques décrits ci-dessous sont ceux identifiés par l'Émetteur comme susceptibles de pouvoir affecter défavorablement, de manière significative, son activité, son image, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentées au présent Chapitre 3 (Facteurs de risques) du Document d'enregistrement n'est pas exhaustive et d'autres risques, non identifiés, émergents ou apparaissant comme non significatifs à cette même date, pourraient également affecter défavorablement l'Émetteur.

Afin de faciliter la lecture de cette section, un tableau récapitulatif des catégories de risque et des risques en mentionnant leur nature (titre du risque) et leur criticité classée de plus élevé (***) , au moyen (**) jusqu'à faible (*) est présenté en synthèse ci-dessous et de manière détaillée au sein de l'ensemble du CHAPITRE 3 du présent Document d'enregistrement :

SYNTHÈSE DES RISQUES PAR CATÉGORIE	Probabilité de survenance	Impact net négatif du risque
3.1 RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES		
3.1.1 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	**	***
3.1.2 Risque de remise en cause du statut de coopérative	*	*
3.2 RISQUE RÉPUTATIONNEL		
3.2.1 Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées	*	***

SYNTHÈSE DES RISQUES PAR CATÉGORIE	Probabilité de survenance	Impact net négatif du risque
3.3 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET DE SON SECTEUR		
3.3.1 Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé	***	**
3.3.2 Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'Émetteur et cycles du marché immobilier	**	**
3.3.3 Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité	**	**
3.4 RISQUE LIÉ À LA GOUVERNANCE		
3.4.1 Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY	**	**
3.5 RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'ÉMETTEUR		
3.5.1 Risque d'exercice du droit de retrait	**	**
3.5.2 Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements	**	**
3.5.3 Risque de litiges	**	**
3.5.4 Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente	*	**
3.5.5 Risque de majoration des taxes liées à l'acquisition et la revente des logements à raison du régime de marchand de biens	*	*
3.5.6 Risque financier relatif à l'appréciation de la valeur vénale des logements	*	*
3.5.7 Risque financier relatif à la des rentes viagères	*	*
3.5.8 Risque financier lié aux impayés de loyer	*	*

Au titre du présent Document d'enregistrement :

- La probabilité de survenance du risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité (§ 3.3.3 du présent Document d'enregistrement) a été réévaluée de « faible » à « moyenne ». Ce changement est intervenu au regard de la croissance de l'activité de l'Émetteur, qui implique un besoin de financement corrélativement croissant compte tenu de son modèle économique. L'impact net réévalué demeure inchangé.
- La probabilité de survenance du risque de litiges (§ 3.5.3 du présent Document d'enregistrement) a été réévaluée de « faible » à « moyenne » compte tenu de la survenance d'une seconde réclamation précontentieuse (auparavant, seule une occurrence de réclamation précontentieuse avec un acquéreur avait été relevée concernant la prise en charge de travaux). L'impact net réévalué de ce risque demeure inchangé.
- La probabilité de survenance du risque financier relatif à la variation des rentes viagères (§ 3.5.7 du présent Document d'enregistrement) a été réévaluée de « faible » à « moyenne » compte tenu de l'augmentation des taux de revalorisations de rentes viagères, conséquence directe de l'inflation caractérisant la période actuelle. L'impact net réévalué demeure inchangé.

Section 3.1 - RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

3.1.1. 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

L'Émetteur bénéficie du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) de l'article L.3332-17-1 du Code du travail, attribué le 10 novembre 2020, par arrêté préfectoral N° DIRECCTE- UD69_CEST_2020_11_10_23, pour une durée de cinq (5) ans et à renouveler en novembre 2025.

L'agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » permet aux investisseurs en parts sociales de coopérative de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements.

Inscrit dans la loi de 2014 sur l'économie sociale et solidaire (ESS), l'agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires.

Cet agrément est destiné aux entreprises de l'ESS aux termes de l'article L.3332-17-1 du Code du travail qui répondent entre autres, aux critères suivants :

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;
- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;
- une lucrativité limitée avec notamment le réinvestissement de la majorité des bénéfices dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

L'Émetteur a également conclu en date du 27 octobre 2020 avec la Direction générale de la cohésion sociale une convention de mandat de Service d'Intérêt Économique Général (SIEG), d'une durée de 10 ans, permettant de se conformer aux prescriptions de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI ainsi qu'à la décision 2012/12/UE de la Commission Européenne en date du 20 décembre 2011.

L'agrément ESUS et la conclusion de la convention SIEG permettent aux investisseurs en parts sociales de coopérative de bénéficier d'une fiscalité favorable (en vertu de l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts) tout en donnant un sens à leurs investissements. Ces régimes sont très récents et soumis à la réglementation européenne sur les aides d'État qui contraint à les réexaminer très régulièrement pour apprécier au niveau de chaque État membre et de l'Union européenne la pertinence des dérogations qu'ils constituent au regard des objectifs poursuivis par l'Union européenne.

Les autorités compétentes pourraient décider ne pas maintenir ces régimes de l'agrément ESUS, de la convention SIEG ou de la réduction d'impôt sur le revenu au titre des souscriptions de parts sociales de l'Émetteur (plus amplement décrits à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement) à l'avenir. A ce titre, il y a lieu de noter que la loi de finances pour 2024¹ a prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 le taux de la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts (25%).

De plus, l'Émetteur pourrait également ne pas bénéficier du renouvellement de l'agrément ESUS ou du renouvellement de la convention SIEG ce qui ne permettrait plus aux personnes physiques, souscriptrices de parts sociales émises par l'Émetteur, de bénéficier de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI et pourrait avoir un impact négatif sur les levées de fonds de l'Émetteur et limiter de ce fait sa capacité à se financer et alourdir le coût de son financement. En cas de remise en cause de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts pour des raisons imputables à l'Émetteur, la personne physique, souscriptrice de parts sociales émises par l'Émetteur, pourra se retourner contre l'Émetteur « *par la voie d'une action récursoire en contentieux civil indemnitaire* »².

D'une manière générale, afin de limiter le risque de modification ou de perte du bénéfice de ces agréments, l'Émetteur assure un suivi régulier de leurs conditions d'application. L'Émetteur œuvre également à la sensibilisation des acteurs publiques à sa cause, mais ne peut exclure une évolution défavorable de son environnement juridique ou réglementaire, comme la suppression du régime juridique du mandat de SIEG ou de l'agrément ESUS, lesquels auraient un effet défavorable sur sa capacité à se financer et donc à maintenir le rythme de ses investissements.

La probabilité de survenance de ce risque apparaît moyenne et son impact net apparaît élevé.

3.1.2. Risque de remise en cause du statut de coopérative

Le statut de coopérative est soumis à un contrôle appelé « révision coopérative ». Définie par les articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les décrets n°2015-706 du 22 juin 2015 et 2015-800 du 1^{er} juillet 2015, elle doit permettre de procéder à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la

¹ loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023

² débats AN 14-12-2019 n°1036

société coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 susvisée et des règles spécifiques de la société révisée ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

Ces vérifications et ces appréciations doivent être mises en perspective avec l'objet social de l'Émetteur. Dans ce but, la révision coopérative constitue un examen qui aborde les aspects juridiques, administratifs et de gouvernance des coopératives.

La révision coopérative ne constitue pas une révision comptable ni une certification des comptes et se distingue d'une analyse qui se limiterait à dégager les principaux ratios de gestion et d'équilibre financier. Ainsi, la révision coopérative permet de dégager les aspects favorables et, le cas échéant, les points d'amélioration de l'organisation et du fonctionnement des coopératives dans les divers domaines abordés. Elle apporte aux associés coopérateurs le moyen de vérifier que leur outil commun demeure bien une coopérative dont le fonctionnement garantit sa pérennité. Elle se veut, aussi, pour les dirigeants un outil d'aide à la gouvernance et à la cohérence du projet coopératif qui prend en compte les exigences du statut coopératif et les règles liées à son activité.

En application des articles 25-3 et 25-4 de la loi n° 47-1775, le rapport établi par le réviseur est transmis aux organes de gestion et d'administration de la coopérative. Il est ensuite mis à la disposition de tous les sociétaires et est présenté et discuté lors d'une assemblée générale.

Si le rapport établit que la société coopérative ne respecte pas les principes et les règles de la coopération, l'intérêt de ses adhérents ou les règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables, le réviseur peut la mettre en demeure de s'y conformer.

L'Émetteur faisant partie de l'Union régionale des Scop et Scic Auvergne-Rhône-Alpes, en cas de carence à l'expiration du délai de mise en demeure, le réviseur saisit, dans un délai de quinze jours, une instance de recours constituée de représentants des instances nationales des unions, selon des modalités prévues dans leur organisation. Cette instance recherche, après consultation du réviseur, une solution propre à mettre un terme à la carence de la coopérative. Si, dans le délai d'un mois après la saisine de l'instance de recours, le réviseur reçoit une proposition de solution, le rapport est mis à la disposition des associés. A défaut de réception d'une proposition de solution propre à mettre un terme à la carence de la coopérative dans le délai d'un mois, le réviseur peut demander au président du tribunal statuant en référé d'enjoindre sous astreinte aux organes de direction ou d'administration de la coopérative de se conformer aux principes et règles de la coopération, à l'intérêt des adhérents et aux règles coopératives spécifiques qui sont applicables à cette coopérative.

Le réviseur peut également saisir l'autorité habilitée à délivrer l'agrément dont bénéficie la coopérative concernée ou le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire, qui peuvent notifier aux organes de direction ou d'administration de la coopérative concernée les manquements constatés et leur fixer un délai pour y remédier. Lorsque les mesures correctives n'ont pas été prises dans le délai imparti, l'autorité habilitée à délivrer l'agrément ou le ministre convoque une assemblée générale extraordinaire de la coopérative, en lui enjoignant de prendre les mesures correctives requises. Lorsque le fonctionnement normal de la société coopérative ou de l'union n'a pas été rétabli dans un délai de six mois à compter de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire, l'autorité habilitée à délivrer l'agrément peut prononcer le retrait de son agrément après avoir mis la société coopérative en mesure de présenter ses observations. Le ministre compétent peut prononcer la perte de la qualité de coopérative dans les mêmes conditions, après avis du Conseil supérieur de la coopération. L'autorité habilitée à délivrer l'agrément ou le ministre peuvent rendre publiques les décisions ainsi prises, dans les conditions qu'ils déterminent.

L'Émetteur a fait l'objet d'une révision coopérative de la part de l'association AURA REVISION intervenue le 24 juin 2019, dont les points essentiels sont synthétisés dans le tableau figurant à la Section 2.2 du présent Document d'enregistrement, et dont le rapport intégral figure en Annexe 1 au présent Document d'enregistrement. A la suite de ce rapport, l'Émetteur a modifié ses procédures et sa documentation afin de se conformer aux recommandations en ressortant.

La révision coopérative de l'Émetteur intervenant tous les cinq ans, l'association AURA REVISION établira, au cours de l'exercice à clore le 30 juin 2024 un rapport de révision coopérative de l'Émetteur portant sur la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2023.

L'Émetteur assure le suivi des principes coopératifs et règles d'organisation qui lui sont applicable de sorte que la probabilité de survenance de ce risque apparaît faible et son impact net négatif apparaît faible.

Section 3.2 - RISQUE REPUTATIONNEL

3.2.1. Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées

A l'occasion de la publication de son livre « Les Fossoyeurs », Victor Castanet a, au début de l'année 2022, publiquement dénoncé les conditions de vies dégradées des pensionnaires dépendants des EHPAD Orpéa. Ces critiques ont déclenché un scandale de grande ampleur, qui a ému jusqu'au sommet de l'État et a conduit au limogeage de son directeur général, M. Yves Le Masne, et a entraîné une forte chute de son cours de bourse, et dans son sillage, une forte baisse du cours de bourse des actions d'autres acteurs gestionnaires d'EHPAD privés.

Ces révélations ont porté atteinte à la réputation de l'ensemble des gestionnaires d'EHPAD privés, et ont conduit à des contrôles des activités de ces acteurs et des procédures judiciaires diverses.

Bien que la matérialisation de ce risque n'ait pas été constatée au cours des années civiles 2022 et 2023, les révélations de l'affaire Orpéa pourraient avoir porté atteinte à la réputation de l'ensemble des acteurs du logement des personnes âgées et de dépendance et ainsi porter préjudice à la capacité de l'Émetteur à faire adhérer aux offres de ses parts sociales et de ses titres participatifs, voire inciter les sociétaires à demander massivement le remboursement de leur apport en capital social en exerçant leur droit de retrait statutaire.

Les suites judiciaires de ces révélations pourraient aller jusqu'à porter atteinte à la capacité de trouver un accueil favorable de l'offre de viager solidaire de l'Émetteur auprès des personnes âgées et de leur famille.

De plus, ces révélations pourraient inciter les héritiers des Bénéficiaires à contester la vente viagère au bénéfice de l'Émetteur.

A la suite du scandale Orpéa, l'Émetteur a effectué un travail significatif de pédagogie auprès de ses bénéficiaires créditeurs (ci-après les « **Bénéficiaires** » ou les « **Créditeurs** »), de leur famille et de l'écosystème entourant l'ensemble des parties prenantes. Il a, à ce titre, été rappelé que les fondateurs de l'Émetteur ont une vision humaniste de l'activité de l'Émetteur.

C'est la raison pour laquelle l'Émetteur revêt une forme coopérative qui propose un modèle économique au service d'un but d'utilité sociale, à savoir l'autonomisation des personnes âgées, se matérialisant notamment dans les règles³ d'affectation du résultat de l'Émetteur, décrites au paragraphe 6.8.3 du présent Document d'enregistrement.

A cet égard, l'offre de service de l'Émetteur constitue en soi un outil de lutte contre la dépendance fondé sur un modèle de viager solidaire unique. L'Émetteur est donc entièrement structuré pour assurer sa mission d'intérêt économique général sans incitation à la recherche de profit propice aux dérives dénoncées concernant des acteurs non coopératifs recherchant un « mode de financiarisation de la dépendance ».

Compte tenu de la singularité de l'offre de l'Émetteur sur le marché, la probabilité de survenance de ce risque est faible si l'Émetteur parvient à faire connaître la singularité de ses activités et de son organisation, ce qui apparaît à ce stade être le cas, compte tenu des retours des différentes parties prenantes de l'Émetteur depuis ces révélations. En cas de survenance, l'impact net négatif de ce risque apparaît élevé.

Section 3.3 - RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET DE SON SECTEUR

3.3.1. Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé

L'Émetteur supporte un risque de décote de la valeur de son parc par rapport à sa valeur de marché lors de la revente des biens achetés en viager, dans la mesure où ces biens auront souvent été occupés par des personnes âgées en situation de précarité :

- qui n'auront pas toujours pu faire le nécessaire pour maintenir aux normes leur logement,

³ Ces règles résultent de l'environnement législatif et réglementaire suivant : articles 16 et 19 nonies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, article 199 *terdecies*-0 AB du code général des impôts et mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

- qui auront pu faire procéder à des aménagements adaptés à leur mobilité réduite
- et/ou qui auront pu entretenir le logement dans des conditions ne permettant pas d'optimiser la revente du logement et son prix de revente.

Le prix d'achat en viager par l'Émetteur tient compte de cette situation, mais dans des proportions qui sont déterminées lors de l'achat et peuvent avoir évolué de manière défavorable lors de la revente.

Compte tenu de cette particularité, le rôle des coopérateurs enquêteurs sociaux est d'identifier et de gérer ces problématiques spécifiques qui entrent dans la mission d'accompagnement de la coopérative.

La probabilité de survenance de ce risque apparaît élevée mais son impact net apparaît moyen.

3.3.2. Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier

La spécificité de l'activité d'acquisition viagère solidaire proposée par l'Émetteur mobilise une trésorerie conséquente et ne dégage en principe aucun revenu pendant l'utilisation du logement par son Bénéficiaire, ainsi qu'il ressort de l'exemple figurant à la section 6.1.8 du présent Document d'enregistrement. L'Émetteur a enregistré des pertes opérationnelles chaque année depuis le début de ses activités en 2014 et jusqu'à la clôture de l'exercice clos le 30 juin 2019. Ces pertes résultent principalement du décalage temporel entre l'acquisition des logements en viager et leur revente, issu de l'espérance de vie moyenne des Bénéficiaires, s'élevant en moyenne à 8 ans après la date d'acquisition de leur bien ; la différence entre la date de revente du bien et sa date d'acquisition (en moyenne 8 ans) correspondant au cycle d'exploitation de l'Émetteur. Pour la quatrième année consécutive depuis sa création, l'Émetteur a enregistré un bénéfice, de 275 k€ sur l'exercice clos le 30 juin 2023 (le bénéfice s'établissait au titre de l'exercice clos le 30 juin 2022 à 198 k€ et au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021 à 133 k€).

Au surplus, les activités de l'Émetteur ont comme sous-jacent le marché de l'immobilier résidentiel dans les zones géographiques dans lesquelles l'Émetteur intervient. L'Émetteur est donc exposé aux cycles de ce marché qui peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, le cas échéant brutalement. Il existe donc un risque de perte de valeur liée à l'évolution défavorable du marché de l'immobilier. Les actifs immobiliers sont par nature peu liquides et il existe un risque que l'Émetteur ne puisse trouver d'acheteur pour un bien qu'il met en vente. A cet égard, l'Émetteur a constaté une perte de vitalité du marché de l'immobilier ancien (dans le contexte de la remontée des taux d'intérêt et d'un marché du crédit moins favorable), qui est passé d'une hyper tension en 2021 (année marquée par un pic avec plus de 1,2 million de ventes de logements), au coup de frein brutal à partir de l'été 2022. Au troisième trimestre 2023, le volume de transactions cumulé sur un an recule de 18,45% par rapport à l'année 2022⁴ qui avait connu une activité particulièrement soutenue. Ces derniers mois, offre et demande demeurent hésitantes. La remontée des taux (le taux moyen des nouveaux crédits a dépassé 3% en mai, selon la Banque de France) conjuguée à des conditions d'octroi toujours strictes participent à réduire le pouvoir d'achat immobilier des ménages, particulièrement dans les grandes villes et sur les marchés habituellement (ou plus récemment) attractifs, où les prix ont atteint des niveaux élevés après un long cycle de hausse. Le ralentissement s'étend progressivement à tous les territoires, en France. La région Ile-de-France a subi ce tassement précocement et plus fortement. En résonance avec le tassement de l'activité qui se diffuse, en s'amplifiant au fil des mois, des zones les plus tendues vers les marchés plus secondaires, le ralentissement de la hausse des prix s'étend peu à peu en province mais avec décalage par rapport à l'Ile-de-France et à l'agglomération lyonnaise, identifiées comme les plus en repli.

La probabilité de survenance de ces deux risques, qui sont corrélés, est moyenne et son impact net négatif apparaît moyen.

3.3.3. Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose

Les ventes immobilières en viager demeurent en nombre restreint en France et ne font pas l'objet d'un référencement permettant d'identifier précisément leur modèle économique du point de vue de l'acquéreur. Le modèle économique de viager solidaire appliqué par l'Émetteur, décrit à la section 6.1.3 du présent Document d'enregistrement, est solidaire et innovant.

⁴ Source : INSEE : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7721530#tableau-ipla-g3-fr>

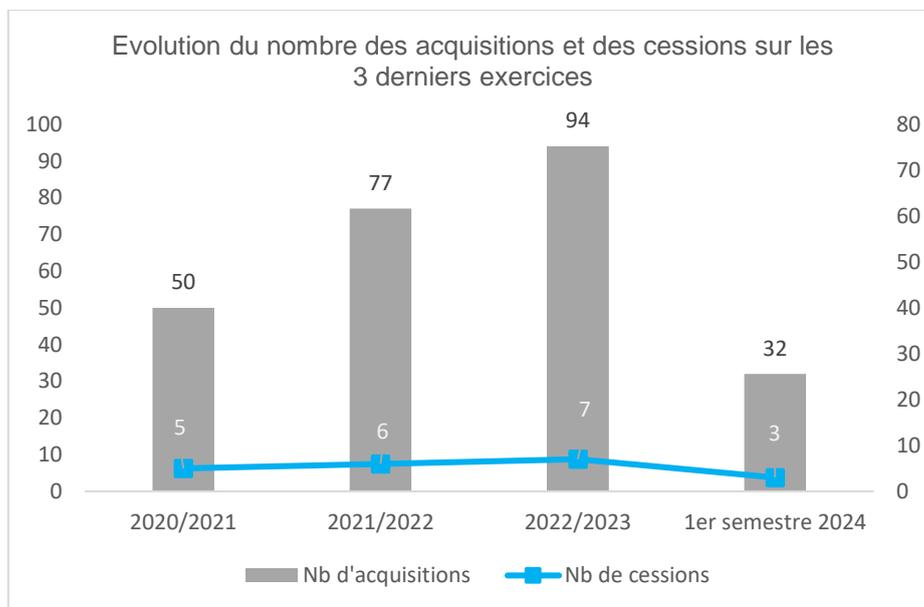
En tant que tel, la pérennité de ce modèle n'a pas pu être éprouvée, quoique les résultats bénéficiaires des quatre derniers exercices tendent à confirmer le modèle économique (cf. section 6.8.2.1.a) du Document d'enregistrement). Il existe donc un risque de mauvaise appréciation dans l'évaluation de la capacité de l'Émetteur à respecter effectivement le plan de développement, le positionnement, la stratégie ou les missions sociales définies dans les statuts de l'Émetteur ou les missions d'intérêt général dans la convention de SIEG comme indiquées dans la section 3.1.1 du présent Document d'enregistrement.

Outre le principe de mutualisation des risques, la pérennité financière future de l'Émetteur dépend de l'atteinte d'un certain niveau de développement supposant une montée en régime de l'activité.

L'Émetteur doit poursuivre le développement de son réseau d'identification d'acquisitions potentielles et élargir les équipes opérationnelles et de direction afin d'assumer l'augmentation de la charge de travail et d'augmenter la capacité de trouver au même rythme de nouvelles opportunités d'investissement.

A ce titre, au total, depuis sa création le 3 octobre 2013 et jusqu'au 31 décembre 2023, l'Émetteur a réalisé :

- 386 opérations d'achats viagers, dont 94 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023 et 32 au titre de la période allant du 1^{er} juillet 2022 au 31 mars 2023⁵,
- 33 cessions, dont 7 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023 et 3 au titre de la période allant du 1^{er} juillet 2022 au 31 mars 2023.



Le détail des opérations en stock et de la valeur dudit stock figure ci-après :

Détail des opérations en stock	31/12/2023	30/06/2023
Nombre d'opérations en stock	353	324
Valeur du stock (en M€)	105,4 M€	94,7 M€

L'Émetteur est en train de développer ses activités sur de nouvelles zones géographiques, comme l'Ile-de-France (la carte de la répartition géographique des activités de l'Émetteur figure au § 6.1.9), et est en phase active de recrutement, de sorte que la probabilité de survenance de ce risque apparaît moyenne et son impact net négatif moyen également.

⁵ Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

Depuis l'exercice clos le 30 juin 2022, l'Emetteur a recruté 18 nouveaux salariés : (a) 10 sur l'exercice clos au 30 juin 2023 et (b) 8 depuis le 30 juin 2023.

A ce jour, l'Emetteur prévoit de recruter entre deux et quatre personnes sur les six prochains mois.

En outre, comme exposé aux § 6.1.5 et 6.1.6, le modèle économique de la Coopérative repose sur le financement de l'acquisition de nouveaux logements, lequel s'appuie en grande partie sur l'obtention de financements via :

- La souscription de parts sociales,
- La souscription de titres participatifs,
- La souscription d'emprunts auprès des institutions financières privées et publiques.

A cet égard, il convient de noter que dans le contexte de la remontée des taux d'intérêt, l'émission des titres participatifs et la souscription des emprunts auprès d'institutions financières est plus onéreuse pour la Coopérative. Le fait que le financement du modèle économique de la Coopérative repose en partie sur les parts sociales, décorrélées du niveau des taux d'intérêts permet de mitiger ce risque. De plus, la Coopérative a systématiquement recours à des instruments de couverture contre le risque de variabilité de taux d'intérêt lorsqu'il souscrit des emprunts à taux variable.

Enfin, il convient de noter que, sous réserve de ce qui précède, la Coopérative n'a pas relevé de difficulté d'accès au financement.

La probabilité de survenance de ce risque est moyenne et son impact net négatif apparaît moyen.

Section 3.4– RISQUE LIE A LA GOUVERNANCE

3.4.1. Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est titulaire des mandats sociaux de Président du conseil d'administration, Directeur Général et Administrateur au sein de l'Émetteur. Aucune assurance homme-clé n'a été souscrite par l'Émetteur à cet effet. Il n'existe par ailleurs aucun autre mandataire social dirigeant de l'Emetteur. L'Émetteur est donc dépendant de la personne de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY.

Il convient toutefois de noter que Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY s'appuie au quotidien sur des équipes opérationnelles et de direction susceptibles d'accompagner une transition dans le cas où il ne serait plus à même d'assurer les fonctions de Président du Conseil d'administration et directeur général de l'Emetteur.

A ce titre notamment, Monsieur Frédéric LACAZE, co-fondateur de l'Emetteur, est en charge de son développement opérationnel depuis sa constitution.

Ainsi la probabilité de survenance de ce risque apparaît moyenne et l'impact net négatif de ce risque apparaît moyen.

Il est enfin précisé que l'Emetteur a engagé, depuis le mois de mars 2022, la mise en place de délégations des pouvoirs dont Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est titulaire en sa qualité de président directeur général concernant les domaines comptable, bancaire et des ressources humaines. Ces délégations sont devenues effectives au cours de l'exercice clos le 30 juin 2023.

Section 3.5 – RISQUES LIES A LA SITUATION FINANCIERE DE L'EMETTEUR

3.5.1. Risque d'exercice du droit de retrait

L'Émetteur revêtant la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), son capital est variable et est susceptible de faire l'objet de réductions à raison de l'exercice par des titulaires de parts sociales, de leur droit de retrait, partiel ou total, dont les modalités sont exposées aux articles 11, 15 et 17 des statuts.

En synthèse, sous réserve de la règle en vertu de laquelle « *Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du seuil prévu à l'article 8 [des statuts sociaux]* », les associés coopérateurs peuvent notifier par écrit au Président du Conseil d'administration leur retrait, qui prend effet immédiatement. Les parts des associés retrayants sont annulées, et les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions prévues à l'article 17 des statuts sociaux, qui prévoit que :

- Le montant du capital à rembourser aux associés est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel de son capital social.
- Les associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, étant précisé que pour le calcul de la valeur de remboursement de la part sociale, il est convenu que les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires (les réserves statutaires sont celles inscrites au bilan au dernier jour de l'exercice).
- Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé ou la demande de remboursement partiel. Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8 des statuts sociaux. Dans ce cas l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.
- Il est en principe procédé au remboursement des parts annulées dans un délai maximum de 12 mois courant à compter de l'approbation par l'assemblée générale des comptes sociaux sur la base desquels le montant du remboursement aura été déterminé. Toutefois, si ce remboursement affecte sensiblement les capacités financières de la Société, le règlement des sommes restant dû aux anciens associés et leurs ayants droit sur le remboursement de leurs parts ne peut être exigé par ces derniers avant un délai de 5 ans (au lieu des 12 mois précités), sauf décision de remboursement anticipé prise par le conseil d'administration. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel. Le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel peut porter intérêt à un taux fixé par le conseil d'administration.

Ce risque d'exercice du droit de retrait est atténué par les règles statutaires suivantes :

- un retrait (qu'ils soit total ou partiel) ne peut avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum statutaire, lequel s'élève à un quart du capital social le plus élevé atteint depuis sa création, soit 17.150.700 euros à la date du présent Document d'enregistrement. En outre, les remboursements partiels sont soumis à autorisation préalable du conseil d'administration.
- pour les demandes de remboursement satisfaisant aux conditions précitées, les délais de remboursement des parts annulées susvisés (12 mois pouvant être portés à 5 ans) a vocation à permettre à l'Émetteur d'étaler les sources de leur financement sur 5 ans au-delà de son cycle normal d'exploitation.

A la date du présent Document d'enregistrement, l'Émetteur a toujours procédé au remboursement immédiat, à la suite de l'assemblée générale d'approbation des comptes, des parts sociales annulées lorsque le droit de retrait a été exercé (sans attendre l'écoulement du délai maximum de 12 mois, et, *a fortiori*, sans utiliser la faculté de porter à 5 ans ce délai).

L'Émetteur détient un parc immobilier, comptabilisé en stocks, qui procurera un retour sur la mobilisation des capitaux avec la revente des logements rendus libres, à raison du décès de leur Bénéficiaire. Il entend utiliser le produit de revente des logements ainsi libérés pour procéder au remboursement des parts annulées des associés retrayants.

D'un point de vue théorique, dans la mesure où le cycle normal d'exploitation du parc immobilier est de huit ans en moyenne (cf. § 3.3.2 du Document d'enregistrement), les reventes des actifs financées avec les parts souscrites lors d'une année N, devraient, en moyenne, dégager les liquidités permettant de financer les demandes de remboursement en N+8. Toutefois, d'un point de vue pratique, compte tenu de l'imprévisibilité de la durée de vie résiduelle réelle des vendeurs-créditeurs, le financement des demandes de remboursement est susceptible d'être financé par le parc immobilier de l'Émetteur considéré en tant qu'ensemble mutualisé.

En outre, la réduction d'impôt sur le revenu à laquelle la souscription des parts sociales a donné droit est généralement subordonnée au respect d'un engagement de conservation expirant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription. De fait, les sociétaires particuliers s'étant prévalu d'une réduction d'impôt ne devraient pas exercer leur droit de retrait avant l'expiration de cet engagement fiscal de conservation. Le montant du capital dont cette durée est expirée est de 6 358 800 euros (le détail des évolutions du capital social figure au § 6.8.1.3.a) du présent Document d'enregistrement).

Toutefois, en cas d'événement exceptionnel conduisant à des demandes de remboursement pour des montants supérieurs au montant net des ventes d'actifs immobiliers au cours des cinq exercices suivants, l'Émetteur sera contraint d'avoir recours à l'ensemble de sa trésorerie disponible. A défaut d'une trésorerie disponible suffisante, l'Émetteur pourrait ne pas pouvoir faire face aux demandes de remboursement partiel de parts sociales, sauf à refinancer le capital ainsi à rembourser, à obtenir l'accord pour le rééchelonnement des créances de remboursement de la part des associés retrayants ou bien le rééchelonnement d'autres engagements financiers.

De ce fait, les charges financières de l'Émetteur pourraient augmenter.

La probabilité de survenance de risque apparaît moyenne et son impact net négatif moyen.

3.5.2. Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements – rénovation des logements appartenant aux classes E, F et G

Les modalités financières de chaque opération de viager effectuée par l'Émetteur tiennent compte des prévisions de travaux (i) de rénovation et (ii) d'entretien à sa charge sur la durée d'usage estimée du bien considéré.

Il existe un risque que ces prévisions s'avèrent erronées, du fait d'une mauvaise appréciation des besoins de rénovation, d'entretien et de maintenance, d'une durée d'usage anormalement longue, comme de la survenance de nouvelles normes applicables aux immeubles à usage d'habitation, ce qui entraînerait des coûts supplémentaires.

(i) Concernant spécifiquement les besoins de rénovations :

L'Émetteur étant tenu de mettre à la disposition des Bénéficiaires un logement décent, des travaux de rénovation plus ou moins importants peuvent être requis.

En particulier, il résulte de l'entrée en vigueur de la loi « Climat »⁶, consacrant la lutte contre les logements dits « passoires thermiques », que :

« Le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

- 1° A compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;
- 2° A compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- 3° A compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D. »

La classification énergétique des logements acquis par l'Émetteur est ainsi susceptible de nécessiter des rénovations pouvant être conséquentes, et donc de générer des flux de dépenses non maîtrisés au stade de l'acquisition des logements considérés.

Afin de faire face à ce risque, l'Émetteur s'appuie sur l'audit énergétique réglementaire. En effet, depuis le 1^{er} avril 2023, un Audit Énergétique réglementaire est obligatoire pour les logements dont la performance énergétique est classée en F ou G (dits "Logements Énergivores"). Ce dernier est obligatoire pour la mise en vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble comportant plusieurs logements de performance énergétique et environnementale F ou G, conformément à la Loi Climat et Résilience. L'Émetteur prend connaissance de cet audit avant la signature de l'avant contrat et il est également annexé à l'acte d'achat.

Pour information, cet audit est réalisé dans le cadre de l'établissement du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) et propose plusieurs scénarios de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique et environnementale de classe A ou B (sauf exceptions liées à des contraintes architecturales, techniques ou patrimoniales). Il se base sur l'étude de 6 postes : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture,

⁶ LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique

remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire obligatoire.

A la date du présent Document d'enregistrement, les stocks de l'Émetteur font apparaître 22 logements classés G. L'enveloppe de rénovation pour leur permettre d'être a minima classés F a été estimée à 250 k€.

(ii) Concernant spécifiquement les besoins d'entretien et de maintenance :

La répartition de la charge des travaux entre l'Émetteur et les Bénéficiaires est précisée au § 6.1.3.2 du présent Document d'enregistrement.

L'augmentation du nombre d'interventions de l'Émetteur puis, mécaniquement selon la longueur du cycle d'exploitation, l'augmentation du nombre de reventes limitent de fait le risque de survenance d'une telle situation. Par ailleurs, l'Émetteur, qui assure un suivi de l'état des logements et d'accompagnement des Bénéficiaires qui limite la survenance de ce risque estime la probabilité de survenance de ce risque moyenne de même que son impact net négatif moyen.

3.5.3. Risque de litiges

En ce qu'elles font intervenir divers acteurs, les acquisitions en viager peuvent donner lieu à des réclamations d'ayant droit des Bénéficiaires ou de tiers.

Notamment, à la libération du bien, le recours d'un ayant droit du Bénéficiaire revendiquant la requalification de l'acquisition pourrait avoir pour conséquences un délai de cession complémentaire. En effet, le transfert de propriété faisant suite à la vente en viager a pour conséquence de faire sortir les droits immobiliers du patrimoine du Crédientier et donc de son héritage.

A cet égard, l'Émetteur a connu, au cours de son existence une seule réclamation pré-contentieuse de cette espèce, formulée par les héritiers de Bénéficiaires. Cette réclamation est en cours de règlement amiable à la date de l'approbation du présent Document d'enregistrement par l'AMF ; l'accord en cours de négociation à ce stade porte sur le rachat du viager par les héritiers des Bénéficiaires, avec pour conséquence potentielle le remboursement aux héritiers des Bénéficiaires des frais de notaires liés à la réalisation de l'opération d'acquisition en viager (pour un montant d'environ 47 k€).

L'Émetteur intervient auprès des Bénéficiaires en associant les familles puisque l'accompagnement qu'il propose dans le cadre d'une opération de viager solidaire, implique, outre l'acquisition immobilière, la lutte pour le maintien de l'autonomie des Bénéficiaires. Ainsi l'Émetteur est souvent en relations avec les familles et héritiers, ce qui permet de sensibiliser les familles des Bénéficiaires aux activités de l'Émetteur et aux caractéristiques des opérations de viager solidaire qu'il propose et de limiter le risque de remise en cause des conditions de l'opération de viager solidaire.

En outre, la revente du bien à la suite de sa libération peut donner lieu à des réclamations de la part de son acquéreur. L'Émetteur compte une réclamation de ce type depuis sa création, qui a fait l'objet d'un protocole transactionnel le 17 janvier 2023 ; aux termes de cette transaction, l'Émetteur a versé une indemnité globale et forfaitaire de 25 k€, en contrepartie de quoi la partie adverse a reconnu être pleinement indemnisée de la totalité des griefs et réclamations qu'elle avait formulés.

L'acquéreur ne compte pas d'autre réclamation qui aurait pu aboutir à un litige avec un autre ayant droit des Bénéficiaires ou tiers (pas plus qu'elle ne compte de litige avec un Bénéficiaire), de sorte que la probabilité de survenance de ce risque apparaît moyen et son impact net négatif apparaît moyen.

3.5.4. Risque de défaut de paiement d'arrrages de rente

Il est généralement stipulé dans les contrats d'acquisition en viager conclus par l'Émetteur que le défaut de paiement d'arrrages de rente peut entraîner la résolution de la vente, après une mise en demeure restée infructueuse contenant l'expression de l'intention du vendeur Crédientier de mettre en œuvre ce droit à résolution, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. Afin de sécuriser ce droit, le contrat d'acquisition en viager prévoit l'inscription d'un privilège de prêteur de denier (PPD) sur l'actif immobilier vendu au bénéfice du vendeur Crédientier. En cas d'exercice de cette clause résolutoire par le vendeur-Credientier, ce dernier récupère la propriété du bien immobilier concerné, étant précisé que les améliorations ou augmentations apportées au bien immobilier par l'Émetteur restent acquises au vendeur-Credientier, sans indemnisation, et que les arrrages de

rente payés par l'Émetteur ne sont pas remboursables. Ainsi, en cas d'impossibilité de faire face au paiement des arrérages de rente, l'Émetteur peut donc perdre la propriété du bien immobilier sans droit à remboursement des arrérages déjà acquittés, ce qui constituerait une perte considérable pour l'Émetteur.

Afin de limiter la survenance de ce risque, outre la comptabilisation des provisions correspondantes et le phénomène de mutualisation de ce risque, l'Émetteur a mis en place un système d'immobilisation de sa trésorerie à concurrence des arrérages de rente dus au titre des 5 années suivant l'exercice en cours. Cette immobilisation, pour une durée de 5 ans au-delà de chaque exercice clos, est maintenue jusqu'à l'issue du contrat de viager, de telle sorte que la Société dispose, à chaque clôture d'exercice, d'une trésorerie immobilisée correspondant à 5 ans d'arrérages de rentes pour l'intégralité des contrats de viager en cours. Ainsi, la probabilité de survenance de ce risque apparaît faible et son impact net négatif apparaît moyen.

3.5.5. Risque de majoration des taxes liées à l'acquisition et la revente des logements à raison du régime de marchand de biens

Environ 10% des acquisitions viagères de logement de l'Émetteur sont réalisées avec option pour le régime de marchand de biens prévu par l'article 1115 du Code général des impôts. Ce régime permet de bénéficier de l'application d'un taux réduit sur les droits d'enregistrement (environ 0,7% au lieu de 5,8%) en contrepartie d'un engagement de revente, dans les 5 ans, du bien immobilier acquis. Ce régime peut également conduire à l'assujettissement à la TVA lors de la revente dudit bien en cas de travaux lourds réalisés sur le bien avant la revente.

À défaut d'avoir revendu dans les 5 ans les logements acquis sous le bénéfice du régime de marchand de biens, ce qui, pour rappel, n'est possible qu'en cas d'abandon du logement ou décès préalable du Crédientier, l'Émetteur est tenu d'acquitter le différentiel de droits d'enregistrement dus, sur la base du taux de droit commun, outre les intérêts de retard (au taux de 0.2 % par mois) sur la durée du retard, soit par hypothèse 5 ans. Dans le cas où ces droits d'enregistrement complémentaires s'appliquent, ils représentent des coûts de fonctionnement additionnels obérant la rentabilité de l'Émetteur.

Ce risque s'est réalisé dans le cadre d'un contrôle fiscal intervenu en 2021 mais pour un montant très limité (inférieur à 20.000 euros).

Depuis, l'Émetteur a amélioré le suivi des opérations d'acquisition en viager afin de procéder aux régulations volontairement à défaut de revente avant l'expiration de la période de cinq ans et considère la probabilité de survenance de ce risque et son impact net négatif comme faibles.

3.5.6. Risque financier relatif à l'appréciation de la valeur vénale des logements

L'Émetteur confie à BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES la réalisation d'un rapport d'évaluation viagère (annexé à l'acte authentique et qui reprend l'ensemble des calculs de la transaction) sur la valeur vénale des logements dont l'achat est envisagé lorsqu'il n'a pas connaissance du marché géographique concerné. En revanche, dans au moins 50% des cas, l'estimation de la valeur vénale des logements à acquérir est réalisée par l'Émetteur lui-même. Il existe donc un risque de mauvaise appréciation de la valeur vénale des logements acquis par l'Émetteur sans expertise indépendante préalable, ce qui peut donc affecter la plus-value potentielle pour l'Émetteur, lors de la revente du logement. L'acte de vente mentionne une valeur de logement occupé, sur laquelle sont payés les droits de mutation. Cette valeur correspond à la valeur du logement libre de laquelle est déduite la valeur du droit d'usage et d'habitation (DUH). Il existe un risque que cette valeur de logement occupé puisse être considérée comme sous-évaluée au détriment du Crédientier du fait soit d'une sous-évaluation de la valeur du logement libre, soit d'une surévaluation du DUH. Le risque inverse existe également.

A cet égard, l'Émetteur a identifié deux logements pour lesquels une surévaluation de la valeur vénale à l'achat est anticipée. Ces logements ont en conséquence fait l'objet d'une provision pour dépréciation pour un montant de 79 k€ constatée au titre de l'exercice 2019.

Les tests de dépréciation réalisés par l'Émetteur étaient, jusqu'au 30 juin 2023, réalisés annuellement à l'occasion de l'établissement des comptes annuels audités. L'Émetteur publie désormais une information financière semestrielle (non auditée et ne faisant pas l'objet d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Émetteur) au 31 décembre de chaque année et ainsi un test de dépréciation semestriel.

En outre, l'Émetteur a fait suivre à son responsable du pôle social et immobilier (qui supervise toutes les acquisitions viagères) une formation d'évaluation des biens résidentiels en septembre 2022.

Compte tenu des mesures susvisées mises en place par l'Émetteur et de la survenance d'un tel risque à une échelle unitaire des opérations d'achat et de revente, la probabilité de survenance de ce risque apparaît faible et son impact net négatif apparaît faible.

3.5.7. Risque financier relatif à la variation des rentes viagères

Lors de l'acquisition des logements, l'Émetteur évalue le montant des rentes viagères à verser au Crédientier selon son espérance de vie envisagée lors de l'acquisition viagère. Cette évaluation prend en compte les réévaluations annuelles du montant des rentes qui interviendront sur la période.

La pratique de l'Émetteur est de prévoir, dans les actes d'acquisition des logements, une indexation de la rente viagère sur le « taux de majoration » fixé chaque année par un arrêté ministériel, publié sur la base de la loi n°49-420 du 25 mars 1949 révisant certaines rentes viagères constituées entre particuliers et l'article 2 de la loi n°51-695 du 24 mai 1951 portant majoration de certaines rentes viagères et pensions (étant précisé que cette majoration légale constitue une indexation minimale).

L'indice de réévaluation des rentes viagères publié chaque année par le ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sert d'indice de revalorisation des rentes viagères versées par l'Émetteur aux Bénéficiaires. La revalorisation des rentes viagères versées par l'Émetteur sur base de cet indice a lieu chaque année le 1^{er} février.

Un extrait de l'arrêté du 18 décembre 2023 portant majoration de certaines rentes viagères (à compter de 2013, année de constitution de l'Émetteur), indiquant les taux de majoration applicables en 2024 aux rentes viagères figure ci-après :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de la majoration (en pourcentage)
2013	17.1
2014	16.5
2015	16.4
2016	16.3
2017	15.1
2018	13.3
2019	12.2
2020	12.0
2021	10.5
2022	4.8

A compter de l'exercice ouvert le 1er juillet 2020, il a été décidé que l'Émetteur compare, tous les ans, pour les biens acquis depuis plus de cinq (5) ans, le niveau des réévaluations qui sont intervenues sur base de l'indice susvisé avec l'estimation qu'il avait faite du niveau de ces réévaluations à la date d'acquisition de chaque logement considéré. Si, s'agissant de chaque logement, la progression constatée de cet indice est supérieure à l'estimation qui en avait été faite par l'Émetteur et donc aux provisions effectuées en comptabilité à la date d'acquisition, l'Émetteur comptabilise la différence en charge d'exploitation, ce qui diminue son résultat net. Dans le cas contraire aucune reprise sur provision ni autre conséquence n'a lieu en comptabilité. La revalorisation des rentes viagères s'est ainsi traduite par une comptabilisation en charges d'exploitation :

- A hauteur de 420 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023,
- A hauteur de 442 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2022

- A hauteur de 256 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021 (1^{er} exercice au titre duquel l'Émetteur a réévalué les dettes de rentes viagères au passif).

Compte tenu des mesures précitées de compensation, la probabilité de survenance de ce risque apparaît moyenne et son impact net négatif apparaît faible.

3.5.8. Risque financier relatif aux impayés de loyer

Lorsqu'un logement est libéré par un Crédirentier suite à une hospitalisation en EHPAD, le bien est alors loué. Les loyers représentent une source de revenus régulière pour l'Émetteur. Il existe alors un risque d'impayé, dont la survenance augmente avec la multiplication des actifs du parc.

L'Émetteur assure un suivi régulier du paiement des loyers et estime que ce risque ne s'est pas réalisé et la probabilité de survenance de ce risque est faible et son impact net négatif est également faible :

en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	238	469	345
En % du CA	19%	20%	13%
Montant des impayés	-	-	-

Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	170	165	188
En % du CA	13%	7%	7%
Montant des impayés	-	-	-

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

CHAPITRE 4 - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Section 4.1 - CARACTERISTIQUES DE LA COOPERATIVE

Raison sociale : SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile

Nom commercial : Les 3 Colonnes

Date d'immatriculation : 17 octobre 2013

Durée de la personne morale : 99 ans soit jusqu'au 17 octobre 2112

LEI de l'Émetteur : 969500K0Y55FP452ET12

Objet social : Gestion immobilière à vocation sociale, acquisition de logements en viagers solidaires et carrefour d'orientation et d'information des personnes âgées. Maintien et soutien à domicile des personnes concernées

L'objet social de la Coopérative est précisé à l'article 4 des statuts de l'Émetteur, ces statuts peuvent être consultés sur le site internet de l'Émetteur : <https://www.3colonnes.com/documentation-publique/> .

Siège social : 8, route de Champagne 69130 Écully, France

Forme juridique de l'Émetteur : société coopérative d'intérêt collectif revêtant la forme de société anonyme

RCS : 797 676 749 RCS Lyon

Pays de constitution : France

Numéro de téléphone : 04 78 47 70 15

Mail : contact@3colonnes.org

Site internet : <https://www.3colonnes.com>

Avertissement : les informations figurant sur le site web ne font pas partie du Document d'enregistrement sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement (cf. CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement).

Capital minimum : 17 150 700 euros (soit le quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative, conformément à l'article 8 « Capital minimum » des statuts, « *Le capital social ne peut être ni inférieur à 18 500 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative* »).

Capital social à la date du présent Document d'enregistrement : 66 660 300 euros réparti en 1 333 206 parts sociales.

Section 4.2 – HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA COOPERATIVE

L'histoire et l'évolution de la Coopérative sont présentées dans les tableaux synthétiques ci-dessous :

Date	Historique de l'Émetteur
17/10/2013	Création de la Société coopérative d'intérêt collectif Les 3 Colonnes
05/11/2013	Obtention de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail délivré par la préfecture.
2013	Lauréat du programme d'investissement d'avenir développé par la Caisse des Dépôts.
2014	Acteur de la <i>Silvereco</i> et agrément d'entreprise sociale et solidaire.
2015	Qualification d'« Entreprise socialement innovante » délivrée par la Banque Publique d'Investissement.
05/11/2015	Renouvellement de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail délivré par la préfecture.
2016	Label FINANSOL obtenu de l'Association loi 1901 FINANSOL.
10/2018	Entrée au capital de la Banque des Territoires – groupe Caisse des Dépôts.
21/10/2020	Levée de fonds institutionnelle auprès de la Banque des territoires – groupe Caisse des Dépôts, le fonds Nov'ESS, l'IDES, et du fonds Aviva Impact Investing France (détaillée au § 9.4.3)
27/10/2020	Conclusion avec la direction de la cohésion sociale du mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) permettant de se prévaloir des dispositions de l'article 199 <i>terdecies</i> -0 AB du CGI, comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.
10/11/2020	Renouvellement de l'agrément préfectoral en date du 10.11.2020 renouvelant pour 5 ans l'agrément de l'Émetteur en qualité d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail.
19/05/2021 (à minuit)	1ère offre au public de parts sociales : Ouverture de la période de souscription de l'offre au public de parts sociales sur le fondement du prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021 sous le n°21-164 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF pour un montant de 18.000.000 d'euros aux fins de financer le développement de ses activités en vertu du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.
31/12/2021 (à minuit)	1ère offre au public de parts sociales : Clôture de l'offre au public de parts sociales avec le prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021 sous le n°21-164 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF, au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 16.453.650 euros.

Date	Historique de l'Émetteur
23/05/2022	1ère offre au public de titres participatifs : Ouverture de la période de souscription de la première de trois tranches de titres participatifs sur le fondement du prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2022 sous le numéro 22-161 en application des articles L. 228-36 et suivants du Code de commerce et L.213-32 et suivants du Code monétaire et financier. L'objectif de montant maximum global de l'émission, au titre des trois tranches susvisées s'élevant à 30.000.000 euros (10.000.000 euros par tranche).
01/08/2022	2 nd e offre au public de parts sociales : Ouverture de la période de souscription de l'offre au public de parts sociales sur le fondement du prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022 sous le numéro 22-322 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF pour un montant de 16.879.200 d'euros aux fins de financer le développement de ses activités en vertu du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.
15/09/2022	1ère offre au public de titres participatifs : Clôture de l'offre au public des titres participatifs ouverte le 23/05/2022 sur le fondement du prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2022 sous le numéro 22-161, au terme de laquelle l'Émetteur a levé, au titre de la première tranche de titres participatifs la somme totale de 6.802.000 euros (les deuxième et troisième tranches ayant fait l'objet d'une annulation par l'Émetteur ⁷).
28/11/2022	Signature d'un avenant à la convention de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) ayant pour objet de prévoir les modalités opérationnelles de restitution par l'Émetteur ou de récupération par la puissance publique d'une éventuelle surcompensation, telle que définie à l'article 12 du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020.
29/12/2022 (à minuit)	2 nd e offre au public de parts sociales : Clôture de l'offre au public de parts sociales avec le prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022 sous le numéro 22-322 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF, au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 15.174.500 euros.
12/05/2023	3 ^{ème} offre au public de parts sociales : Ouverture de la période de souscription de l'offre au public de parts sociales sur le fondement du prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le numéro 23-150 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF pour un montant de 24 351 700 d'euros aux fins de financer le développement de ses activités en vertu du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.
29/12/2023 (à minuit)	3 ^{ème} offre au public de parts sociales : Clôture de l'offre au public de parts sociales avec le prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le numéro 23-150 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF, au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 16.726.600 euros

Projets d'offre au public 2024

2024	4 ^{ème} offre au public de parts sociales : Offre au public de parts sociales pour un montant total de 34 491 350 euros avec un prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF en application de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF.
2024	2 nd e et 3 ^{ème} offres au public de parts sociales :

⁷ Du fait de la nécessité d'inclure, par voie de supplément au prospectus, les informations financières relatives aux comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022 et lesdits comptes ayant été arrêtés par le Conseil d'administration le 25 novembre 2022, et dans la mesure où le temps nécessaire à l'élaboration et l'approbation d'un tel supplément au prospectus n'auraient pas permis d'avoir une période de souscription des deuxième et troisième tranches d'une durée suffisante pour en assurer le succès, l'ouverture des deuxième et troisième tranches a été annulée par l'Émetteur.

2 Offres au public de titres participatifs pour un montant total de 40 000 000 euros, sur la base de prospectus qui seront soumis à l'approbation de l'AMF en application du règlement 2017/1129 du 14 juin 2017.

CHAPITRE 5 - ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

Section 5.1 - TEXTES APPLICABLES A L'ÉMETTEUR EN TANT QUE SCIC

- Les sociétés coopératives d'intérêt collectif, désignées également « SCIC », constituent une forme particulière de sociétés coopératives, lesquelles sont régies par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles ont été créées par la loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001, qui a intégré dans la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 un nouveau Titre II ter régissant spécifiquement la société coopérative d'intérêt collectif.
- La loi de 1947 susvisée prévoit ainsi des principes applicables aux sociétés coopératives en général, tels que les principes de gouvernance démocratique, de mise en réserve des bénéfices, ou encore celui selon lequel chaque associé dispose en principe d'une voix en assemblée générale, ainsi que les caractéristiques des parts sociales des sociétés coopératives. Son Titre II ter régit plus spécifiquement les SCIC, et prévoit notamment la possibilité d'y instaurer des collèges de votes, les mises en réserves obligatoires, des règles particulières de limitation des possibilités de réévaluation des parts sociales ou de droits des associés au titre d'une part des réserves et des modalités spécifiques de gouvernance.
- La Coopérative est également soumise aux dispositions du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif aux sociétés coopératives d'intérêt collectif, pris pour l'application de la loi du 17 juillet 2001 susvisée et rappelant notamment les règles applicables aux subventions accordées par les collectivités territoriales.
- La Coopérative étant constituée sous forme de société anonyme à capital variable, elle est donc soumise, sous réserve des dispositions (par ordre de priorité) applicables aux SCIC en particulier visées ci-dessus, aux sociétés coopératives en général, ainsi qu'aux dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable, aux dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés anonymes, à savoir les articles L.225-1 et suivants et R.225-2 et suivants du Code de commerce.
- La Coopérative s'inscrit dans la loi n° 2014-856 du 21 juillet 2014 relative à l'Économie sociale et solidaire (« Loi ESS »). Cette dernière permet de faire connaître aux citoyens le périmètre de l'économie sociale et solidaire pour favoriser leur implication dans ce mode innovant et de mettre en œuvre un véritable changement d'échelle. En conséquence, ce nouveau mode d'entrepreneuriat permet de concilier le développement économique et l'utilité sociale. Les principes de l'ESS sont clairement affirmés : ce n'est ni une économie de la réparation ni une vitrine sociale, mais une économie de l'exigence fondée sur les valeurs de gouvernance démocratique et participative, d'utilité sociale et de recherche de profit inexistant. Le gouvernement a souhaité, à travers cette loi :
 - Reconnaître l'économie sociale et solidaire (ESS) comme un mode d'entrepreneuriat innovant et durable, et aussi orienter davantage de financements publics et privés, en direction de ces entreprises ;
 - Provoquer un choc coopératif, pour qu'au sein notamment des sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), les salariés, les producteurs, les usagers, les collectivités locales et les entrepreneurs unissent leur force pour créer de l'emploi ;
 - Renforcer le développement local durable et les initiatives des acteurs locaux, pour encourager les emplois non délocalisables dans les territoires.
- Le décret n° 2015-1381 du 29 octobre 2015 précise que le projet coopératif de toute SCIC doit être détaillé dans ses statuts, et contient aussi l'obligation d'inscrire des éléments d'informations sur l'évolution du projet coopératif d'une SCIC dans le rapport de gestion ou le rapport du conseil d'administration.

- Dans le cadre de ses activités, la Coopérative doit également tenir compte des dispositions de la loi n°2015-1776 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, venue réformer le cadre juridique des établissements et services accueillant des personnes âgées dépendantes.
- L'article L.3332-17-1 du Code du travail, relatif à l'agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » est également applicable à la Coopérative (laquelle est agréée « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS) par arrêté préfectoral N° DIRECCTE-UD69_CEST_2020_11_10_23 en date du 10 novembre 2020.
- Les articles L.228-36 du Code de commerce et L.213-32 du Code monétaire et financier, autorisent les sociétés coopératives constituées sous la forme de société anonyme ou de société à responsabilité limitée, à émettre des titres participatifs.

Section 5.2 - CONCLUSION D'UN MANDAT DE SIEG ET REGIME FISCAL SPECIFIQUE AUQUEL LA COOPERATIVE EST SOUMISE

La Coopérative soumise aux dispositions fiscales de l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts complété par les textes suivants en vigueur au 1^{er} octobre 2020 : (i) décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 pris pour l'application de l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts relatif aux investissements effectués par des contribuables au capital de certaines entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ii) arrêté du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts et intervenant dans le secteur des services sociaux relatifs à l'hébergement social de personnes âgées, dépendantes ou en perte d'autonomie, et (iii) arrêté du 29 septembre 2020 fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

La Coopérative étant agréée « entreprise solidaire d'utilité sociale », a fait le choix de conclure le 27 octobre 2020 avec la Direction générale de la Cohésion sociale (DGCS) une convention de mandat pluriannuelle de service d'intérêt économique général (SIEG). Cette convention est d'une durée de 10 années.

Le SIEG est une activité économique confiée à une entreprise par la puissance publique dans un but d'intérêt général afin d'accomplir ses missions de service public. Au titre de cette mission économique d'intérêt général, la Coopérative est en droit de percevoir des « compensations », sous la forme d'avantages fiscaux consentis aux souscripteurs de parts sociales, en application de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI. Le montant cumulé de souscriptions pouvant annuellement être accepté par la Coopérative avec le bénéfice de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI (Taux de déduction (25%)⁸ X Souscriptions éligibles) accordé aux dits souscripteurs (Plafond Annuel des souscriptions éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts) est destiné à financer ou à compenser le montant des coûts spécifiques et/ou complémentaires associés à la prise en charge d'un service public en tenant compte des recettes ainsi que du bénéfice raisonnable pour l'exécution des missions désignées ensemble la VEMIG ou « Valeur Économique de la Mission d'Intérêt Général », et ne peut donc excéder le montant de ladite VEMIG. Toute souscription qui serait octroyée au-delà du Plafond Annuel déterminé comme indiqué ci-avant (Surcompensation) serait susceptible de faire naître une obligation de remboursement de l'excédent par la Coopérative. Les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle Surcompensation sont prévues par l'avenant à la convention SIEG conclu par la Coopérative avec la Direction Générale de la Cohésion Sociale le 28 novembre 2022.

La Valeur économique de la mission d'intérêt général (VEMIG) de la Coopérative est constitué, comme pour les entreprises intervenant dans le secteur des services sociaux relatifs à l'hébergement social de personnes âgées, dépendantes ou en perte d'autonomie, des prestations d'hébergement :

- la valeur économique de l'écart de loyer des logements (VEELL) correspondant à l'écart entre les loyers du marché de référence et les loyers tels que ressortant du montant du droit d'usage et d'habitant (DUH) décrit au § 6.1.7 du présent Document d'enregistrement,
- la valeur estimée d'accompagnement (VEA) correspondant à sous-tarifification ou l'écart de revenu liés aux prestations de services d'accompagnement effectuées par l'entreprise en charge du SIEG et les tarifs

⁸ Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 en application de l'article 49 II, de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifiant l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

considérés comme « références de marché » dans le secteur dans lequel elle évolue. Elle correspond aux coûts non refacturés des services d'accompagnement offerts par la Coopérative.

La Coopérative bénéficie en conséquence de la conclusion de la convention de mandat précité de SIEG d'un régime fiscal particulier reposant sur le respect des conditions d'application et le régime de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI⁹ à concurrence d'un montant calculé annuellement.

A ce titre, la Coopérative :

- A levé 16 453 650 d'euros, sur les 17 022 141 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 18 millions d'euros, clôturée le 31 décembre 2021 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021 sous le n°21-164 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF,
- A levé 15 174 500 euros, sur les 16 879 212 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 16.879.200 euros, clôturée le 29 décembre 2022 à minuit sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022 sous le n°22-322 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF
- A levé 16 726 600 euros, sur les 24 351 728 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 24 351 700 euros, clôturée le 29 décembre 2023 à minuit sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le n°23-150 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF
- Entend lever 34 491 350 euros, sur les 34 491 387 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales sur l'année 2024 sur la base du prospectus à faire approuver par l'AMF en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF. Ce montant a été calculé comme suit :

Au titre de l'année civile 2024, le calcul de la VEMIG, égale au maximum des avantages fiscaux cumulés associés aux souscriptions conformément aux termes de la convention de mandat de SIEG ressort à 6 717 065 euros (correspondant au montant de la VEEL égale à 5 977 745 euros majorée de la VEA, elle-même égale à 739 320 euros), représentant 25% du plafond annuel de souscriptions éligibles qui est donc de 26 868 259 euros.

Compte tenu du plafond de compensation admissible, égal à 26 868 259 euros au titre de l'année 2024, et du plafond de compensation admissibles non consommé en 2023 qui est de 7 623 128 euros, le plafond de souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévu par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité est égal à 34 491 387 euros arrondi au titre de l'année 2024. En conséquence, le montant de 34 491 387 euros est entièrement disponible pour les souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévu par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité.

Afin de s'assurer qu'elle se conformera à ce plafond de 34 491 387 euros, la Coopérative enregistrera les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. Au-delà, la Coopérative informera les souscripteurs de parts sociales que le Plafond Annuel a été atteint et de leur possibilité de soit (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds (ii) soit, maintenir leur souscription sans le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu prévu à l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI.

Enfin, il est rappelé que la Coopérative est soumise à la législation européenne des aides d'État, notamment l'article 107 du Traité de Fonctionnement de l'Union européenne (TFUE), ainsi qu'au Règlement (UE) n°651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014 au titre du mandat de SIEG précité.

⁹ Il convient de rappeler que l'attention des souscripteurs doit être attirée, par la Coopérative, sur le fait que la réduction d'impôt ne peut pas concerner des titres figurant dans un plan d'épargne en actions, un compte PME innovation, un plan d'épargne salariale, un plan d'épargne retraite ainsi qu'un sous-compte français d'un produit paneuropéen d'épargne retraite individuelle. L'article 3 de loi 2023-1322 du 29 décembre précise également que la réduction d'impôt ne peut pas concerner des titres figurant dans plan épargne avenir climat.

Section 5.3 - PRINCIPAUX DROITS ET CARACTERISTIQUES ASSOCIES A LA DETENTION DE PARTS SOCIALES EMISES PAR LA COOPERATIVE

DROITS POLITIQUES ET FINANCIERS	RISQUES ASSOCIES A LA SOUSCRIPTION DE PARTS SOCIALES														
<p>Droit de vote</p> <p>Chaque associé dispose d'une voix en assemblée générale, le cas échéant organisé en collèges de vote.</p> <p>Au sein de la Coopérative, il existe six collèges, disposant des droits de vote suivants :</p> <table border="1" data-bbox="135 600 817 943"> <thead> <tr> <th>Collèges</th> <th>Coefficients</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Collège Fondateurs</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Collège Financeurs solidaires</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Collège Collectivités et institutionnels</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Collège Bénéficiaires solidaire</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Collèges Partenaires et Bénévoles</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Collège Salariés</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les votes sont comptabilisés dans un premier temps au sein de chaque collège, afin de déterminer le sens du vote (pour/contre/abstention) de chacun des collèges. Dans un second temps, le résultat des votes de chaque collège sont additionnés, affectés du coefficient qui leur est statutairement affecté (cf. supra) par chaque délibération, pour obtenir, le sens des votes de l'assemblée générale des titulaires de parts sociales.</p>	Collèges	Coefficients	Collège Fondateurs	30%	Collège Financeurs solidaires	20%	Collège Collectivités et institutionnels	20%	Collège Bénéficiaires solidaire	10%	Collèges Partenaires et Bénévoles	10%	Collège Salariés	10%	<p>Les souscripteurs de parts sociales (les « Souscripteurs ») exercent leur droit de vote au sein du collège « financeurs solidaires » lequel représente, dans son ensemble, 20% des droits de vote des associés de l'Émetteur, sans corrélation avec la quote-part du capital que représentent les parts sociales détenues par les membres de ce collège.</p>
Collèges	Coefficients														
Collège Fondateurs	30%														
Collège Financeurs solidaires	20%														
Collège Collectivités et institutionnels	20%														
Collège Bénéficiaires solidaire	10%														
Collèges Partenaires et Bénévoles	10%														
Collège Salariés	10%														
<p>Obligation de mise en réserve d'une part substantielle des excédents (bénéfice)</p> <p>Aux termes de l'article 30 des statuts de la Coopérative, la décision d'affectation et répartition des excédents (bénéfices de l'exercice après apurement des pertes) est prise par le conseil d'administration et ratifiée par l'assemblée générale, étant précisé que (a) 15% doivent être affectés à la réserve légale, jusqu'à ce qu'elle atteigne le montant le plus élevé atteint par le capital et (b) 50% doivent être affectés à une réserve statutaire. Il peut en théorie être distribué un intérêt (dividendes) décidé par l'assemblée sur proposition du conseil d'administration qui ne peut excéder les sommes disponibles après dotation aux réserves légales et statutaires dans les conditions indiquées à l'article 30 précité.</p>	<p>Même en cas de bénéfice distribuable, les règles d'affectation des bénéfices ne permettent pas de rentabilité significative.</p>														

DROITS POLITIQUES ET FINANCIERS	RISQUES ASSOCIES A LA SOUSCRIPTION DE PARTS SOCIALES
<p>Pas de droit au versement d'un intérêt (ou dividendes)</p> <p>La Coopérative s'étant vu confier un mandat de service d'intérêt économique général – SIEG (comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement), elle ne peut procéder au versement de tout intérêt (ou dividendes) aux parts sociales pendant la durée du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.</p> <p>De plus, les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt, déterminé par l'assemblée générale dans les conditions fixées par les statuts, dont le taux est au plus égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, majorée de deux points (article 14 de la loi 47-1775).</p> <p>En pratique, l'Émetteur n'a jamais servi d'intérêt à ses associés et la direction a fait part de son intention de réinvestir des éventuels excédents (bénéfices) à venir.</p>	<p>Aucun rendement ne doit être attendu des parts sociales émises ou à émettre par la Coopérative.</p>
<p>Droit de retrait ou de rachat partiel</p> <p>La Coopérative étant nécessairement une société à capital variable, chaque associé dispose d'un droit de retrait, c'est-à-dire du droit de demander à l'Émetteur la reprise (ou le remboursement) totale ou partielle des apports qu'ils ont effectués (article L.231-1 du Code de commerce) dans les conditions et selon les modalités prévues dans ses statuts (articles 7, 11 et 17).</p> <p>En cas de retrait d'un associé, celui-ci n'a le droit qu'à percevoir la valeur nominale de ses parts ; le retrait ne pouvant avoir pour effet de réduire le montant du capital social en deçà du quart du montant le plus élevé atteint depuis la constitution. Dans ce cas, le rachat des parts de l'associé retrayant en vue de leur annulation n'est effectué qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.</p> <p>Si, à la clôture d'un exercice, les fonds disponibles de la Coopérative ne permettent pas de faire face à l'ensemble des demandes de rachat, le ou les associés concernés ne peuvent exiger le paiement de la valeur de rachat avant l'expiration d'un délai supplémentaire de 5 ans.</p>	<p>Comme dans toute société à capital variable, la liquidité de leurs parts sociales peut résulter de leur rachat par la Coopérative à la suite de l'exercice du droit de retrait des associés de ce type de sociétés.</p> <p>Toutefois, les règles applicables aux SCIC plafonnent la valeur de rachat à la valeur nominale, et la capacité de rachat de l'Émetteur par un capital minimum ne pouvant faire l'objet d'une réduction par un remboursement partiel. Ce montant est égal au quart du capital le plus élevé atteint (soit 17 150 700 euros à ce jour). Enfin, le remboursement suppose que la Coopérative dispose d'une trésorerie suffisante (qui peut donc entraîner un rachat effectif étalé sur plusieurs années).</p> <p>La Coopérative n'envisage pas la mise en place d'une réserve de trésorerie en vue de faire face aux demandes de rachat éventuelles.</p>
<p>Cession des parts sociales</p> <p>Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'au profit d'associés qui remplissent les conditions statutaires d'association et sous réserve que ladite cession recueille l'agrément du conseil d'administration et que les tiers soient éligibles en vertu des dispositions statutaires.</p>	<p>Si la liquidité de l'investissement des Souscripteurs ne pouvait pas être assurée par la Coopérative, les Souscripteurs ne pourraient pas nécessairement assurer une telle liquidité par voie de cession au profit de tiers, notamment parce que les tiers cessionnaires doivent répondre aux conditions statutaires et être agréés par les organes compétents, et qu'à la différence d'une souscription, une acquisition de parts sociales n'ouvre droit à aucune réduction d'impôt.</p>

DROITS POLITIQUES ET FINANCIERS	RISQUES ASSOCIES A LA SOUSCRIPTION DE PARTS SOCIALES
<p>Absence de partage du boni de liquidation</p> <p>En cas de liquidation de la Coopérative, l'éventuel boni ne peut être dévolu qu'à d'autres coopératives ou à d'autres entreprises de l'ESS, et en aucun cas aux associés, coopérateurs ou non.</p>	<p>La liquidation de la Coopérative ne peut pas représenter un retour sur investissement pour les Souscripteurs puisque tout boni éventuel devra être transmis à une autre entité répondant à la définition d'entreprise de l'ESS (au sens de la Loi ESS).</p>
<p>Clause de non-concurrence des associés</p> <p>Les associés s'interdisent, tant qu'ils sont associés de la Coopérative puis pendant une période de trois ans à compter de la perte de la qualité d'associé, de faire concurrence aux activités de la Coopérative.</p>	<p>Les associés s'interdisent, tant qu'ils sont associés de la Coopérative puis pendant une période de trois ans à compter de la perte de la qualité d'associé, de faire concurrence aux activités de la Coopérative, et notamment (i) d'exercer toute fonction de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance au sein d'une entreprise exploitant ou développant de telles activités, ou (ii) de démarcher les clients de la Coopérative et de débaucher ses salariés, dans un rayon de 1 000 kilomètres à vol d'oiseau du siège social et/ou de tout établissement permanent de la Coopérative. Cette disposition ne prive pas les associés de la possibilité d'être salarié d'une entreprise exerçant une activité de même nature que celle de la Coopérative.</p>

CHAPITRE 6- APERÇU DES ACTIVITÉS

Section 6.1 - PRINCIPALES ACTIVITES

6.1.1. Préambule

La France est l'un des pays dans lesquels l'espérance de vie est la plus élevée au monde (85,7 ans pour les femmes et 80 ans pour les hommes en 2023¹⁰). Cet accroissement de la durée de vie s'accompagne de problématiques nouvelles liées aux besoins accrus des personnes âgées. En parallèle, l'espérance de vie dite « sans incapacité », définie comme le nombre d'années que peut espérer vivre une personne sans être limitée dans ses activités quotidiennes augmente moins vite, et tend même à stagner pour certaines parties de la population : 67 ans pour les femmes, et 65,6 ans pour les hommes, alors qu'elle était respectivement 64,3 ans et de 61,5 ans en 2004¹¹. La Coopérative entend apporter une réponse à ces besoins sociétaux sous la forme d'un viager solidaire et de services associés.

Le modèle de génération imbriqué est au service de la résolution des problèmes au cœur de l'actualité tels que le financement des retraites, la prévention et la prise en charge du cinquième risque.

L'acquisition en viager occupé constitue un produit de mobilisation du patrimoine financier et immobilier, en cours de renouvellement profond dans la mesure où il est orienté et vise à permettre le maintien à domicile de ses Bénéficiaires et à améliorer leur cadre de vie.

Cette activité présente un potentiel particulièrement intéressant pour contribuer au financement de la perte d'autonomie, de manière complémentaire à l'effort de solidarité nationale. Les acteurs privés doivent investir ces

¹⁰ Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2416631>

¹¹ Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3281641?sommaire=3281778>

produits nouveaux. Les pouvoirs publics encouragent le développement de ces nouveaux produits par des acteurs privés et encadrent leur développement.

Les activités de l'Émetteur ont comme sous-jacent le marché de l'immobilier résidentiel dans les zones géographiques dans lesquelles l'Émetteur intervient. L'Émetteur est donc naturellement exposé aux cycles de ce marché qui peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. La valeur du parc immobilier détenus en stock par l'Émetteur dépend de l'évolution du marché de l'immobilier. Les actifs immobiliers de la Coopérative sont par nature peu liquides et la vente requiert une approche particulière compte tenu de l'état des lieux qui est généralement adapté aux conditions de vie et aux habitudes du Bénéficiaire mais peu propice à la revente.

6.1.2. Illustration de la mission de la coopérative

L'expression « Les 3 colonnes » présentes dans la dénomination sociale de la Coopérative font référence au programme de loi pour l'adaptation de la société au vieillissement voté en 2016 qui repose sur les « 3 A » :

- Adapter la société au vieillissement
- Anticiper la perte d'autonomie
- Accompagner la perte d'autonomie

Le positionnement est représenté par ce schéma réalisé par l'Émetteur :



La Coopérative est présente sur ces trois segments et a identifié sur chacun des partenaires (présents en logo sur le schéma ci-dessus).

6.1.3. Concept : un programme d'ingénierie sociale, financière et technique innovant

6.1.3.1. Adaptation de la société au vieillissement

L'offre de maisons de retraite en France est actuellement de 9,6 lits pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans et plus¹². Certains départements font face à une pénurie de structures encore plus inquiétante, comme Paris (4,07 lits pour 100 personnes âgées). Pour conserver le ratio actuel de 9,6 lits pour 100 personnes âgées, il faudra créer plus de 1 084 800 lits en maisons de retraite, en 2050¹³.

La population de 75 ans et plus devrait presque doubler au cours des 30 prochaines années, passant de 6,9 millions de personnes en 2023 à 11,3 millions en 2050¹⁴. Les personnes âgées souhaitent majoritairement vieillir à domicile. Pour 90 % d'entre elles, le maintien à domicile est plébiscité.

Parallèlement, les personnes âgées sont souvent propriétaires de leur résidence principale. Ceci représente un important capital immobilisé, c'est-à-dire une ressource potentielle inutilisée alors même que le besoin de trésorerie des intéressés va s'accroître.

Sont propriétaires de leur résidence principale :

- 69,5 % des personnes âgées de 60 à 69 ans ;
- 73,4 % de celles qui sont âgées de 70 ans ou plus.

Les fondateurs de la Coopérative ont alors imaginé un concept qui propose de ne plus délocaliser les personnes âgées pour les rendre locataires d'une chambre d'établissement d'accueil, mais de créer une coopérative qui achète le logement de la personne concernée tout en laissant cette dernière au sein du domicile qu'elle vient de céder aux termes d'un droit d'usage et d'habitation et en l'accompagnant à façonner un environnement de « maison de retraite à domicile » avec les sommes perçues suite à la vente de son logement. Le Bénéficiaire des services de la Coopérative reçoit de cette dernière, en contrepartie de la vente de son logement, notamment une rente viagère destinée à contribuer au financement de ses conditions de vie dans ces espaces. *Art 4 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020*).

La démarche de la Coopérative s'adresse aux personnes âgées de plus de 78 ans et propriétaires de leur logement. Le critère de 78 ans est un critère défini par la Coopérative, laquelle a, par exception, conclu dix-neuf achats en viager avec des vendeurs âgés de moins de 78 ans. Le public concerné doit être défaillant dans ses gestes du quotidien (classé en groupe ISO ressource GIR) et économiquement fragile face à ces nouveaux besoins. Toutes personnes répondant à ces conditions peuvent bénéficier du dispositif du viager solidaire. La personne contacte alors la Coopérative, qui étudie ses besoins de manière structurée, à travers une enquête sociale. Un Comité d'Engagement du Maintien à Domicile (CEMD), apprécie alors si la personne peut faire l'objet d'une intervention sur la base des critères sociaux et d'aptitude de la personne à concevoir sa maison de retraite à domicile. Il est précisé ici que ce comité statue sans connaissance du logement, de sa situation géographique ou de sa valeur, ces éléments n'étant pas précisés dans le dossier soumis au comité. En cas de retour positif, la Coopérative fait une proposition à la personne âgée à partir d'un rapport d'expertise viagère, qui comprend une étude de valeur de son logement : la Coopérative établit la répartition de cette valeur entre (a) un capital à verser lors de la signature de l'acte, (b) la valeur du droit d'usage et d'habitation viager aux termes duquel la personne âgée se maintient en son domicile, après l'avoir cédé (notion de viager occupé), ce qui économiquement peut être considéré comme des loyers implicites, et l'évaluation d'une rente mensuelle à vie, désignée la « rente autonomie » ou la « rente viagère » financée par la Coopérative établi selon la durée de vie statistiquement estimée du Bénéficiaire et le logement, dont la valeur n'est pas prise en compte pour le calcul des ressources de l'intéressé au titre des demandes d'aides sociales (notamment dans le calcul de l'allocation personnalisée d'autonomie (l'APA) car elle est constituée pour se prémunir contre le risque de perte d'autonomie (Article L.232-4 du Code de l'action sociale et des familles).

Le processus d'éligibilité fait l'objet d'un règlement sous forme de charte bâtie avec la banque des territoires. Il est décrit au § 6.3.1 du présent Document d'enregistrement.

¹² https://data.drees.solidarites-sante.gouv.fr/api/datasets/1.0/639_personnes-agees/attachments/pa05_isd_taux_equipement_structure_hebergement_personnes_agees.xlsx, faisant état de 95,7 lits pour 1000 personnes de 75 ans et plus en France métropolitaine et DROM au 31/12/2021, date de mise à jour : 30/05/2023.

¹³ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5760764> « Pyramides des âges interactive – Projections de population 2021-2070 » (9,6 * 11.3M/100)

¹⁴ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5760764> « Pyramides des âges interactive – Projections de population 2021-2070 ».

La Coopérative se fait connaître par divers moyens tels que des articles, magazines, annonces physiques et numériques dans les réseaux sociaux, campagne de courriels. Elle participe par ailleurs à de nombreux salons, forums, rencontres, conférences, conseils gérontologiques, etc. Elle s'associe aux services gérontologiques de certaines communes, aux centres communaux d'action sociale, etc.

6.1.3.2. Anticipation de la perte d'autonomie

Par ailleurs, la Coopérative contribue à la création d'un écosystème prévenant la perte d'autonomie des personnes âgées. Elle met ses Bénéficiaires en relations avec divers professionnels du maintien à domicile qu'elle recommande auprès de ses Bénéficiaires : aménagement de repas, ménage, courses, portage de repas, etc., étant précisé que ces professionnels sont payés directement par les Bénéficiaires pour les services qu'ils rendent. La Coopérative propose un service de coordination et de mesure du besoin d'accompagnement, de conciergerie, de suivi juridique (mandat de protection future) avec les services de maintien à domicile dont elle assure seulement la mise en relation et la coordination si besoin. La Coopérative permet aux Bénéficiaires et à leur famille dans ce besoin de ne plus supporter seules la coordination de l'accompagnement de l'aléa de la fin de vie. La Coopérative accompagne également les Bénéficiaires dans la constitution de leur dossier d'aide sociale. Enfin, elle organise elle-même incidemment des activités pour ses Bénéficiaires afin de créer et maintenir un lien social avec eux : ateliers créatifs, balades, lotos, etc.

Les actions mises en place par la Coopérative sont détaillées au § 6.3.2 du présent Document d'enregistrement.

La Coopérative valorise ainsi le temps de vie et remet les personnes âgées au centre du débat sur le financement de l'autonomie. Ce sont les Bénéficiaires eux-mêmes qui, grâce à ce temps de vie matérialisé par un droit d'usage forfaitaire et inaliénable en lieu et place d'un bail locatif, ouvrent une perspective facilitant le maintien à domicile ; c'est le temps qu'ils passent chez eux qui est valorisé.

En tant que propriétaire du logement, la Coopérative finance certains travaux de réfection et accompagne les aménagements du logement pour le rendre plus fonctionnel et en augmente ainsi leur valeur.

Les travaux sont financés de façon conjointe entre la Coopérative et le Bénéficiaire : la Coopérative prend en charge les travaux du bâti (art. 605 et 606 du Code de la construction), la réfection électrique, plomberie, système de chauffage (chaudière) et sanitaire, menuiserie (pour lutter contre la précarité énergétique) alors que le Bénéficiaire finance son aménagement personnalisé à son besoin et répondant à ses souhaits, ou la remise à son goût de son habitat : par exemple, la transformation d'une baignoire en douche sera financée de façon conjointe entre la Coopérative et le Bénéficiaire. La Coopérative finance la plomberie et le Bénéficiaire finance l'équipement mobilier.

En outre, la Coopérative prend à sa charge la taxe foncière (hors taxe d'ordure ménagère) et une partie des charges de copropriété lorsqu'il y'en a (en moyenne 30 %, répartition traditionnelle entre bailleur et locataire) et l'intégralité des travaux de la copropriété et/ou du foncier attenant à l'habitation.

L'ensemble de ces prestations sont une composante du calcul du financement viager qui est proposé par l'Émetteur.

6.1.3.3. Accompagnement de la perte d'autonomie

L'Émetteur accompagne la médicalisation du logement, permettant à la personne âgée de mieux vivre. L'ensemble de ces prestations sont réalisées par des professionnels partenaires ou non de l'Émetteur selon le choix du Bénéficiaire. Le référencement d'un partenaire n'entraîne aucune contrepartie financière ou autre pour l'Émetteur ou un tiers. La prestation de coordonner, orienter, superviser, contrôler, est prise en charge par les coordinatrices sociales salariées de l'Émetteur qui est une composante de la valeur estimée d'accompagnement (VEA) telle que définie dans la mission SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement. L'Émetteur, en la personne du coordinateur (coordinatrice) de services à la personne, organise les services pour permettre la mise en place d'un parcours coordonné de la personne en perte d'autonomie. L'Émetteur coordonne ainsi les différents établissements ou services (d'aide à domicile, de portage de repas, de soins infirmiers à domicile, d'hébergement temporaire...), il encadre (fonctionnellement) les intervenants à domicile (aides à domicile, aides-soignantes, infirmières...) et le cas échéant, leurs supérieurs hiérarchiques (responsables de secteur d'aide à domicile notamment). Le coordinateur (coordinatrice) de services à la personne de l'Émetteur peut également participer à l'élaboration et au suivi des plannings d'intervention et, selon sa formation, à l'évaluation des besoins des personnes âgées préalablement à la mise en place du service. Le cas échéant, pour faciliter l'accès à une chambre d'EHPAD, lorsque c'est inévitable, en effectuant une recherche d'espace disponible en établissement et

effectuer une transition douce et accompagnante entre le domicile et le futur lieu de vie. Le Bénéficiaire peut revenir dans son logement initial lorsque c'est possible.

Cette fonction est émergente et se rencontre surtout dans les structures ayant une offre développée et multiple dans le domaine de l'hospitalisation, des soins et du maintien à domicile. Dans les plus petites structures, le coordinateur de services à la personne assure plutôt les missions d'un encadrant intermédiaire de type responsable de secteur.

La fonction nécessite aussi une très bonne connaissance des différents niveaux de couverture ou de garanties proposées par la mutuelle aux adhérents, et des services complémentaires ou associés en matière de services à la personne.

L'Émetteur met à disposition du Bénéficiaire et installe de façon systématique à son domicile un service de communication numérique nommé « portal » qui permet une connexion directe au service de coordination sociale avec un système de visio-caméra. Le recours à un service est ainsi facilité. L'ensemble de ces prestations constitue la valeur estimée d'accompagnement (VEA) identifiée dans la mission de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

Exemples d'adaptation du logement nécessaire :

- pose de rampe d'accès ;
- adaptation et sécurisation des sanitaires et de la salle de bain ;
- portail et volets automatisés ;
- installation d'un monte-escalier ;
- matériel médical ;
- lit motorisé.

6.1.4. Exemple d'une intervention de la Coopérative

Présentation : Madame X, célibataire vit dans un petit appartement proche du quartier de Gerland à Lyon. Madame X n'a pas d'enfants et reste régulièrement en contact avec ses sœurs et ses nièces. Elle est passionnée de mots croisés, lit beaucoup et regarde la télévision. Ayant peur de chuter, Madame X ne sort pas seule de son logement. Malgré tout, cette personne est très joviale, très à l'écoute et adore le contact humain. Elle est Bénéficiaire des services de la Coopérative depuis le 11 mai 2015, date de signature de la vente de son logement en viager solidaire au profit de la Coopérative.

Problématique : Madame X est victime d'un AVC courant novembre 2017. Elle reste hospitalisée jusqu'au mois de janvier 2018. Malgré la rééducation et une grande volonté, cet accident lui laisse quelques séquelles. Elle éprouve des difficultés à serrer les doigts et à s'exprimer verbalement.

Besoins : Madame X a besoin d'une assistance pour organiser son retour au domicile. Le maintien à son domicile dans de bonnes conditions nécessite :

- la planification des intervenants de santé (kiné, infirmière, etc.) ;
- la mise en place de portage de repas ;
- l'augmentation des interventions de son aide-ménagère pour l'entretien de l'appartement, les courses, les déplacements chez le médecin, etc. ;
- la mise en place d'un système d'alarme en cas de chute dans son logement ;
- la pose d'un boîtier à clés sur le palier en cas d'intervention d'urgence.

Les services d'actions sociales réalisés par la Coopérative sont les suivants (les Créditeurs en assumant le coût, le cas échéant grâce à leur rente viagère dite rente autonomie) :

- la mise en place de la ligne téléphonique et du forfait télé à l'hôpital durant ses 2 mois d'hospitalisation ainsi que son financement ;
- l'organisation du portage de repas à compter du jour de son retour au domicile par le partenaire « Atout Délice » ainsi que sa prise en charge durant 2 semaines ;
- l'intervention du partenaire « Vivons Alerte » pour l'installation de la téléassistance par le biais d'un bracelet électronique ;
- les demandes d'autorisation, auprès de la copropriété, nécessaires à l'installation d'un boîtier à clé sur le palier.

6.1.5. Principes clés du modèle économique

Le financement solidaire du quatrième âge repose sur des principes de cohésion, de coopération et de mutualisation.

En réunissant et en mutualisant (i) les apports financiers réalisés par les membres de la catégorie « Financeurs solidaires » (composé d'investisseurs privés et institutionnels) et par les souscripteurs des titres participatifs et (ii) les emprunts bancaires¹⁵, la Coopérative redistribue sous forme de bouquets et de rentes viagères (correspondant à la valeur d'acquisition du logement occupé) aux personnes âgées qui deviennent les Bénéficiaires de l'activité en se maintenant dans leur logement cédé en viager à la Coopérative au titre de leur droit d'usage et d'habitation. La surface du parc immobilier étant flexible, elle procure un retour sur la mobilisation des capitaux avec la revente des logements rendus libres et donc cédés « non- occupés » par la Coopérative.

Les reventes d'immeubles permettent de rembourser (i) les « Financeurs solidaires » ayant demandé leur retrait et (ii) les porteurs de titres participatifs arrivés à échéance.

Le surplus éventuel entre prix de revente des immeubles et demandes de retrait est, quant à lui, réinvesti pour de nouveaux Bénéficiaires en viager de la catégorie « Bénéficiaires solidaires ». L'impulsion régénérée sans cesse par les membres de la catégorie « Financeurs solidaires » (financeur qui épargne), ajoutée au produit de la libération des logements devenus non occupés assure le développement de la cohésion entre les Bénéficiaires (catégorie « Bénéficiaires solidaires ») et le reste des sociétaires.

C'est une nouvelle forme de mutuelle entre générations qui s'imbriquent.

Le choix de la forme de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) constitue une adhésion à des valeurs coopératives fondamentales telles qu'elles sont définies par l'Alliance coopérative internationale avec notamment :

- 1 la prééminence de la personne humaine ;
- 2 la démocratie ;
- 3 la solidarité ;
- 4 un sociétariat multiple ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà de l'intérêt personnel de ses membres ;
- 5 l'intégration sociale, économique et culturelle, dans un territoire déterminé par l'objet social.

Le statut de SCIC se trouve en parfaite adéquation, par son organisation et ses objectifs, avec la mission de la Coopérative.

Le public concerné par l'intérêt collectif est la personne en rupture d'autonomie et fragile économiquement au sens du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020.

¹⁵ Il est précisé ici que le remboursement des échéances bancaires est réalisé grâce aux fonds propres et quasi fonds propres.

La Coopérative a mis au point un modèle économique lui fournissant les ressources pour pouvoir remplir ses missions d'accompagnement de la perte d'autonomie :

- a) levées de fonds en parts sociales (générant des frais ponctuels de collecte) et titres participatifs (ces derniers étant rémunérés annuellement), qui permettent de financer tous types de viagers solidaires (bouquet accompagné de la rente viagère) ; et emprunts auprès des établissements de crédit qui permettent de financer exclusivement les bouquets seuls (acquisition de la nue-propriété de l'immeuble) ;

Il est précisé que les parts sociales et les titres participatifs se distinguent notamment par :

- o leurs caractéristiques :
 - (i) les parts sociales représentent une quote-part du capital (fonds propres) et ne perçoivent, conformément à ce qui est précisé notamment à la Section 5.3 du présent Document d'enregistrement, aucun dividende/intérêt ;
 - (ii) les titres participatifs représentent des titres de créance détenus par leurs titulaires sur l'Emetteur (quasi fonds-propres) et les titres participatifs font l'objet d'une rémunération décrite sont décrits aux § 9.4.1 du présent Document d'enregistrement. Les titres participatifs sont plus amplement décrits aux § 6.8.1.3.c) et à la Section 9.4 (et en particulier son § 9.4.4) du présent Document d'enregistrement.
- o leurs souscripteurs : les souscripteurs des parts sociales sont essentiellement des personnes physiques ; les souscripteurs des titres participatifs sont majoritairement des personnes morales (associations, fondations, etc...).

Une analyse détaillée de la proportion des émissions de parts sociales et de titres participatif et de l'endettement bancaire dans le financement normatif du modèle de l'Emetteur figure au § 6.8.5.1 du présent Document d'enregistrement.

- b) l'acquisition en viager solidaire de biens immobiliers :

- o Le droit d'usage et d'habitation est calculé est évalué sur la base de la durée statistique de vie du Bénéficiaire et sa valeur est retranchée à la valeur vénale libre du logement. La valeur occupée est alors payée au Bénéficiaire sous forme du versement immédiat d'un Bouquet et du versement mensuel d'une rente viagère.
- o Seuls le Bouquet et les rentes sont payés par la Coopérative au vendeur :
 - Le Bouquet, exonéré d'impôt sur le revenu, est versé lors de la signature du viager ;
 - L'équivalent de 5 années entières de rentes viagères est immédiatement versé sur un compte bancaire dédié de la Coopérative volontairement bloqué, le montant ainsi immobilisé étant réactualisé chaque année. Il est versé mensuellement au Bénéficiaire au titre de la rente viagère. La rente est revalorisée tous les 1^{ers} février de chaque année selon le taux de majoration des rentes viagères. Dans le cas où le Bénéficiaire décide d'un départ anticipé des lieux, sa rente est augmentée selon un barème inscrit dans l'acte de vente. Les Rentes viagères sont imposables au niveau du Bénéficiaire après un abattement de 70 % qui s'applique à partir de 70 ans.

- c) Mise en place d'un écosystème au service de la longévité :

- o les vendeurs, Crédiérentiers deviennent membres et sociétaires de la Coopérative (dans le collège « Bénéficiaires solidaires ») ;
- o la Coopérative met en place des actions pour favoriser la prise d'autonomie des vendeurs ;
- o la Coopérative prend à sa charge les travaux importants (rénovation, ravalement), dans les logements, déchargeant les Bénéficiaires jusqu'à 30 % des charges de copropriété.

- d) Vente des logements après le décès des vendeurs :

- La valeur de l'achat est la somme des 3 composantes précitées (bouquet, rentes, DUH) ;
- Les ventes permettent, le cas échéant, de rembourser les titulaires de parts sociales ayant exercé leur droit de retrait et les titulaires de titres participatifs, à concurrence du solde disponible ;
- Le bien est acheté pour un montant net de la valeur du DUH, dans la mesure où le bien est acheté occupé. Lors de la revente, le bien ayant cessé d'être occupé, il est cédé « libre » c'est à dire pour un prix qui n'est plus décoté de la valeur du DUH, ce qui le cas échéant permet de dégager une plus-value par rapport au prix d'achat, laquelle peut compenser en tout ou partie les coûts encourus au titre du contrat de viager (notamment le versement des rentes) jusqu'au décès du Crédientier.

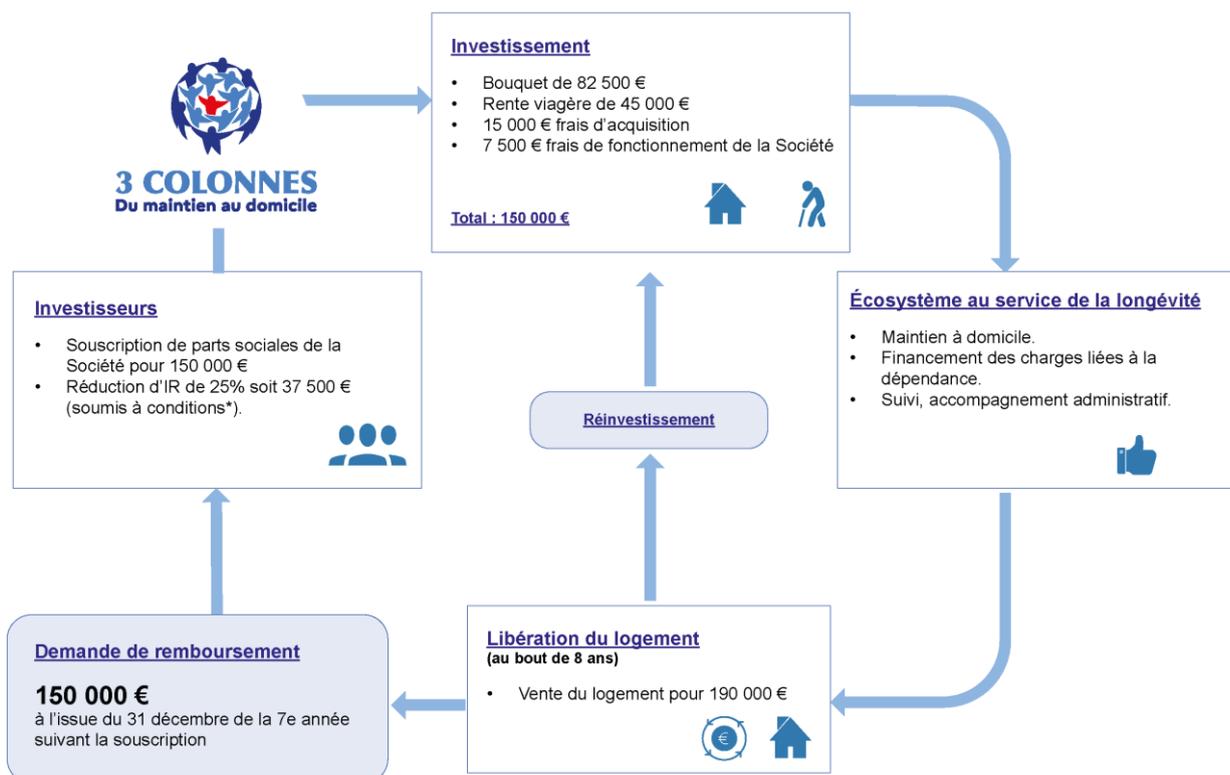
6.1.6. Exemple de circulation de fonds investis en parts sociales

Le schéma ci-dessous présente les flux financiers générés par l'investissement en parts sociales. Cet investissement est utilisé pour acheter un appartement en viager occupé et pour créer et maintenir un écosystème au service de la longévité. Au décès du Crédientier, l'appartement est vendu ; les produits de la vente sont utilisés en partie pour rembourser les titulaires de parts sociales ayant exercé leur droit de retrait et en partie pour réaliser de nouveaux investissements.

Schéma d'illustration

Les hypothèses retenues pour cette illustration sont les suivantes :

- 15 souscriptions de 10 000 € chacune
- La valeur libre du logement s'élève à 190 000 € et est répartie comme suit :
 - Valeur occupée : 127 500 € soit 82 500 € de bouquet + 45 000 € sous forme de rentes (soit 469 € mensuel sur 8 ans et une trésorerie immobilisée de 28 125 €)
 - Droit d'usage et d'habitation (DUH) : 62 500 €



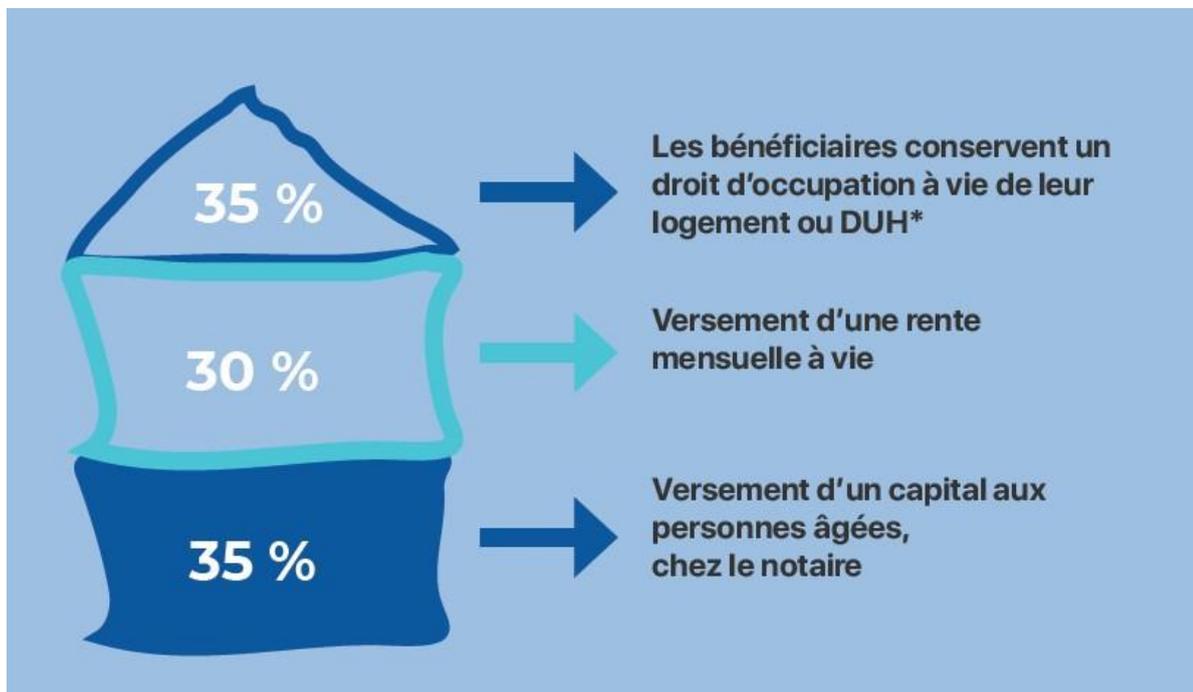
*Ce taux exceptionnellement porté à 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025¹⁶, est en principe de 18%¹⁷.

Il est précisé que la période de conservation expire le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, soit le 31 décembre 2031, est celle à partir de laquelle la demande de remboursement pourra être formulée sans remettre en cause l'avantage fiscal attaché à la souscription des parts sociales. Il est rappelé que le régime fiscal prévoit un autre engagement de conservation qui n'a pas de portée financière pour l'Émetteur puisqu'il concerne la vente de parts sociales à des tiers et non à la société émettrice. Ce délai expire deux ans plus tôt au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription des parts sociales.

Le remboursement effectif des parts sociales ayant fait l'objet de l'exercice du droit de retrait peut prendre plus de temps en application des articles 11 et 17 des statuts de la Coopérative (cf. § 3.5.1 du présent Document d'enregistrement).

6.1.7. Exemple de répartition du paiement du prix du logement

La valeur d'un logement acquis en viager est répartie en 3 composantes : (a) le capital versé à la signature de l'acte de vente (le Bouquet), (b) les rentes viagères correspondant à la valeur d'achat du logement « occupé », auxquels vient s'ajouter (c) le droit d'usage et d'habitation (DUH) du Créditentier qui se maintient à domicile dans le logement ainsi cédé en viager. Seuls le Bouquet et les rentes sont payés en numéraire au Bénéficiaire. Celui-ci conserve le droit d'usage et d'habitation du logement pendant toute sa vie. Lors de l'acquisition, la valeur du DUH est retranchée de la valeur du logement « libre » afin d'obtenir le prix d'achat « occupé » du logement du Bénéficiaire. Lorsque l'Émetteur revend le logement suite au décès du Bénéficiaire, le logement est vendu « libre » c'est-à-dire pour un prix de vente non décoté d'un quelconque DUH tel que celui qui a été pris en compte lors de l'achat du logement « occupé » par l'Émetteur.



¹⁶ Article 49 II. de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifiant l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

¹⁷ Article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

6.1.8. Exemple de fonctionnement d'une opération de viager solidaire

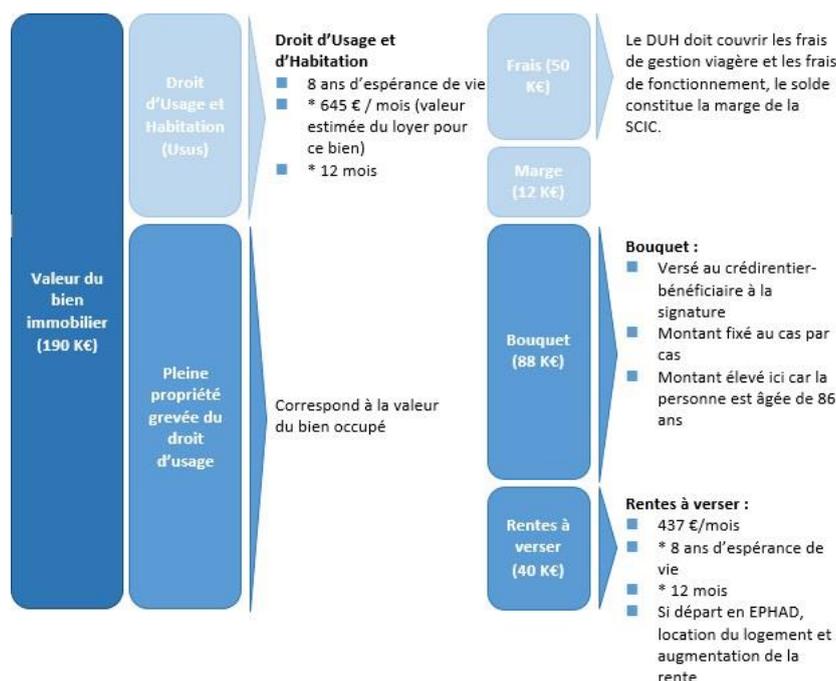
Le schéma ci-dessous segmente la valeur d'une transaction en viager d'un logement, et met en parallèle les coûts supportés par la Coopérative. L'équilibre du modèle économique repose sur un total de coûts inférieur, en moyenne, au total des valeurs des logements achetés par la Coopérative.

La valeur du logement expertisée tient compte de son avancement en vétusté et des travaux à mener.

Les trois segments qui composent la transaction sont la valeur économique du droit d'usage, le capital versé initialement (désigné le Bouquet) et la rente viagère versée mensuellement.

Cet ensemble est déterminé à partir d'une estimation de l'espérance de vie du (des) Bénéficiaire(s) défini selon un barème (Barème Daubry par exemple).

Le droit d'usage et d'habitation (DUH) à vie a une valeur économique, au sens donné par les articles 625 à 635 du Code civil, qui est considéré comme un loyer de l'espace ; il est précompté dans le calcul du prix d'achat et est liquide à la fin du cycle d'usage lors de la revente du logement. Sa valeur est forfaitaire et calculée sur la base de l'espérance de vie du Bénéficiaire. Sa valeur annualisée est comparée à la valeur de loyer d'occupation d'espace sur son marché de référence. La différence constitue la valeur économique de l'écart de loyer (VEELL) pratiquée en forme de sous-tarification par rapport à ceux pratiqués dans le marché de référence considéré, prise en compte dans le mandat de SIEG comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement, pour les besoins du calcul du montant des souscriptions en capital donnant droit à la réduction d'impôt visée par l'article 199 *terdecies-0* AB du CGI.



Le traitement comptable d'une opération de viager solidaire peut être synthétisé comme suit :

- La valorisation du bien acquis par la Coopérative dans les comptes de ce dernier comprend trois grands postes : (i) le bouquet, qui est le prix payé par la Coopérative au Créancier lors de l'acquisition de son bien (ii) une estimation des rentes qui seront à verser par la Coopérative au Bénéficiaire (cette estimation est obtenue en multipliant le montant de la rente mensuelle par le nombre de mois pendant lesquels cette rente va devoir être versée selon l'espérance de vie estimée du Créancier) et (iii) une partie correspondant aux frais coopératifs de montage, aux travaux, aux frais de collecte de titres participatifs et aux frais d'intérêts supportés par la Coopérative entre l'acquisition du bien et sa cession, ainsi que la marge de la Coopérative.
- A la signature de l'acte : La valeur d'acquisition du bien (bouquet + rentes viagères estimées) nette de la valeur d'usage et d'habitation (DUH) est inscrite en stock dans les comptes de la Coopérative,

- Sur la durée du viager : Sont également comptabilisés en stocks, les frais coopératifs de montage, les travaux, les frais de collecte des titres participatifs et les frais d'intérêts,
- Au moment du décès du Crédirentier :
 - o le bien figure en stock, pour les valeurs accumulées précitées : bouquet + rentes viagères + travaux, frais coopératifs de montage, frais de collecte de titres participatifs et les frais d'intérêts. En aucun cas le bien immobilier en stock n'est réévalué à sa juste valeur estimée si celle-ci est supérieure à la valeur en stocks,
 - o Un produit d'exploitation neutralisant le solde de la dette de rente viagère est enregistré lors du décès du Crédirentier. Aucun autre résultat n'est constaté (sauf éventuelle dépréciation de stock).
- A la vente du bien suite au décès du Crédirentier, un résultat sur l'opération de viager est enregistré. Ce résultat correspond au prix de vente diminué de la valeur du stock correspondant.
- Le résultat total de l'opération de viager est composé du résultat au moment du décès et à la cession.

Ci-dessous une illustration du traitement comptable d'une opération de viager solidaire :

Hypothèses - k€	Budget Prév.		Réel
	Global	Charges/an	Global
Valeur vénale de l'appartement acquis en viager solidaire	100		99 (A)
Durée – Espérance de vie (ans)	7		6
Bouquet	42	n/a	42
Viager	21	3	18
Frais d'acquisition	4	n/a	4
Frais coût interne de montage et de gestion de l'immeuble	5	n/a	5
Frais de collecte des TP et intérêts	8	n/a	8
Coût de revient	80	3	77 (B)
Frais de collecte des Parts sociales	7	n/a	7
Total coûts	87	3	84
Marge	20		22 (A) - (B)

Par simplification, l'ensemble des frais coopératifs de montage, des frais de gestion locative, des frais de collecte et des frais d'intérêts sont comptabilisés à la signature de l'acte.

Traitements comptables et traduction dans les états financiers

Bilan - Post Emission de Parts sociales & Titres participatifs - k€			
Actif		Passif	
		Capital	40
		Résultat	
		Report à Nouveau	
Stocks			
Trésorerie Bloquée		Titres participatifs	47
Trésorerie Disponible	87	Dette Viagère	
Total	87	Total	87

Bilan à la signature acte - k€			
Actif		Passif	
		Capital	40
		Résultat	
		Report à Nouveau	-7
Note 1	Stocks	80	
Note 3	Trésorerie bloquée	15	Titres participatifs 47
Note 4	Trésorerie Disponible	6	Dette Viagère 21
	Total	101	Total 101

Note 2

Note 3

Bilan au décès - k€			
Actif		Passif	
		Capital	40
		Résultat	3
		Report à Nouveau	-7
	Stocks	80	
	Trésorerie bloquée	0	Titres participatifs 47
Note 4	Trésorerie disponible	3	Dette Viagère 0
	Total	83	Total 83

Note 5

Compte de résultat au décès - en k€	
Produits : Annulation de la dette viagère	3
Charges	0
Résultat	3

Bilan après cession du logement - k€			
Actif		Passif	
		Capital	40
		Résultat	19
		Report à nouveau	-4
	Stocks		
	Trésorerie bloquée		Titres participatifs 47
Note 6	Trésorerie disponible	102	Dette Viagère 0
	Total	102	Total 102

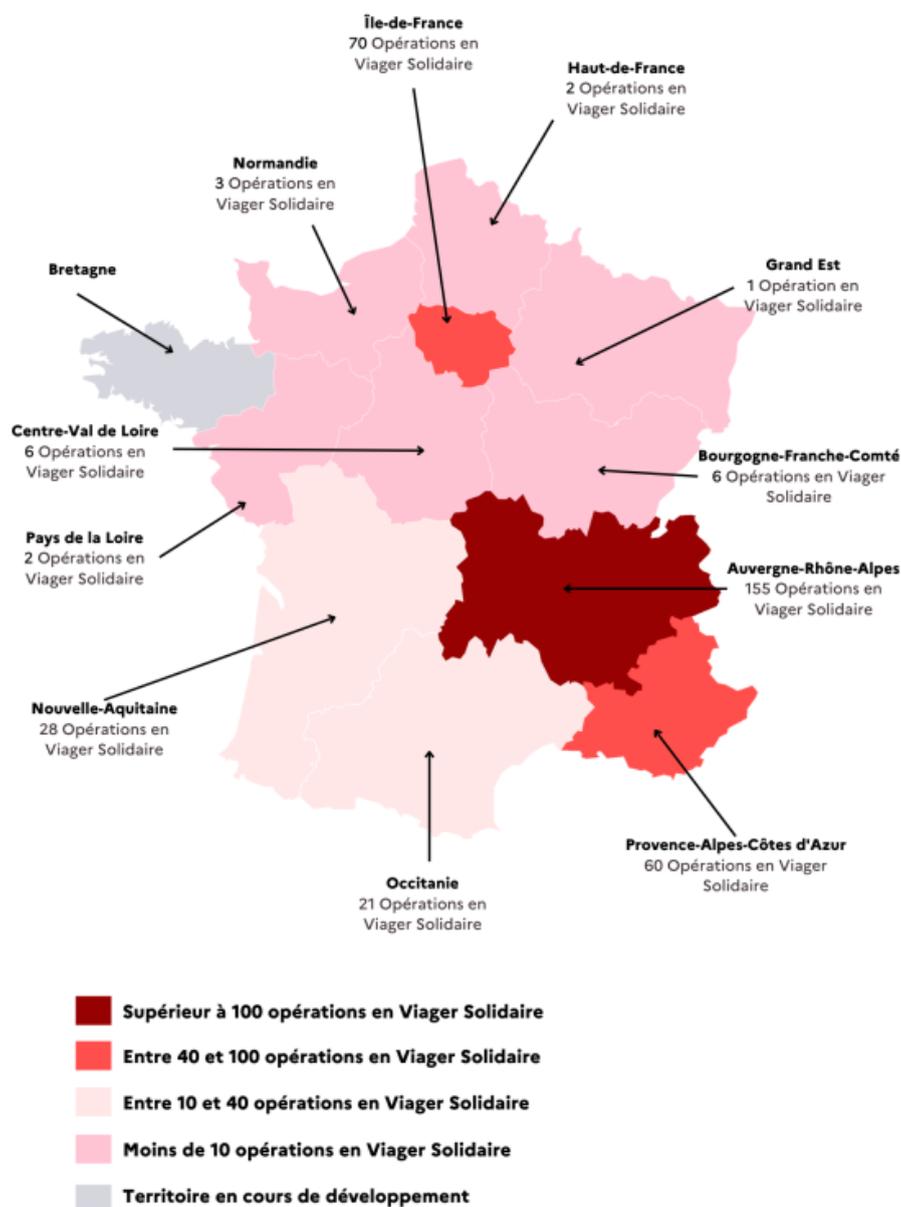
Note 6

Compte de résultat après cession du bien - en k€	
Produits : Prix de cession	99
Charges : Coût de revient	-80
Résultat	19

- Note 1** Le stock correspond au bouquet, à la rente viagère, aux frais d'acquisition, aux frais internes de montage, aux frais de gestion de l'immeuble, aux frais de collectes de titres participatifs et aux intérêts de titres participatifs.
Les coûts d'acquisition (bouquet, rente estimée en fonction de l'espérance de vie et frais d'acquisition) sont enregistrés à la signature de l'acte à l'actif du bilan.
Les frais internes de montage, les frais de gestion de l'immeuble (travaux, charges de copropriétés, charges d'assurance et taxes), les frais de collecte et les intérêts de titres participatifs sont enregistrés annuellement sur la durée du viager. Ici, pour l'exemple et par simplification, ils sont enregistrés en totalité à la signature de l'acte.
- Note 2** Les parts sociales composent le capital social (à la différence des titres participatifs). Comme le permet le PCG, l'Emetteur a retenu l'imputation des frais de collecte de parts sociales sur le poste de report à nouveau.
- Note 3** La « dette viagère » correspond à la rente à verser sur la durée de l'espérance de vie, elle est inscrite en dette financière (elle s'apure tous les mois au fur et à mesure du paiement de la rente).
- Note 4** Les disponibilités permettant de payer les rentes estimées sur 5 ans sont immobilisées sur un compte bancaire dédié (il s'agit d'une évolution par rapport à la pratique antérieure à l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, explicitée au §6.4.3.4 .
- Note 5** Les rentes viagères versées sont inférieures à celles qui avaient été estimées à la signature de l'acte. La dette correspondant aux rentes non versées est annulée par un produit d'exploitation. Après ces écritures, le solde de trésorerie disponible s'élève à 3 k€.
- Note 6** Le prix de cession est comptabilisé en produit d'exploitation pour 99 k€. Le coût de revient du stock de 80 k€ est extourné du bilan par une charge d'exploitation. La vente permet de rembourser les dettes et laisse une trésorerie disponible de 102 k€.

6.1.9. Répartition géographique des activités de l'Émetteur

La carte ci-dessous représente la répartition géographique de l'ensemble des opérations en viager solidaire effectuées par l'Émetteur depuis sa création.



Section 6.2 - APPROCHE SYNTHETIQUE SUR LE FINANCEMENT ET L'ACTIVITE DE L'ÉMETTEUR

Les sources de financement des activités de l'Émetteur sont constituées des fonds collectés au titre des émissions de parts sociales et de titres participatifs émis par l'Émetteur ainsi que des emprunts souscrits par ce dernier, ainsi que l'illustre le tableau de synthèse qui suit :

en k€	31.12.2023 ¹⁸	30.06.2023	30.06.2022
Capital social	68 603	52 275	38 660
Report à nouveau	-6 205	-5 154	-4 081
Résultat de l'exercice	-480	275	198
CAPITAUX PROPRES	61 918	47 396	34 777
TITRES PARTICIPATIFS	32 418	35 174	28 451
+ Emprunts et dettes financières	16 674	14 220	12 246
+ Rentes viagères capitalisées	25 316	23 600	15 440
+ Autres emprunts et dettes financières	3 836	4 029	4 042
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-16 042	-14 758	-11 169
- Autre trésorerie	-11 460	-7 774	-15 297
DETTE FINANCIERE NETTE ¹⁹ (- = TRESO NETTE)	18 324	19 318	5 263

Au 30 juin 2023, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 22 532k€, contre 26 465 k€ au 30 juin 2022, dont 14 758 k€ (contre 11 169 k€ au 30 juin 2022) immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur.

Au 31 décembre 2023, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 27 502k€, dont 16 042 k€ immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur¹⁸.

6.2.1. Financement en parts sociales, en titres participatifs, et par emprunts

A la date du présent Document d'enregistrement :

(i) financement en capital : le capital social de l'Émetteur est composé de 1 333 206 parts sociales (soit 66 660 300 €), qui pour la majorité ont été souscrites par les financeurs solidaires (essentiellement des personnes physiques) depuis la création de l'Émetteur, en 2013. L'évolution du capital social est rappelée au § 6.8.1.3.a) du présent Document d'enregistrement.

(ii) financement en émissions de titres participatifs : les titres participatifs émis par l'Émetteur représentent 41 417 500 €. Ces titres participatifs ne sont remboursables que sur décision de l'Émetteur, au-delà d'une durée de 7 ans à compter de l'émission des titres participatifs concernés, ou bien en cas de liquidation, étant cependant précisé que les intérêts rémunérant les titres participatifs (le taux fixe facial moyen pondéré de la rémunération annuelle est indiqué au § 9.4.1 du présent Document d'enregistrement) sont souvent augmentés en vertu de clauses contractuelles en particulier au-delà de la 7^{ème} année suivant leur émission, étant rappelé qu'un taux plafond est toujours stipulé, lequel augmente corrélativement au-delà de 7 ans). L'historique de la collecte en titres participatifs figure au § 9.4.3 du présent Document d'enregistrement et les caractéristiques des titres participatifs émis sont présentées de manière synthétique au § 6.8.1.3.c) du présent Document d'enregistrement.

(iii) financement en prêt : Le financement en prêt de l'Émetteur est décrit au § 6.8.1.4 du présent Document d'enregistrement.

¹⁸ Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

¹⁹ La dette financière nette correspond aux emprunts et dettes financières, les rentes viagères capitalisées, aux autres emprunts et dettes financières diminués par la trésorerie immobilisée et l'autre trésorerie.

Le tableau de synthèse présenté à la Section 6.2 est retraité comme suit afin de faire apparaître la situation à la date du présent Document d'enregistrement (données non auditées et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité) :

en k€	31.12.2023 retraité	31.12.2023	Variation		
Capital social	66 660	68 603	-	1 943	(1)
Report à nouveau	-6 205	-6 205		-	
Résultat de l'exercice	-480	-480		-	
CAPITAUX PROPRES	59 975	61 918	-	1 943	
TITRES PARTICIPATIFS	41 417	32 418		9 000	(2)
+ Emprunts et dettes financières	16 674	16 674		-	
+ Rentes viagères capitalisées	25 316	25 316		-	
- Autres emprunts et dettes financières	3 836	3 836		-	
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-16 042	-16 042		-	
- Autre trésorerie	-18 517	-11 460	-	7 058	
DETTE FINANCIERE NETTE (- = TRESO NETTE)	11 268	18 325	-	7 058	

- (1) Ce retraitement de -1 943 k€ entre le 31 décembre 2023 et la date du présent Document d'enregistrement correspond à la variation nette du capital social (remboursements).

Ce retraitement impacte également la ligne suivante :

- Autre trésorerie : - 1 943 k€

- (2) Ce retraitement de + 6 243 k€ entre le 30 juin 2023 et la date du présent Document d'enregistrement correspond à la variation nette des titres participatifs (dont les caractéristiques sont rappelées au § 9.4.4 du présent Document d'enregistrement) résultant de l'émission N°34 : le 11 mars 2024, l'Emetteur a signé un contrat avec plusieurs investisseurs pour un investissement en titres participatifs émis par l'Emetteur d'un montant total de neuf millions d'euros (9 000 k€) tel que décrit au § 9.4.3 du présent Document d'enregistrement.

Ce retraitement impacte également la ligne suivante :

- Autre trésorerie : + 9 000 k€

6.2.2. Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisées

Le tableau ci-dessous présente le produit annuel total des cessions des biens acquis et revendus par l'Émetteur et la marge correspondante :

en k€	Nombre de cession (biens)	Prix de vente	Coût de revient ^(*)	Marge/Cession
2013/2014				
2014/2015				
2015/2016				
2016/2017	2	697	583	114
2017/2018	1	280	314	-34
2018/2019	4	1 001	815	186
2019/2020	5	2 323	1 460	863
2020/2021	5	1 519	1 205	313
2021/2022	6	2 142	1 755	387
2022/2023	7	1 673	1 116	557
Total	30	9 634	7 249	2 385

(*)Le coût de revient correspondant au total formé par : les bouquets, les rentes viagères, les travaux, les frais coopératifs de montage, les frais de collecte de titres participatifs et les frais d'intérêts.

Depuis sa création, jusqu'au 30 juin 2023 l'Émetteur s'est donc engagé dans 354 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 30 opérations de vente. Les reventes ont, en cumulé, généré du chiffre d'affaires de 9 634 k€, et une marge cumulée (égale à la différence entre le prix de revente et le coût de revient) d'un montant total de 2 385 k€.

Au 30 juin 2023, l'Émetteur a constitué un stock d'actifs immobiliers d'un montant de 94 679 k€ (contre 63 765 k€ au 30 juin 2022). Au 31 décembre 2023, ce stock d'actifs immobilier s'élevait à 105 393 k€²⁰.

Section 6.3 – INFORMATION SUR LE PARC AU 31 DECEMBRE 2023

Le nombre d'opérations de viager solidaire en stock s'élevait à 353 au 31 décembre 2023, et s'élève à 383 à la date du présent Document d'enregistrement.

6.3.1. Le processus d'éligibilité

6.3.1.1. Conditions préalables

Les personnes doivent être propriétaires de leur logement et avoir plus de 78 ans (sauf dérogation) pour pouvoir être éligibles à l'accompagnement de la Coopérative.

Le critère de 78 ans est un prérequis défini arbitrairement par la Coopérative qui le considère comme l'orée de la « troisième vieillesse », laquelle est décrite dans le Rapport Broussy (intitulé « L'adaptation de la société au vieillissement de sa population : FRANCE : ANNEE ZERO ! » de janvier 2013²¹) comme une période de glissement entre état d'autonomie et état de dépendance. Par exception, la Coopérative a conclu dix-neuf achats en viager

²⁰ Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

²¹ https://sante.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Broussy.pdf

avec des vendeurs âgés de moins de 78 ans, mais classés en GIR 4 sur la grille AGGIR²² (Autonomie Gérontologique et Groupe Iso Ressources) évaluant le degré de dépendance.

6.3.1.2. L'enquête sociale

Les candidatures des Bénéficiaires potentiels sont recueillies par la Coopérative. Elles sont issues de candidatures spontanées, des mandataires judiciaires à la protection des majeurs, des notaires ou des partenaires référencés auprès de la Coopérative, comme les mairies, les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) ou encore tous les intervenants auprès des personnes âgées.

La sélection des Bénéficiaires est opérée selon des critères objectifs issus d'une enquête conduite par la Coopérative et permettant d'évaluer la prééminence forte d'un des 4 critères :

- La fragilité/le quotidien

Il s'agit de détecter les difficultés rencontrées au quotidien : isolement social, fragilité physique, fragilité psychologique, etc. En conséquence, vers 78 ans, le poids des années limite l'autonomie des personnes âgées. C'est à ce moment que la solidarité familiale commence à s'inverser : les personnes âgées sont de plus en plus aidées par des aidants, leur entourage et leur famille.

Le degré d'autonomie ou de perte d'autonomie des personnes, principalement âgées, est évalué avec la grille Autonomie Gérontologie Groupe Iso-Ressources (AGGIR).

- Les ressources

Les revenus sont analysés à chaque étude de dossier. Ils sont classés par catégories selon les charges et le niveau de ressources : modeste/plafond majoré, modeste ou très modeste. Ces catégories de revenus sont prioritaires à l'action sociale de l'Émetteur.

- Des justificatifs sont collectés pour évaluer la situation financière en conformité avec le Code de l'action sociale et des familles²³.

- Le besoin avéré du Bénéficiaire

Il est défini par l'incapacité à trouver une solution financière pour pallier un besoin imminent ou à venir. Il peut s'agir :

- d'une amélioration du logement : travaux, lutte contre la vétusté ;
- d'une prise en charge des besoins de santé ou d'accompagnement à domicile ;
- de soins médicaux à domicile ou d'un départ en maison adaptée.

Le besoin avéré du Bénéficiaire est calculé par différence entre les ressources et budget de maintien à domicile.

- L'analyse de l'environnement social

Il s'agit de considérer, sur le plan social, les aptitudes et la volonté de la personne à vivre chez elle, en maintenant ses activités et habitudes quotidiennes. Sur le plan familial, nous prenons en compte la présence (ou l'absence) des membres de la famille et leur capacité à soutenir la personne âgée.

L'analyse fait l'objet d'une synthèse sociale, livrable du processus d'éligibilité.

²²<https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/preserver-son-autonomie-s-informer-et-anticiper/perde-d-autonomie-evaluation-et-droits/comment-fonctionne-la-grille-aggir>

²³ Articles L.232-3 à L.232-7, R.232-7 à R.232-1. Cette instance peut également permettre aux partenaires de comprendre l'enjeu et l'impact de l'intervention de l'Émetteur.

6.3.1.3. COMITE D'ENGAGEMENT DU MAINTIEN À DOMICILE (CEMD)

Ce comité se réunit une fois par trimestre pour étudier la synthèse sociale de chaque demande.

Pour rappel, le Comité d'Engagement au Maintien au Domicile (CEMD) a été créé il y a 10 ans, à l'origine de la coopérative, afin de disposer d'une commission indépendante qui permettrait de vérifier les critères d'éligibilité au dispositif. Pour rappel, les critères étudiés en comité d'éligibilité sont les ressources, le patrimoine et le degré d'autonomie. Ainsi, ce comité veillait à ce que les dossiers des personnes les plus fragiles soient financés en priorité par le dispositif du Viager Solidaire. Or, depuis 2020, la Direction Générale de la Cohésion Sociale a instauré des critères d'éligibilité (Plafonds de revenus, Plafond de patrimoine et Degré d'autonomie) qui ont été inscrits dans un mandat de Service d'Interet Economique Général (SIEG), à la section "Public Cible". Il n'est donc plus nécessaire d'arbitrer les demandes entrant dans les critères définis dans le mandat, les personnes étant automatiquement déclarées éligibles au dispositif. Sur toutes les interventions annuelles de la coopérative, la fraction de ce public cible doit être d'au moins 50 % (pour information, au titre du précédent exercice, cette fraction de public cible accompagné était de 65%).

Ainsi, depuis la signature de ce mandat et l'officialisation des critères d'éligibilité (plus restrictifs qu'auparavant), la pertinence de la fréquence des CEMD a fait l'objet de discussions. En effet, 65% des interventions étant encadrées par le mandat SIEG, la fraction de public hors critères cibles s'est réduite d'autant. Ainsi, la décision de changer la temporalité des CEMD pour les rendre trimestriels, tout en conservant le volume de dossiers présentés (environ 25 par comité) a été prise par le Conseil d'administration le 31 mars 2023, étant précisé que cette fréquence pourra être revue à tout moment en fonction de l'évolution de l'activité de l'Emetteur. A toutes fins utiles, il est précisé que le Comité conserve son rôle de sélection et de priorisation des demandes hors public cible (par exemple : une personne âgée ayant une retraite supérieure à 2.000€ par mois), mais manifestant tout de même un besoin avéré (importantes dépenses en aide à domicile, besoin d'aménager le logement, grande fragilité sociale...). Le comité poursuit donc sa vocation, qui est de déterminer les personnes prioritaires à l'intervention du Viager Solidaire, sur la fraction du public non cible (soit maximum 50% des interventions). Il montre toute la pertinence du modèle coopératif et de la mission de la Coopérative. En conséquence, cette instance conduit l'étude des candidatures au viager solidaire en application du processus d'éligibilité décrit ci-dessus, ce qui permet ensuite au Directeur Général de procéder aux investissements pour lesquels le CEMD a donné un avis positif.

Aux termes du règlement intérieur du CEMD, ce dernier n'est qu'un organe consultatif, et les avis qu'il rend ne sont pas liants pour le conseil d'administration de la Coopérative ou le Directeur Général.

Toutefois, le Directeur Général de la Coopérative n'a jamais engagé d'acquisition en cas d'avis négatif du CEMD. Ainsi, bien que le CEMD soit un organe consultatif, les décisions d'investissement étant prises sur avis conforme du CEMD, garantissent un traitement équitable et désintéressé des dossiers. Cette instance supprime des enjeux moraux ou financiers, et permet à la Coopérative de rester centrée sur les besoins avérés de chaque Bénéficiaire, indépendamment du bien immobilier concerné. Cet organe sélectionne les Bénéficiaires auprès desquels la Coopérative va intervenir en se portant acquéreur en viager solidaire. Cette démarche engage la Coopérative dans un processus de sécurisation, d'éthique et d'intérêt collectif préservé.

De plus, il permet à d'autres parties de prendre part à l'activité de la Coopérative et donc d'apporter un autre regard sur la sélection des Bénéficiaires de l'activité de la Coopérative.

a) Composition du CEMD

Le CEMD est composé de six membres titulaires, extérieurs à la Coopérative dont la liste est indiquée ci-dessous :

NOMS
Catherine GARRON
Madame GARRON travaille au sein du cabinet Patrimoine et Vulnérabilité en tant que conseillère en protection du patrimoine auprès de personnes vulnérables. Madame GARRON est au contact quotidien de personnes en situation de protection juridique, dans le but de les aider à gérer leur patrimoine du mieux possible. Madame GARRON développe un projet de Conciergerie afin de faciliter les services et le bien-être à domicile des personnes handicapées et/ou âgées.
Géraldine BLANCHET

Madame BLANCHET est Responsable et Coordinatrice au sein de l'association Soins et Santé, et plus particulièrement à la PAPAVAL (service d'aide à domicile). Cette association propose un ensemble de services liés au maintien à domicile : hospitalisation à domicile, service infirmier, équipe mobile, garde itinérante, aide à domicile.

Madame BLANCHET développe, met en place et suit toute l'innovation dans les services à domicile et le bien-être, et supervise des responsables de secteur.

À travers son expérience, elle a pu rencontrer de nombreuses situations liées au maintien à domicile et la personne âgée en général.

Florence GROLLET

Madame GROLLET travaillait en pharmacie hospitalière et plus particulièrement au sein du service cancérologie et hospitalisation à domicile.

Elle a entrepris en 2020 une reconversion professionnelle et validé un *bachelor* en économie sociale et solidaire.

À la suite de ce diplôme, elle souhaite mettre à profit son expérience notamment du maintien à domicile au service des personnes en situation précaire.

Cassandra VERILHAC

Madame VERILHAC travaille au sein de l'association Vivons Alerte qui propose de la téléassistance avec un réel accompagnement social. Elle travaille au quotidien avec des personnes âgées qui souhaitent se maintenir à domicile et avec des profils très différents. Elle développe la présence de l'association mais aussi des ateliers préventifs en groupe.

Vincent BERTHET

Monsieur BERTHET est administrateur de l'URSCOP et travailleur au sein de la SCOP « Développement et humanisme ». Travaille au quotidien auprès de personnes en situation de difficultés sociales dans le but de récolter des informations les concernant.

Monsieur BERTHET est en relation direct avec les institutions pouvant aider les personnes rencontrées sur le terrain quotidiennement.

Christophe AXEL

Monsieur AXEL est engagé auprès des familles et des personnes fragiles depuis de nombreuses années, Christophe AXEL est spécialisé dans le conseil et l'accompagnement des aidants familiaux. Il propose des solutions concrètes et personnalisées aux particuliers en charge d'un proche dans la maladie, le handicap ou le grand âge. Auparavant, il a géré sa propre agence d'aide à domicile pendant 5 ans.

Monsieur AXEL est également très actif au sein de l'association Pôle SAP, dont il accompagne le développement depuis 2012. Il côtoie et anime un très large panel de partenaires intervenant dans le soutien aux aidants (matériel médical, aménagement, mobilité, domotique, aide administrative, et sociale, recherche d'auxiliaires de vie et de personnel qualifié, loisirs, bien-être...).

Les membres suppléants, à la date du présent Document d'enregistrement, sont :

NOMS
Stéphanie GARETTA
Magali FERNANDES
Ghislaine FAVRICHON
Betty ROBERT
Estelle BELIN-FRANCOIS
Laurent COTTAZ

Deux d'entre eux sont des salariés de la Coopérative, les autres sont des membres externes répondant aux critères suivants : avoir une expérience reconnue dans le domaine du social, du médico-social et dans l'accompagnement du vieillissement.

Depuis la création du CEMD, il n'a jamais été nécessaire de faire appel aux membres suppléants. Le nombre minimum de membres titulaires ayant toujours été atteint. Le président du conseil d'administration de l'Émetteur pourra être conduit à désigner de nouveaux membres suppléants au sein du CEMD si l'augmentation du nombre de candidatures soumises à la Coopérative le requiert, compte tenu de l'augmentation de sa capacité d'investissement.

b) Fonctionnement du CEMD

L'ensemble des membres titulaires du CEMD est convoqué en vue de chacune de ses réunions, après une première consultation pour fixer une date de réunion réunissant le maximum de membres et permettant de traiter dans un délai raisonnable les demandes d'intervention.

Si au moins quatre membres titulaires indiquent ne pas pouvoir assister à la réunion, alors les membres suppléants sont convoqués pour atteindre le quorum requis, de trois membres, dont une majorité de membres externes.

Les votes se font à main levée, à la majorité simple. Trois situations sont possibles :

Majorité simple	Égalité	Minorité
Décision validée	Décision reportée	Décision écartée
Le besoin avéré est identifié, ainsi s'enclenche la phase d'étude immobilière et financière du dossier par la Coopérative	Le besoin avéré n'est pas clairement identifié, l'analyse de la situation mérite un approfondissement	Le besoin avéré n'a pas été repéré, le dossier pourra être représenté après un délai de 12 mois, sauf situation exceptionnelle

6.3.2. Mise en place de la maison de retraite a domicile : création d'un environnement favorable

La mission de la Coopérative ne se limite pas à la mise en place de viagers solidaires. Elle se prolonge, en lien avec sa vocation non lucrative, dans des actions d'information, de coordination, et d'accompagnement à destination des vendeurs Crédentiers afin de créer un environnement de vie qui leur est favorable, favorisant le lien social. Ils ne vivent plus seuls l'aléa de la fin de vie.

6.3.2.1. Prises de contact ponctuelles

Dans le cadre de sa mission d'intérêt collectif, la Coopérative organise l'optimisation des services à la personne à disposition de ses Bénéficiaires avec :

- une visite à domicile d'accueil pour les nouveaux Bénéficiaires : elle permet d'appréhender la situation dans sa globalité et voir si des besoins immédiats sont à satisfaire ;
- une visite à domicile annuelle : ces visites à domicile ont pour objet de déterminer les besoins en termes de maintien à domicile, d'orienter vers les dispositifs existants, d'informer les Bénéficiaires de leurs droits et des démarches possibles et de les accompagner dans leurs démarches si besoin. Elles donnent lieu à l'établissement d'un compte-rendu de visite ;
- un appel trimestriel complémentaire : ces appels permettent d'entretenir le lien et de détecter une possible évolution de la situation, mais aussi de communiquer sur le calendrier des animations trimestrielles mises en place.

6.3.2.2. Services accessoires proposés par l'Émetteur

Afin d'offrir aux Bénéficiaires des services de qualité et contribuer à la dynamisation du tissu économique local, quatre niveaux de services sont proposés pour répondre à tous les besoins :

- les services essentiels rendus gratuitement par la Coopérative : ce sont les petits services et aides rendus quotidiennement aux Bénéficiaires et inclus dans la mission globale de la Coopérative.
- les services coopératifs : ce sont les services que peuvent se rendre les Bénéficiaires entre eux.
- repas coopératifs, qui permettent de partager un repas en collectif où chacun participe à l'élaboration du repas.
- les services mutualisés rendus gratuitement par la Coopérative : ils bénéficient à plusieurs personnes en même temps et permettent d'en réduire le coût :
 - activités physiques : pour se maintenir en forme et prévenir la perte de mobilité ;
 - sorties de loisirs : pour partager des moments conviviaux et découvrir des lieux insolites, musées, films, expositions, etc. ;
 - ateliers de prévention : organisés avec des partenaires, ces ateliers ludiques permettent de responsabiliser les personnes aux problématiques liées aux personnes âgées : chutes, nutrition, sommeil, santé, etc. ;
 - matinales d'informations : sur des thématiques précises : sécurité informatique, demande d'aide APA, mandat de protection futur, etc.
- Les services spécialisés : payants et réalisés par les professionnels partenaires :
 - soins médicaux ;
 - aides-soignantes/infirmières ;
 - aides aux repas, à la toilette, au lever/coucher, au ménage ;
 - livraison de repas ;
 - assistance sociale ;
 - accompagnement ;
 - diagnostique social ;
 - recueil des besoins ;
 - identification des aides à mettre en place.

6.3.2.3. Liens avec les partenaires

Afin de mettre en place son concept de maison de retraite à domicile, la Coopérative sollicite plusieurs partenaires qui interviennent auprès de ses Bénéficiaires. Ces partenaires proposent des services ou des prestations d'accompagnement directement aux personnes en demande. Il n'existe pas de relation commerciale entre les partenaires et la Coopérative qui n'est donc pas rémunéré pour son intermédiation, ni par les partenaires, ni par les personnes âgées bénéficiant *in fine* des prestations.

Les partenaires participent à l'acheminement des intéressés ou demandeurs de solutions de viager solidaire vers la Coopérative. Ils ne sont pas rémunérés pour cette identification.

Il existe un collège de vote Partenaires et Bénévoles par les collèges de vote composant l'assemblée générale des associés de la Coopérative. Ce collège regroupe les partenaires ayant au minimum 1 Part Sociale. Ce collège représente 10 % des droits de vote des associés (cf. § 9.1.1 du présent Document d'enregistrement).

6.3.3. Méthodes et règles de calcul appliquées par l'émetteur

6.3.3.1. Détermination du « reste pour vivre »

Après avoir constaté que le « Reste pour vivre » faisait l'objet de nombreuses modalités de calculs et de définitions, le Conseil National des politiques de Lutte contre la pauvreté et l'Exclusion sociale (CNLE) propose l'adoption d'une définition unique de ce concept. Il adopte le mode de calcul suivant : « reste pour vivre = ressources — dépenses contraintes ».

À partir de la définition déterminée dans le rapport du groupe de travail de juin 2012²⁴, les ressources et dépenses qui composent le « reste pour vivre » prises en compte dans le cadre du dispositif du Viager solidaire ont été catégorisées de la manière suivante :

6.3.3.2. Les ressources prises en compte

- les pensions de retraite ;
- les pensions d'invalidité ;
- les minimas sociaux ;
- les pensions de réversion ;
- les autres revenus possibles, item permettant aux personnes de déclarer d'autres revenus éventuels.

a) Les dépenses contraintes prises en compte

Dans un premier temps, il s'agit des charges mensuelles fixes :

- le coût du lieu de vie ;
- les charges de copropriété ;
- l'eau ;
- l'énergie ;

Dans un second temps, il s'agit des trois dépenses dont les ménages connaissent un montant annuel, c'est-à-dire :

- les impôts/taxes et redevances ;
- l'assurance de la voiture éventuelle, et
- les assurances habitation, responsabilité civile, famille, dépendances, etc.

Dans un troisième temps, il s'agit des dettes du ménage : indus, dettes en cours de remboursement et dettes qui ne font pas encore l'objet d'un remboursement (dettes/crédits en cours ou à venir).

Enfin, il reste les dépenses essentielles à toute vie digne, appelées « forfait de base » :

- l'hygiène
- l'alimentation ;
- l'habillement ;
- les loisirs ;
- la culture ;
- l'entretien personnel/du logement ou les équipements et mobiliers.

Ces dépenses essentielles font l'objet de l'application d'un forfait de base comme il est prévu dans le traitement des dossiers de surendettement. Ce forfait est de 600 €, car il ne peut être inférieur au montant du Revenu de Solidarité Active (RSA) pour une personne seule fixé pour la période allant du 1^{er} juillet 2022 au 31 mars 2023 à 598,54 €. À cela s'ajoute 200 € par personne supplémentaire.

²⁴ https://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_CNLE_Reste_pour_vivre_imprimable_aout_2012.pdf

Pour les autres dépenses, en cas de non-production de justificatifs, l'Emetteur applique le forfait suivant : En cas de non-production des justificatifs, les forfaits suivants seront appliqués :

2020	Dépenses concernées	Montant pour une seule personne	Montant par personne supplémentaire
Forfait habitation	Eau, électricité, chauffage, téléphone, assurance habitation	230 €	70 €
Forfait santé	Mutuelle, médecine, pharmacie	200 €	75 €
Forfait transports	Assurance voiture, entretien carburant, transports en commun	150 €	50 €
Forfait impôts	Taxe foncière	100 €	20 €
Forfait copropriété	Charges de copropriété	150 €	-

6.3.3.3. Coûts engendrés par la perte d'autonomie

a) Le coût moyen d'un EHPAD

Le tarif hébergement moyen d'un EHPAD en France est de 2 319 euros par mois. Ce coût est nettement plus élevé à Paris (4 031 euros par mois), dans les Hauts-de-Seine (3 619 euros par mois), et les Yvelines (3 247 euros par mois). Il est le plus bas en Cantal (1 875 euros par mois). Lorsque les revenus ne permettent pas l'accès à une maison de retraite proche de leur domicile, les familles doivent faire le choix d'un éloignement géographique.²⁵

Dans le cadre de la mission SIEG (décrite à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement), les espaces pris en compte dans le calcul des prix annuels moyens par espace remplissent les conditions de tarification des établissements d'accueil privés à but lucratif, qui hébergent de façon permanente ou temporaire, où seuls les prix standards sont pris en compte (sont donc exclus les prix de l'accueil de jour, les « tarifs dépendance » et les tarifs d'éventuelles autres prestations). La liste par département est publiée sur le site internet www.data.gouv.fr, à partir des informations issues de la liste publiée par la CNSA.

b) Le coût médian de la maison de retraite à domicile

D'après l'étude des prestations d'aide et d'accompagnement à domicile et des facteurs explicatifs de leurs coûts réalisés par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)²⁶, la décomposition du coût horaire par poste de charges pour une heure d'intervention est de 24,24 euros. Retraite.com et Sylver Alliance ont analysé et étudié le coût de plus de 250 produits et services nécessaires à la dépendance pour établir le coût du bien vieillir chez soi en dehors des frais récurrents. Il ressort de cette étude un coût médian pour les 75 ans de plus de 1 287,50 euros/mois. « Vieillir à domicile à un coût croissant avec l'âge pour veiller à sa santé et compenser sa perte d'autonomie » par Ludovic Herschlikovitz le 14/12/2020.

Bien vieillir à domicile nécessite un budget qu'il faut prévoir.

Moyenne des heures de prestation à domicile

En fonction du degré d'autonomie de la personne âgée, les heures de prestations à domicile varient. En nous appuyant sur l'étude menée par la CNSA, nous pouvons déterminer la moyenne des heures de prestation à domicile. L'étude décompose les heures d'aide en fonction de leur nature : entretien du logement, gestes au corps, aide au repas et vie sociale.

²⁵ La liste par département est publiée sur le site internet www.data.gouv.fr, à partir des informations issues de la liste publiée par la CNSA, et sur la base de l'ensemble des 7371 EHPAD transmettant leurs tarifs.

²⁶ https://www.cnsa.fr/documentation/enc_saad_2016_rapport_vdef.pdf

Nous relèverons que les personnes bénéficiant de l'APA sont les GIR 1 à 4, identifiées dans cette étude sous « APA GIR 1/2/3/4 ». Les personnes Bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap sont indiquées sous le terme PCH. Enfin, les GIR 5 et 6 qui ne peuvent bénéficier de l'APA sont étudiées en fonction des plans d'aide délivrés par les Caisses de retraite.

Grille de correspondance

La Coopérative est donc tout au long de l'année dans le quotidien de ces personnes âgées. Le temps passé avec ces dernières et les éléments recueillis à leur contact lui permettent de détecter des situations de fragilité, de perte d'autonomie, d'isolement ou encore de précarité. La mission de la Coopérative est d'aider et d'accompagner des personnes âgées qui cherchent des solutions de financement à leur maintien à domicile.

Il est essentiel de transposer l'étude menée par le CNSA avec la Grille d'Évaluation du Niveau d'Autonomie (GENA) réalisée par la Coopérative. Cette grille a été élaborée afin d'appréhender l'environnement et le quotidien de la personne âgée. Elle est basée sur la grille AGGIR qui signifie « Autonomie, Gérontologie Groupe Iso-Ressources ». La grille AGGIR est un outil qui permet d'évaluer le degré de dépendance d'une personne âgée. Elle a été pensée et conçue par des médecins de la Sécurité Sociale et de la Société française de Gérontologie

6.3.3.4. Recyclage solidaire des logements

- Que deviennent les logements vendus ?
 - Aujourd'hui, 12,1 millions de français sont concernés par la crise du logement²⁷.
 - Pour répondre à cet enjeu social majeur, la Coopérative offre une approche innovante, qui insufflera une seconde vie au logement quand il ne sera plus occupé : le « recyclage solidaire » ;
 - Cette approche permet de proposer une offre de logements pour faciliter l'accès à la location ou à la propriété. Grâce à cette approche, le Bénéficiaire accomplit une action solidaire qui enrayera la situation du mal-logement.
- Pourquoi ?
 - La Coopérative est guidée par des valeurs sociales et sociétales. Il place l'humain au cœur de sa réflexion. Rendre abordable chaque projet de logement, favoriser l'accès à la propriété et sortir de la spéculation immobilière sont autant d'objectifs qui motivent son ambition ;
 - À l'inverse des promoteurs et agences immobilières, elle ne recherche pas le profit, elle réaffecte les bénéfices en faveur des personnes âgées, Bénéficiaires de la Coopérative. Grâce à cette économie circulaire, sa mission d'intérêt collectif sert l'intérêt général.
- Comment ça marche ?

La Coopérative propose 2 formes de recyclage :

- La revente solidaire : grâce à la revente, les fonds sont réinvestis dans l'activité de la Coopérative (achat de nouveaux fonciers, rentes viagères, frais de fonctionnement, etc.) ou bien rendus aux financeurs (Souscripteurs de parts sociales ou souscripteurs de titres participatifs). Ce dernier poste n'est pas le plus élevé du budget de la Coopérative et est surtout encadré par les dispositions statutaires qui assurent qu'une demande de retrait par un associé donnera lieu à un paiement dans un délai de 5 ans sous condition, notamment de disponibilités de la Coopérative ;
- La location solidaire : le logement peut aussi être loué à des personnes aux revenus modestes, ayant des difficultés pour se loger, ou transformé en logement intergénérationnel (cohabitation entre une personne âgée et un jeune, souvent étudiant).

²⁷ Rapport de la Fondation Abbé Pierre 2023.

6.3.4. Agréments et qualifications reçues par l'Émetteur

- Lauréat du programme d'investissement d'avenir développé par la Caisse des Dépôts en 2013.
- Société coopérative d'intérêt collectif (société anonyme de forme de SCIC) depuis octobre 2013.
- Acteur de la Silvereco depuis 2014.
- Qualification « Entreprise socialement innovante » délivrée par la Banque Publique d'Investissement en 2015.
- Label FINANSOL obtenu de l'Association loi 1901 FINANSOL en 2016.
- Titulaire d'un mandat de service d'intérêt économique général avec la Direction générale de la Cohésion sociale (DGCS) depuis le 27 octobre 2020 signataire et avec la direction de la cohésion sociale du mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) permettant de se prévaloir des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.
- Agréée « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS) par arrêté préfectoral N° DIRECCTE-UD69_CEST_2020_11_10_23 en date du 10 novembre 2020.

Section 6.4 - STRATEGIE ET OBJECTIFS DE L'ÉMETTEUR

6.4.1. Remplacer le viager individuel par un viager coopératif mutualisé

Le terme viager provient du vieux français « *viage* », qui désigne le cours de la vie. Le contrat de rente viagère est par nature un contrat aléatoire, c'est-à-dire « *une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain* » (article 1964 du Code civil). Cette particularité vaut à ce contrat d'être regroupé dans le Code civil, dans une rédaction et à une place inchangée (articles 1968 et suivants) depuis 1804, avec le jeu, le pari et certains contrats maritimes.

Le viager individuel est une transaction où les deux parties sont confrontées par des ambitions antagonistes. Le viager individuel fait porter un risque de longévité aux deux parties. Ce risque impose nécessairement à l'acheteur une volonté de dénouement avant l'espérance de vie. La conséquence est un rejet de ce type de transaction par les acheteurs individuels.

Le viager individuel fait prendre un risque financier aux vendeurs, en les faisant dépendre d'une personne physique potentiellement défaillante. Corrélativement, il fait prendre un risque aux acquéreurs qui, dès lors qu'ils ne bénéficient pas d'un capital immobilisé pour faire face à la longévité, ils peuvent perdre l'intégralité des versements, s'ils ne peuvent plus payer ses mensualités de rentes viagères.

D'après le Conseil Économique et Social et Environnemental, sur la période allant de 2000 à 2006, on estime à environ 3 000 (données redressées des non-réponses) le nombre annuel moyen de ventes en viager, portant essentiellement sur des logements anciens. Cela représente environ 0,3% de l'ensemble des transactions portant sur des logements anciens (environ 800 000 par an).

La Coopérative mutualise et engendre une surface financière nécessaire et suffisante afin d'acquérir un parc de logements détenu en viager. Le principe aléatoire de la mortalité individuelle est remplacé par un effet maîtrisé et connu de décès (ou d'espérance de vie) mutualisé sur une cohorte de classe d'âge. Ainsi la Table de mortalité utilisée (table générationnelle homme et femme, TGH, TGF) indique que 7 personnes sur 10 (âgées de 80 ans au départ) décéderont avant la dixième année. 2 personnes sur 10 décéderont avant la quinzième année et une sera centenaire. L'utilisation de cette règle permet de calculer avec une « certitude statistique » la charge des rentes à verser et d'en extrapoler le retour sur investissement et de définir une marge globale sur le parc ainsi constitué.

La Coopérative atténue ce risque en mutualisant et en provisionnant les ressources nécessaires. L'Émetteur immobilise le montant des rentes provisionnées sur un sous-compte à leur nom, dès la signature du contrat de vente en viager. Plus la base des Bénéficiaires de la Coopérative est importante et plus l'effet de la mutualisation des risques sera efficace.

Le viager mutualisé solidaire apparaît donc comme un mode de gestion collectif de la vieillesse, du maintien à domicile et de la dépendance. Plus le parc est grand, plus la notion de mutualisation est grande, et le taux de décès ou de départ important de cette classe d'âge permet de rationaliser la prise de risque et de mesurer une rotation dès la création.

C'est un ensemble reposant sur les valeurs coopératives qui offre une solution de mutuelle intergénérationnelle avec un seul intérêt collectif : financer la dépendance à domicile.

Le viager solidaire est un progrès offert par une coopérative d'intérêt collectif où l'objet social, le cadre juridique, le cadre financier, le modèle économique, les parties prenantes (appelés catégories), la gestion et la gouvernance sont imbriqués de façon solidaire vers un but d'utilité sociale.

C'est une nouvelle forme de mutuelle intergénérationnelle où la mutualisation est au service d'un modèle économique viable et dédié à un but d'utilité sociale, reconnue d'intérêt général par l'autorité publique.

6.4.2. Rendre ses lettres de noblesse au viager

De multiples obstacles demeurent, alimentant les réticences à l'égard de la vente en viager, comme de puissants blocages culturels : son image reste très négative dans l'opinion publique.

Le contexte actuel, caractérisé comme on l'a vu par l'augmentation continue de l'espérance de vie, la place prépondérante du logement dans le patrimoine des français (2 732 milliards d'euros en 2006 selon l'INSEE et la Banque de France), le taux important de personnes âgées propriétaires de leur logement et la part que les plus de 65 ans sont amenés à représenter dans la France de demain (21% de la population en 2005 ; 35% en 2050 suivant les projections démographiques réalisées par l'INSEE en 2003), peut faire du viager une solution d'avenir.

Créer les conditions de développement des ventes en viager peut revêtir une réelle utilité pour contribuer au financement des besoins du troisième et quatrième âge. Le viager ne saurait représenter à lui seul une solution d'ensemble aux difficultés rencontrées à ces âges.

Aussi, après avoir posé tous les constats d'usage sur les formes que peut prendre le viager immobilier, il est intéressant de rapporter sa modernisation à l'approche sociale que l'on peut en faire.

Lorsque la personne âgée n'a pas perdu toute autonomie, plusieurs arguments militent en faveur du maintien à domicile : éviter l'arrachement que représente le départ souvent définitif de son domicile, conserver une relative autonomie dans ses décisions et relations sociales, gérer, avec une aide appropriée, sa dépendance fonctionnelle sans bouleverser son mode de vie, etc. À ces considérations d'ordre personnel s'ajoutent d'autres considérations d'ordre socio-économique. Les services à la personne représentent un gisement d'emplois important qui ne pourra se développer qu'avec l'augmentation du nombre de personnes ayant besoin d'un soutien pour continuer de vivre dans leur domicile.

Enfin, cette démarche présenterait probablement l'avantage d'être moins onéreuse pour la collectivité que celle consistant à accueillir systématiquement cette population dans des établissements spécialisés et médicalisés, par ailleurs en nombre insuffisant.

1. La modernisation envisagée du viager : une même étymologie, mais deux concepts.

La Coopérative pratique le viager solidaire : le viager solidaire est une transaction où les parties sont liées par une responsabilité et des intérêts communs.

Le viager solidaire est le fruit d'un modèle économique de mutualisation qui assure les parties contre le risque de longévité et rend pérenne la transaction en viager.

Là où un fonds d'investissement vise un intérêt financier de la mutualisation, qu'on appelle viager financier, la Coopérative propose un mécanisme où l'ensemble des catégories représentées fonctionne ensemble et dépend l'une de l'autre dans un intérêt collectif.

L'intérêt collectif est le financement de la dépendance à domicile. C'est une solution qui fait face à notre communauté de destin : la perte d'autonomie.

2. Le viager solidaire rend ses lettres de noblesse au viager.

Tandis que le viager immobilier classique recherche la rentabilité liée au décès de l'occupant, la Coopérative valorise l'occupation du domicile et propose un droit d'usage à vie et d'une valeur forfaitaire qui offre un loyer dégressif de l'espace avec le temps d'occupation. Plus le logement est occupé plus le loyer de l'espace est bas pour l'occupant.

Le viager solidaire s'adresse à un grand nombre de personnes :

- seules ou isolées ;
- en perte de mobilité, avec des ressources insuffisantes ;
- célibataire, veuf(ve) ou en couple, avec ou sans héritier(s) ;
- avec un besoin avéré défini par l'incapacité à régler financièrement une situation qui se présente suite à un besoin de dépense imminent (départ du conjoint, soins, travaux d'adaptation du domicile, etc.).

Plus la base de Bénéficiaires de l'Émetteur sera importante, plus l'effet de la mutualisation des risques sera efficace.

Les personnes âgées ne sont plus seules face au défi du financement de leur retraite ni face à la perte d'autonomie.

6.4.3. Les caractéristiques innovantes et solidaires du viager proposé par l'Émetteur

La solidarité des activités de la Coopérative est complète et se reflète à tous les niveaux de son offre de services, des caractéristiques du viager pour ses Bénéficiaires, de son fonctionnement opérationnel, de sa gouvernance et de son régime juridique.

La transaction entreprise par l'Émetteur est solidaire car les parties sont liées par une responsabilité et des intérêts communs. Là où le viager classique confronte deux parties aux ambitions antagonistes.

Le viager classique fait porter un risque de longévité aux deux parties. Ce risque impose nécessairement à l'acheteur une volonté de dénouement avant l'espérance ; l'obligeant à « souhaiter » le décès du vendeur, ce qui suggère un côté amoral et morbide. La conséquence est un rejet de ce type de transactions par les acheteurs.

Le viager solidaire est le fruit d'un modèle économique de mutualisation qui assure les parties contre le risque de longévité et rend pérenne et noble la transaction en viager.

Là où un fonds d'investissement vise un intérêt financier de la mutualisation, qu'on appelle viager financier, l'Émetteur propose un mécanisme où l'ensemble des catégories représentées fonctionne ensemble et dépendent l'une de l'autre dans un intérêt collectif.

La catégorie « financeur » est solidaire car elle ne tire aucun bénéfice spéculatif de l'activité. Elle est solidaire à double titre :

La durée de blocage des fonds (jusqu'à l'expiration de la 7^{ème} année suivant celle de l'investissement soit le 31 décembre 2031 pour les parts sociales souscrites en 2024) est nécessaire et suffisante à soutenir le modèle économique du viager mutualisé coopératif.

Et, aucun intérêt, aucun dividende et aucun produit financier n'est distribué aux actionnaires (appelés sociétaires)²⁸. L'ambition d'un financeur solidaire n'est pas le gain d'argent.

La catégorie « Bénéficiaire » est solidaire à double titre, le caractère aléatoire de la transaction offre deux perspectives :

²⁸ La Coopérative s'étant vu confier un mandat de service d'intérêt économique général – SIEG (comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement), elle ne peut procéder au versement de tout intérêt (ou dividendes) aux parts sociales pendant la durée du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

- 1) Le Crédientier vit au-delà de son espérance de vie, il bénéficie d'un loyer implicite de son espace dégressif et est assuré de percevoir une rente mensuelle révisable annuellement selon le barème applicable, quelle que soit sa durée de vie, il est sécurisé pour pouvoir vivre longtemps à son domicile.
- 2) Le Crédientier vit en deçà de son espérance de vie, il offre un bénéfice à l'Émetteur qui est INTEGRALEMENT affecté en réserve impartageable et qui permet d'assurer le risque de longévité des autres Crédientiers. Il est donc solidaire de sa génération et participe au financement du 5^{ème} risque.

La catégorie « coopérateur salarié » est solidaire car la rémunération est strictement encadrée et plafonnée par la loi ESS et les agréments attenants ; les contrats de travail des coopérateurs comportent un rôle opérationnel tourné vers l'accompagnement et la détection des besoins pour pallier la perte d'autonomie, ce sont des acteurs sociaux considérés comme une valeur économique d'accompagnement.

La catégorie « partenaire » vise à créer un réseau de coopération au service du bien vieillir à domicile et coopère afin d'arriver à un résultat innovant et disruptif : « la maison de retraite à domicile ».

Cet ensemble propose un mécanisme solidaire face à notre communauté de destin : la dépendance.

C'est un ensemble reposant sur les valeurs coopératives qui offre une solution de mutuelle intergénérationnelle avec un seul intérêt collectif : financer la dépendance à domicile.

Le viager solidaire est un progrès offert par une coopérative d'intérêt collectif où l'objet social, le cadre juridique, le cadre financier, le modèle économique, les parties prenantes (appelés catégories), la gestion et la gouvernance sont imbriquées de façon solidaire vers un but d'utilité sociale.

C'est une nouvelle forme de mutuelle intergénérationnelle où la mutualisation est au service d'un modèle économique viable et dédié à un but d'utilité sociale, reconnu d'intérêt général par l'autorité publique.

À cet égard, l'offre de viager solidaire de la Coopérative est innovante et n'a pas d'équivalent sur le marché à ce jour.

6.4.3.1. Le recours au viager occupé circonscrit l'offre de viager solidaire au besoin de maintien à domicile des bénéficiaires

Le viager solidaire proposé par la Coopérative présente la spécificité de financer le maintien à domicile, c'est-à-dire que le Crédientier reste dans les lieux jusqu'à son décès au titre de son Droit d'Usage et d'Habitation (DUH). La valeur du DUH est évaluée lors de l'acquisition du logement par la Coopérative en prenant en compte le loyer mensuel moyen correspondant à la surface du logement du Crédientier et en le multipliant par le nombre total de mois d'occupation du logement par ce dernier estimé au regard de son espérance de vie. Ce DUH est ainsi évalué forfaitairement et définitivement à la date d'acquisition. Cela apporte une sécurité financière certaine au Crédientier qui ne sera jamais pénalisé par une charge financière supplémentaire en cas de maintien à domicile d'une durée supérieure à celle de son espérance de vie à la date de la cession de son logement. *A contrario*, en cas de maintien à domicile d'une durée inférieure, la Coopérative n'aura pas de restitution à faire ; elle pourra revendre le logement non occupé plus tôt que prévu tout en conservant la partie du DUH « non utilisée » par le Crédientier.

6.4.3.2. Les Bénéficiaires sont sélectionnés en fonction de leur âge, leur situation de dépendance et leur fragilité économique

Le viager solidaire proposé par la Coopérative présente également la spécificité d'être conclu auprès de Bénéficiaires sélectionnés sur la base d'une étude sociale de la situation financière et personnelle de chaque personne âgée et de leur volonté de demeurer à domicile.

La Coopérative étudie les besoins des Bénéficiaires potentiels de manière structurée, à travers une enquête sociale puis une décision soumise au Comité d'Engagement du Maintien à Domicile (CEMD) dont le fonctionnement est décrit au § 6.3.1.3 du présent Document d'enregistrement, lequel apprécie alors si la personne peut faire l'objet d'une intervention de l'Émetteur. Ce comité statue sur les critères sociaux et sur l'aptitude de la personne à concevoir sa maison de retraite à domicile.

Le processus de sélection est plus amplement décrit au § 6.3.1 du présent Document d'enregistrement et fait l'objet d'un règlement sous forme de charte bâtie avec la banque des territoires. Il est décrit au § 6.3.1.1 du présent Document d'enregistrement.

6.4.3.3. Les contreparties offertes au titre du viager solidaire maximisent le financement des dépenses liées au besoin d'autonomie des bénéficiaires en situation de précarité

Le viager proposé par la Coopérative est également solidaire en ce sens qu'il est proposé de manière privilégiée à des personnes âgées en situation de fragilité économique. De ce fait, il a pour effet de maximiser le montant des sommes disponibles pour financer le besoin d'autonomie des vendeurs Créditeurs. En effet :

- La rente viagère se cumule avec l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) en l'état actuel de la réglementation. Les vendeurs Créditeurs peuvent bénéficier, sous conditions d'âge et de perte d'autonomie de l'APA, laquelle peut servir à payer (en totalité ou en partie) les dépenses nécessaires pour permettre à ses Bénéficiaires de rester à domicile. Les contreparties financières liées au viager solidaire proposées par la Coopérative, et en particulier les arrrages de rente viagère ne diminuent pas le montant de l'APA, dans la mesure où ils ne sont pas pris en compte pour le calcul des ressources de l'intéressé lors des demandes d'aide sociale (Article L.232-4 du Code de l'action sociale et des familles).
- Les rentes viagères sont soumises à l'impôt sur le revenu après application d'une décote selon l'âge du Bénéficiaire. L'application de la décote indiquée ci-dessous a également pour effet de maximiser le revenu net disponible des Bénéficiaires pour financer leurs besoins de maintien à domicile.

Lorsque le ou la Bénéficiaire est âgé(e) de plus de 70 ans lors du premier versement de la rente, celle-ci n'est imposable qu'à concurrence d'une fraction de 30% sur toute sa durée.

6.4.3.4. La solidarité du viager tenant aux garanties offertes aux créditeurs

La solidarité de l'activité exercée par la Coopérative se reflète également dans le niveau de garantie de paiement des arrrages de rentes conféré aux Bénéficiaires.

Pour mémoire, l'acquisition en viager solidaire occupé consiste à verser une partie du prix en capital (le « **Bouquet** ») lors de la signature de l'acte authentique, et le solde du prix sous forme d'arrrages de rente mensuelle pour la durée de vie du vendeur-créditeur. Cette durée de vie est calculée lors de la signature de l'acte authentique, sur la base d'une table de mortalité nationale. Classiquement, le vendeur-créditeur bénéficie d'un privilège de prêteur de deniers sur le logement vendu (se référer au § 6.1.5 du présent Document d'enregistrement pour plus de détails).

Jusqu'à l'exercice clos au 30 juin 2021, le montant total des arrrages de rente pour cette durée de vie estimée du vendeur créditeur était isolé et volontairement immobilisé sur un compte bancaire dédié de l'Emetteur.

Depuis l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, les arrrages de rentes sont isolés et volontairement immobilisés sur un compte bancaire dédié de l'Emetteur non plus sur la durée de vie résiduelle estimée du vendeur-créditeur lors de la conclusion du contrat de viager, mais pour une durée de 5 ans au-delà de la date de conclusion du contrat viager. A la clôture de chaque exercice, cette immobilisation de trésorerie est ajustée pour porter sur 5 années pleines à compter de chaque exercice clos, et ce jusqu'à l'issue du contrat de viager, de telle sorte que l'Emetteur dispose d'une trésorerie immobilisée correspondant à 5 ans d'arrrages de rentes pour l'intégralité des contrats de viager en cours.

Exemple :

Un logement fait l'objet de la conclusion d'un contrat viager en date du 10 janvier 2023.

Pratique de l'Emetteur jusqu'à l'exercice clos au 30 juin 2021 : le montant total des arrrages de rente pour cette durée de vie estimée du vendeur créditeur, était isolé et volontairement immobilisé sur un compte bancaire dédié de l'Emetteur.

Pratique de l'Emetteur à compter de l'exercice clos au 30 juin 2021 : le montant des arrrages de rente pour une durée allant du 10 janvier 2023 au 10 janvier 2028 est isolé et volontairement immobilisé sur un compte bancaire dédié de l'Emetteur. Au 30 juin 2023, ce montant immobilisé est ajusté à la hausse pour couvrir le

montant des arrérages de rente pour une durée expirant au 30 juin 2028 (soit 5 années pleines à compter du 30 juin 2023). Un tel ajustement continuera d'avoir lieu à chaque clôture d'exercice, et ce jusqu'à l'issue du contrat viager considéré.

Ce système mobilise, dès la date de l'acquisition, un niveau de trésorerie très élevé pour l'Émetteur, tout en garantissant les arrérages de rente qui seront dus au vendeur-crédientier au titre des cinq prochaines années, et ce nonobstant sa durée de vie estimée. Ce mécanisme a vocation à limiter le risque de survenance d'une situation de défaut de paiement d'un arrérage de rente et de mise en œuvre de la clause résolutoire du contrat de viager et du privilège de prêteur de deniers.

Afin de réduire le coût de la mobilisation des arrérages de rente dès la date de réalisation de l'acquisition, l'Émetteur place une partie de cette trésorerie sur des comptes à terme rémunérés depuis le 1^{er} juillet 2023.

6.4.3.5. La mutualisation du risque d'aléa de la durée du viager à raison de la multiplicité d'opérations viagères

La Coopérative se porte elle-même acquéreur en viager solidaire de l'ensemble des logements de ses Bénéficiaires. De fait, elle mutualise donc le risque que fait peser l'aléa de la durée de vie des Bénéficiaires sur le montant total des arrérages de la rente viagère, grâce au nombre d'opérations et de Bénéficiaires différents, qui contribue à équilibrer la rentabilité moyenne des acquisitions viagères de la Coopérative.

6.4.3.6. Le financement de travaux et la prise en charge de certaines taxes et charges par l'Émetteur

En tant que propriétaire du logement, la Coopérative finance certains travaux de réfection et accompagne les aménagements du logement pour le rendre plus fonctionnel et contribue ainsi à améliorer la qualité de vie du Bénéficiaire Crédientier tout en augmentant la valeur du bien immobilier.

Les travaux sont financés de façon conjointe par la Coopérative et le Bénéficiaire : la Coopérative prend en charge les travaux du bâti (art. 605 et 606 du Code de la construction), la réfection électrique, plomberie, système de chauffage (chaudière) et sanitaire, menuiserie (pour lutter contre la précarité énergétique), comme précisé au § 3.5.2 alors que le Bénéficiaire Crédientier finance son aménagement personnalisé à son besoin et répondant à ses souhaits, ou la remise à son goût de son habitat, comme indiqué aux § 6.1.3.2 et 6.1.3.3 du présent Document d'enregistrement.

En outre, la Coopérative prend à sa charge la taxe foncière (hors taxe d'ordure ménagère) et une partie des charges de copropriété lorsqu'il y'en a (en moyenne 30%, répartition traditionnelle entre bailleur et locataire) et l'intégralité des travaux de la copropriété et/ou du foncier attenant à l'habitation.

L'ensemble de ces prestations constitue une composante du calcul du financement viager qui est proposé à chaque Bénéficiaire Crédientier.

6.4.3.7. Les services d'accompagnement proposés par l'Émetteur

La Coopérative propose un service non rémunéré de coordination et de mesure du besoin d'accompagnement, de conciergerie, de suivi juridique (mandat de protection future) avec les services de maintien à domicile avec lesquels il établit la mise en relation et suit son évolution. La Coopérative permet aux personnes et à leur famille dans ce besoin de ne plus supporter seules l'aléa de la fin de vie. La Coopérative accompagne également les Bénéficiaires dans la constitution de leurs dossiers d'aide sociale.

La Coopérative accompagne également la médicalisation du logement réalisée par des professionnels partenaires ou non de la Coopérative. Le rôle de la Coopérative consiste à coordonner, orienter, superviser et contrôler la réalisation des prestations des professionnels externes dans l'intérêt du Bénéficiaire. Cette prestation est accomplie par la coordinatrice sociale salariée de l'Émetteur sans aucune contrepartie financière pour la Coopérative vis-à-vis des Bénéficiaires ou des professionnels intervenants, de sorte que ces services entrent dans le calcul de la valeur estimée d'accompagnement (VEA) tel défini dans la convention de SIEG visée à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement. Ces services sont plus amplement décrits au § 6.3.2 du présent Document d'enregistrement.

6.4.3.8. L'ensemble des Bénéficiaires créditeurs sont associés à la gouvernance de la Coopérative en qualité d'associés (sociétaires)

Les Bénéficiaires deviennent tous associés (sociétaires) de l'Émetteur en souscrivant généralement une Part Sociale. Ils sont donc associés aux décisions relevant de l'assemblée générale des associés de l'Émetteur, au sein d'un collège de vote dédié, le collège « Bénéficiaires solidaires » (pour plus de détails se reporter à la Section 9.3 du présent Document d'enregistrement).

6.4.3.9. La forme juridique de la Coopérative maximise l'affectation des ressources au financement de l'activité de viager solidaire et contribue au renforcement de sa solidité à long terme

La forme juridique de « société coopérative d'intérêt collectif » implique le respect de principes et valeurs coopératives, correspondant aux entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS). Ces principes sont décrits dans les statuts de la Coopérative et pour partie synthétisés au CHAPITRE 5 et aux § 6.1.5, 6.8.3.1.a), 9.1.1 du présent Document d'enregistrement.

6.4.4. Le viager solidaire, une nécessité sociale et sociétale

Le viager solidaire est une innovation portée par la Coopérative pour le maintien à domicile des personnes âgées. La vocation de l'Émetteur est d'organiser l'économie du maintien à domicile. Les personnes concernées partagent les valeurs et les principes fondamentaux du bien-vieillir.

L'Émetteur travaille avec des financeurs solidaires (privés, publics et institutionnels) cherchant avant tout à donner du sens à leur épargne. Ainsi collectés et mutualisés, leurs apports financiers permettent à l'Émetteur de proposer des solutions de rentes logements. La Coopérative est donc une zone d'échange de valeur ; d'un côté le financeur solidaire dépose des fonds liquides et de l'autre, les personnes âgées dans le besoin déposent leur épargne solide. La Coopérative organise ainsi l'économie circulaire du maintien à domicile.

Avec ces ressources supplémentaires, les Bénéficiaires se donnent les moyens de se maintenir au domicile qui est le leur depuis plusieurs années, voire décennies. Libérés du coût et de la gestion liée à leur logement, ils peuvent alors retrouver la sérénité et la dignité indispensable au bien-vieillir.

6.4.5. Relations avec les tiers et dépendance

La Coopérative est dépendant de trois types de tiers dont les deux premiers sont sociétaires et détiennent une quote-part de son capital (financeurs et Bénéficiaires) et dont le troisième est un intermédiaire (conseillers en gestion de patrimoine).

6.4.5.1. Financeurs solidaires

Les « financeurs solidaires » souscrivent de nouvelles parts sociales émises par l'Émetteur, ou bien acquièrent des titres participatifs. Ce faisant, ils apportent des ressources financières qui sont utilisées par l'Émetteur pour réaliser les opérations de viager solidaires, c'est-à-dire acquérir la pleine propriété grevée du droit d'usage et d'habitation de logements et faire face aux trois types de charges financières en découlant :

- Bouquet : versement unique au Bénéficiaire au moment de la signature de l'acte authentique chez le notaire ;
- Rentes : versements périodiques au Bénéficiaire pendant sa vie ;
- Frais de fonctionnement de la Coopérative.

Ces éléments sont décrits dans au § 6.1.5 du présent Document d'enregistrement.

Les souscripteurs de parts sociales peuvent bénéficier (sous réserve d'en respecter les conditions) de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies-0* AB du Code général des impôts, comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

La Coopérative est donc dépendante de l'arrivée constante de nouveaux financeurs afin de développer son activité et éventuellement afin de financer les rachats aux financeurs en parts sociales qui se retirent. Les financeurs sont essentiellement présents dans deux collèges de vote de la Coopérative :

- Collège « Financeurs solidaires », regroupant les personnes physiques titulaires de parts sociales émises par l'Émetteur ;
- Collège « Collectivités et institutionnels », dans lequel est présente la Caisse des Dépôts.

Pour voir la liste exhaustive des collèges, se reporter à la Section 9.2 du présent Document d'enregistrement.

6.4.5.2. Bénéficiaires

La capacité de production dépend des demandes d'intervention que font les personnes âgées. Ces potentiels Bénéficiaires consultent les communications et avis d'information de l'Émetteur dans des revues et sites spécialisés ou salons et contactent la Coopérative.

La Coopérative a reçu en moyenne, sur l'exercice 2023, 42 demandes d'information par semaine (2 167 sur l'exercice clos le 30 juin 2023) et, sur la même durée, a étudié 45 dossiers en comité trimestriel.

Les conditions actuelles d'approvisionnement permettraient un débouclage de quinze acquisitions mensuelles.

La Coopérative est donc dépendante de la sollicitation constante de nouveaux Bénéficiaires potentiels afin de continuer son activité.

Les Bénéficiaires sont présents dans un collège de vote des associés (sociétaires) de la Coopérative : le collège « Bénéficiaires solidaires ».

Pour voir la liste exhaustive des collèges, se reporter à la Section 9.2 du présent Document d'enregistrement.

6.4.5.3. Conseillers en gestion de patrimoine (CGP)

Les conseillers en gestion de patrimoine commercialisent les parts sociales auprès du public, permettant à la Coopérative de disposer de nouvelles ressources en fonds propres.

Section 6.5 - INVESTISSEMENTS

Les derniers comptes annuels clôturés au 30 juin 2023 font apparaître un actif immobilisé de 6 254 k€ en valeur brute et 5 772 k€ en valeur nette. Cet actif est principalement constitué :

- d'immobilisations financières comptabilisées à hauteur de 3 481 k€ (contre 1 706 k€ au 30 juin 2022) en valeur nette comptable. L'augmentation de 1 775 k€ des immobilisations financières correspond principalement (a) d'une part à concurrence de 1 796 k€, à de nouvelles acquisitions d'actions de la SAS Foncière de Viager (cf. § 6.7.2.1 et Section 16.1) et (b) d'autre part à concurrence de 20 k€, au remboursement des parts sociales détenues dans la société Meadomus. Pour une description des entités comptabilisées sous cette forme, se référer à la Section 6.7 du présent Document d'enregistrement.
- du siège social acquis en février 2021 pour une valeur brute de 1 830 k€ dont 120 k€ de frais d'acquisition (correspondant à une valeur nette est de 1 780 k€), pour une superficie 4.765 m², permet à l'Émetteur d'avoir des locaux plus spacieux, leur facilitant l'accueil des bénéficiaires ainsi que la tenue des assemblées générales de ses associés et de son conseil d'administration. L'acquisition a été répartie entre le foncier et les constructions (ces dernières étant amorties sur 25 ans), en se fondant sur les valeurs de marché. A cet effet, la Coopérative a eu recours à un emprunt bancaire de 1,5 M €. Le produit de l'émission des parts sociales objet de l'offre 2021 n'a pas servi à financer cette acquisition.
- de quatre chambres en maison de retraite détenues par l'Émetteur, mises en location et comptabilisées en construction à hauteur de 373 k€ en valeur brute et 265 k€ en valeur nette (outre les 8 680 euros de terrain correspondant) ; elles sont amorties sur 25 ans ;

Les comptes intermédiaires au 31 décembre 2023²⁹ font apparaître un actif immobilisé net de 6 279 k € contre 5 772 k€ au 30 juin 2023. La variation de + 507 k€. Cette variation est principalement liée à :

- La hausse des immobilisations financières de + 391k€ : exclusivement liée à l'acquisition de titres de la SAS FONCIERE DE VIAGER.
- La hausse des immobilisations incorporelles de + 111k€ : exclusivement liée au développement de logiciels métier de l'Émetteur.

L'acquisition d'immeubles en vue de les revendre représente la part la plus importante et quasi exclusive des revenus de l'activité de la Coopérative et donc de son exploitation. En conséquence ces actifs destinés à être vendus constituent un stock. La Coopérative comptabilise en stocks les maisons, appartements et immeubles objets de ses opérations de viager solidaire.

La Coopérative a réalisé 94 opérations d'acquisition en viager solidaire sur l'exercice clôturant au 30 juin 2023 contre 77 sur l'exercice clos le 30 juin 2022, ce qui est conforme au budget prévisionnel. Entre le 1^{er} juillet 2023 et le 31 décembre 2023, la Coopérative a réalisé 32 opérations d'acquisition en viager solidaire²⁹. Entre le 31 décembre 2023 et la date du présent Document d'enregistrement, la Coopérative a réalisé 31 opérations d'acquisition en viager solidaire.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des coûts engagés pour les opérations de viager solidaires effectuées par la Coopérative depuis les deux dernières années :

	Montant en k€
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2021/2022 (bouquets payés. rentes et frais d'acquisition)	19 747
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2022/2023 (bouquets payés. rentes et frais d'acquisition)	27 099
Coûts engagés pour les acquisitions du 1 ^{er} semestre 2023/2024 (bouquets payés. rentes et frais d'acquisition) ²⁹	9 467

Section 6.6 - RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'objet même de la Coopérative est de permettre et faciliter le maintien et le soutien à domicile de personnes en perte d'autonomie physique, financière ou sociale en :

- favorisant le lien intergénérationnel en orchestrant pour le mieux-être des Bénéficiaires un dispositif humain centré sur les services à la personne, les soins et l'éveil aux nouvelles technologies ;
- intégrant la domotique dans des services de conciergerie formant les Bénéficiaires aux nouvelles technologies via l'organisation de matinales, autres espaces de rencontres intergénérationnelles.

La Coopérative innove en démocratisant le concept de viager solidaire.

Les Bénéficiaires doivent respecter un ensemble de critères sociaux pour être éligibles à ce dispositif solidaire (cf. au § 6.3.1 du présent Document d'enregistrement).

Les Bénéficiaires demeurent ainsi parfaitement libres d'occuper leur logement, sans changer ni de lieu de vie ni d'habitudes domestiques (commerces de proximité...) en favorisant ainsi le maintien de leurs liens sociaux.

Le financement privé du maintien à domicile des personnes âgées est assuré par le viager et une palette de services qui leur est offerte, permettant de faciliter l'emploi et l'usage efficace des ressources ainsi mobilisées à travers un parcours guidé de l'offre des services publics, comme des acteurs privés participant à la prise en charge de l'ensemble des problèmes liés au vieillissement de la population française.

Le soutien à domicile des octogénaires est organisé par la Coopérative et ses partenaires sociétaires pour une bonne orchestration des services requis, qu'ils soient humains ou technologiques.

²⁹ Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

La mission de la Coopérative est d'offrir aux personnes âgées, même dépendantes, les moyens financiers qui leur permettront de demeurer à domicile, entourées de leurs proches dans un environnement familial et serein.

La Coopérative promeut ainsi un financement circulaire de l'autonomie : l'innovation sociale dont est à l'origine la Coopérative est basée sur la circulation et le partage de l'épargne. Le plan de génération solidaire réinvente un mode de financement basé sur un cycle de la vie (risque de dépendance). L'épargnant (le financeur) apporte un financement par le biais de la Coopérative et permet de transformer l'actif fixe (solide) du retraité en actif liquide.

La personne âgée profite de l'usage de son logement (sa priorité) tout en finançant une partie de ses dépenses de santé et son maintien à domicile. Puis le cycle financier enclenché tourne, la valeur de l'actif fixe liquidé revient à la Coopérative qui peut éventuellement l'employer au remboursement des titulaires de parts sociales émises par la Coopérative ou encore de titres participatifs dont le remboursement a été décidé par le conseil d'administration de la Coopérative.

Section 6.7 - STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

L'Émetteur détenait jusqu'au 29 juin 2023 2 filiales : Meadomus (Société Coopérative d'Intérêt Collectif Anonyme à capital variable, 837 702 331 RCS Toulon) et Foncière de Viager (Société par Actions Simplifiée à capital variable, 791 175 466 RCS LYON).

Le 29 juin 2023, l'Émetteur a, conformément aux articles 8, 16 et 18 des statuts de la société Meadomus, démissionné de sa qualité d'associé et demandé le remboursement par la Société de l'intégralité des 400 parts sociales de la société Meadomus (représentant 98,52% du capital social). Cette sortie du capital social de la société Meadomus s'inscrit dans la volonté de l'Émetteur de se recentrer sur l'exploitation de son activité. Conformément à l'article 18.1 des statuts de la société Meadomus, ce remboursement a été exécuté à la valeur nominale des parts sociales, représentant un montant total de 20 000 euros pour les 400 parts sociales remboursées.

Si la société Meadomus constatait, dans un délai de 5 années suivant le 29 juin 2023 des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'Émetteur était associé de la société Meadomus, cette dernière serait en droit d'exiger le reversement par l'Émetteur de sa quote-part desdites pertes dans la limite du montant remboursé, soit 20 000 euros (cf. article 18.2 des statuts de la société Meadomus). Un tel reversement se traduirait, pour l'Émetteur, par une charge exceptionnelle du montant à restituer à la société Meadomus.

En conséquence de ce qui précède, au 30 juin 2023, l'Émetteur avait pour filiale unique Foncière de Viager (cette situation n'a pas évolué à la date du présent Document d'enregistrement).

6.7.1. Meadomus

L'activité solidaire de la société Meadomus est différente de celle de l'Émetteur, car elle est à destination des personnes en difficulté financière (et non âgées), et consiste à offrir un service de portage immobilier et de bail viager.

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président Directeur Général de l'Émetteur est également Président Directeur Général de la société Meadomus. L'Émetteur est l'un des administrateurs de la société Meadomus. Cette situation n'a pas évolué à la suite de la sortie de l'Émetteur du capital de la société Meadomus

Le capital initial de la société Meadomus était de 20 200 euros à sa création le 9 février 2018.

Au 31 décembre 2022, le capital social variable de la société Meadomus s'élevait à 20 300 euros. Outre les flux liés à la participation de l'Émetteur au capital de la société Meadomus et à son retrait et au remboursement de ses parts, il n'y a pas eu d'autres flux financiers entre la société Meadomus et l'Émetteur depuis la création de la société Meadomus.

6.7.1.1. Activité de Meadomus

Il s'agit d'une activité solidaire nouvelle, mais différente de celle de l'Émetteur. Elle est à destination non pas des personnes âgées, mais de personnes en difficulté financière. Le dénominateur commun est le maintien à domicile des publics concernés.

La société Meadomus mène deux types d'opérations :

- Portage immobilier : la société Meadomus achète temporairement le bien du propriétaire en difficulté financière afin de lui permettre de solder ses dettes. Il devient alors immédiatement locataire de son logement et préserve ainsi le mode de vie de sa famille. Le temps de portage immobilier permet à la famille de retrouver un équilibre financier, et de racheter son bien au prix convenu à l'origine de l'opération.
- Bail viager : la société Meadomus prend en charge les coûts liés à la propriété du logement acheté et consent au profit de l'ancien propriétaire un bail d'habitation à vie, moyennant le paiement d'un loyer pondéré. Ce bail est signé concomitamment à la signature de l'acte de vente. Le montant total de l'acquisition est payé en une fois auprès du vendeur.

Sur la base des derniers comptes sociaux approuvés afférents à cette activité, il est précisé que l'activité de la société Meadomus est non significative en comparaison avec celle de l'Émetteur. En effet, au 31 décembre 2022, le capital social de la société Meadomus est de 20 300 euros. Le montant total de l'actif au bilan s'établit quant à lui à 6 682 155 euros.

Il est précisé que les comptes de Meadomus ne sont pas audités par un commissaire aux comptes.

6.7.1.2. Compte de résultat de la SCIC Meadomus

Compte de résultat	31.12.2022	31.12.2021
Chiffre d'affaires	232 157	141 746
Autres produits	864	0
Total produits d'exploitation	233 021	141 746
Total charges d'exploitation	125 194	59 810
RESULTAT D'EXPLOITATION	107 827	81 936
RESULTAT FINANCIER	-37 986	-24 862
RESULTAT COURANT avant impôts	69 840	57 074
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-9 778	0
BENEFICE OU PERTE	60 062	57 074

Le chiffre d'affaires augmente de 90 k€, en lien avec la hausse des loyers perçus concomitamment avec la hausse du nombre de biens loués suite aux acquisitions d'actifs sur les exercices 2021 et 2022.

6.7.1.3. Bilan de la SCIC Meadomus

Bilan actif	31.12.2022	31.12.2021
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	151
Immobilisations financières	900	900
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	900	1 051
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	5 088 762	4 563 256
Créances	373 659	66 978
Disponibilités	1 114 739	1 690 500
Charges constatées d'avance		
TOTAL ACTIF CIRCULANT	6 577 161	6 320 734
Frais d'émission d'emprunt à étaler	104 094	136 580
TOTAL ACTIF	6 682 155	6 458 366

Bilan passif	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

CAPITAUX PROPRES		
Capital	20 300	20 300
Report à nouveau	-	- 13 168
Réserve statutaire	37 320	
Réserve légale	6 586	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	60 062	57 074
TOTAL CAPITAUX PROPRES	124 268	64 206
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	6 410 000	6 245 000
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	6 410 000	6 245 000
DETTES		
Emprunts et dettes financières diverses	29 373	21 238
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 125	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 416	323
Dettes fiscales et sociales	13 361	11 465
Autres dettes	65 803	36 613
Produits constatés d'avance	31 808	79 520
TOTAL DETTES	147 887	149 160
TOTAL PASSIF	6 682 155	6 458 366

Les stocks d'encours de production sont en hausse de 526 k€ suite à l'acquisition de 3 nouveaux actifs immobiliers (destinés à être revendus).

6.7.2. Foncière de Viager

Au 30 juin 2023, l'Émetteur avait pour filiale unique Foncière de Viager, dont il détenait 78.11% du capital, soit 3 336 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 3 336 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur.

A la date du présent Document d'enregistrement, l'Émetteur détient 3 743 actions représentant 87,64 % du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 791 175 466 RCS Lyon, ce qui correspond à une valeur totale de 3 743 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur. Le capital social de Foncière de Viager est de 4 271 000 euros au 31 mars 2023.

Pour rappel :

- Au 30 juin 2020, l'Émetteur détenait 8,57% de Foncière de Viager, soit 366 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 366 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur.
- Au 30 juin 2021, l'Émetteur détenait 1 257 actions, d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 29,43% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 1 257 000 euros comptabilisée dans les comptes de l'Émetteur.
- Au 30 juin 2022, l'Émetteur détenait 1 540 actions, d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 36,06% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 1 540 000 euros comptabilisée dans les comptes de l'Émetteur.

Les principales personnes morales ou physiques détentrices du capital de Foncière de Viager sont :

N° d'actionnaire	Capital	% du capital
5	40 000	0.94%
7	29 000	0.68%
9	30 000	0.70%
12	8 000	0.19%
15	24 000	0.56%
18	50 000	1.17%
19	158 000	3.70%
20	15 000	0.35%
23	30 000	0.70%
24	30 000	0.70%
25	33 000	0.77%
28	11 000	0.26%
29	25 000	0.59%
30	16 000	0.37%
31	80 000	1.87%
38	106 000	2.48%
41	30 000	0.70%
43	30 000	0.70%
53	15 000	0.35%
54	25 000	0.59%
56	40 000	0.94%
59	20 000	0.47%
63	30 000	0.70%
66	30 000	0.70%
68	3 336 000	78.11%
69	30 000	0.70%

6.7.2.1. Activité de la Foncière de Viager

Préalablement à la création de l'Émetteur, les fondateurs de l'Émetteur ont constitué la société Foncière de Viager sous forme de société par actions simplifiée de droit commun, en vue de porter l'activité actuelle de l'Émetteur. Cette société a commencé une activité de collecte de fonds et d'acquisition de fonciers avant que les fondateurs de l'Émetteur ne constatent que la forme juridique de société par actions simplifiée n'était pas adaptée à la dimension sociale et solidaire de l'activité conduite et décident donc de porter leur projet au sein de l'Émetteur.

La société Foncière de Viager est aujourd'hui en gestion extinctive de ses actifs historiques ; plus aucune acquisition de foncier n'a été faite par cette société depuis le 7 avril 2018 et les fondateurs de l'Émetteur se sont engagés à ne plus la développer. La société Foncière de Viager n'acquerra plus d'actifs et procédera à la cession des actifs au fur et à mesure de leur libération.

Aux termes du protocole décrit à la Section 16.1 du présent Document d'enregistrement, l'Émetteur est convenu avec la CDC du rachat progressif des actions de Foncière de Viager par l'Émetteur ainsi qu'une éventuelle fusion ou opération de transfert universel de patrimoine avec l'Émetteur.

Les achats se feront au fil de l'eau et à la valeur nominale, en fonction de la volonté des actionnaires de céder leurs actions et à l'aide des fonds propres de l'Émetteur ; le montant des rachats au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023 s'est élevé à 1 796 000 euros, et le montant des rachats prévisionnels pour l'exercice à clore le 30 juin 2024 a été fixé à 400 000 euros. Aucun des fonds recueillis au titre des offres au public 2024 ne sera affecté à ce rachat.

Pour rappel, au 30 juin 2023, l'Émetteur détenait 78,11% du capital social de Foncière de Viager. Il est précisé que les fondateurs n'ont aucune participation sous forme d'action ou de compte courant d'associé dans la société Foncière de Viager. L'ensemble des rachats se sont effectués au prix d'émission initial de 1 000 euros l'action, tenant compte du fait qu'une fois la durée de conservation fiscale écoulée, les associés de la société Foncière de Viager disposeront de la possibilité de demander le remboursement de leur apport sur le fondement du droit de retrait associé à la forme variable du capital de cette société.

Au 31 mars 2023, le capital social de la société Foncière de Viager est de 4 271 000 euros. A cette même date, les capitaux propres s'établissent à 2 872 029 euros.

Le maintien des avantages fiscaux attachés à la souscription des parts sociales de la société Foncière de Viager implique que cette société comprenne au moins deux salariés. En conséquence, deux personnes du collège des fondateurs de la SCIC sont également salariées de Foncière de Viager.

M. Frédéric LACAZE est Président de la société Foncière de Viager. M. Sébastien TCHERNIAVSKY et Frédéric LACAZE sont salariés de la société Foncière de Viager.

6.7.2.2. Compte de résultat de la société Foncière de Viager

Compte de résultat	31.03.2023	31.03.2022
Chiffre d'affaires	17 204	19 992
Autres produits	4	7
Total produits d'exploitation	17 207	19 999
Total charges d'exploitation	156 817	159 914
RESULTAT D'EXPLOITATION	-139 609	-139 915
RESULTAT FINANCIER	-990	-52
RESULTAT COURANT avant impôts	-140 599	-139 968
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-514	1 652
BENEFICE OU PERTE	-141 113	-138 316

Les comptes annuels aux 31 mars 2020, 31 mars 2021, 31 mars 2022 et 31 mars 2023 ont été établis par le cabinet d'expertise comptable suivant :

Cabinet Pascale HUBERT
84-86 boulevard Baron du Marais, 42300 Roanne

Cette société ne remplissant plus les conditions de désignation obligatoires d'un commissaire aux comptes, résultant de la Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite Loi PACTE, et du décret n° 2019-514 du 24 mai 2019, les comptes de la société Foncière de Viager aux 31 mars 2020, 31 mars 2021, 31 mars 2022 et 31 mars 2023 n'ont pas été audités par un commissaire aux comptes.

6.7.2.3. Bilan de la Foncière de Viager

Bilan actif	31.03.2023	31.03.2022
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	3 197 551	3 003 571
Immobilisations financières	1 053	1 053
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 198 604	3 004 623
ACTIF CIRCULANT		
Créances	12 886	15 042
Disponibilités	50 367	90 427
Charges constatées d'avance	4 366	6 522
TOTAL ACTIF CIRCULANT	67 619	111 991
TOTAL ACTIF	3 266 223	3 116 614

Bilan passif	31.03.2023	31.03.2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	4 271 000	4 271 000
Report à nouveau	- 1 257 858	- 1 119 542
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 141 113	- 138 316
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 872 029	3 013 142
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		4 941
Emprunts et dettes financières diverses	337 153	49 898
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 653	13 100
Dettes fiscales et sociales	26 054	25 361
Autres dettes	8 334	10 173
TOTAL DETTES	394 195	103 472
TOTAL PASSIF	3 266 223	3 116 614

En date du 12 avril 2022, l'Émetteur et sa filiale, la société Foncière de Viager, ont signé une convention d'avance en compte courant afin de permettre à cette dernière de financer son besoin de trésorerie à court et moyen terme. Cette convention de compte courant a été traitée par l'Émetteur comme une opération courante conclue à des conditions normales eu égard au caractère intragroupe de cette avance de trésorerie et à son taux de rémunération correspondant au taux maximum déductible fiscalement.

La variation du poste « Emprunts et dettes financières diverses » ci-dessus est principalement liée à la conclusion de cette convention.

A la date du présent Document d'Enregistrement, l'avance en compte courant s'élève à 300 k€.

6.7.3. Groupe

L'Émetteur et sa filiale ne dépassent pas deux des seuils obligeant l'établissement de comptes consolidés (24 000 000 d'euros en total de bilan, 48 000 000 d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

Section 6.8 - SITUATION FINANCIERE

Les lecteurs sont invités à lire les informations financières qui suivent relatives au résultat de l'Émetteur conjointement avec :

- D'une part, les états financiers des exercices clos les 30 juin 2023 et 30 juin 2022 établis selon les règles et méthodes comptables françaises.
Ces états financiers annuels au 30 juin 2023 ont été arrêtés par le conseil d'administration le 23 novembre 2023 et approuvés par l'assemblée générale des associés le 19 décembre 2023. Ils ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes dont le rapport de certification a été émis le 23 novembre 2023.
Les états financiers annuels au 30 juin 2022 ont été arrêtés par le conseil d'administration le 25 novembre 2022 et approuvés par l'assemblée générale des associés le 12 décembre 2022. Ils ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes dont le rapport de certification a été émis le 26 novembre 2022.
- D'autre part, les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023.

Ces comptes sociaux sont incorporés par référence, comme indiqué au CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement. Ils sont également disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8, route de Champagne, 69130 Ecully.

Sont présentés ci-après, à titre liminaire, les principaux agrégats du compte de résultat, du bilan, et du tableau de flux de trésorerie de l'Émetteur. Ces agrégats font l'objet de commentaires détaillés au sein de la présente Section 6.8 :

Compte de résultat - en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Ventes de biens immobiliers	864	1 673	2 142
Loyers	238	469	345
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	170	165	188
Chiffre d'affaires	1 272	2 307	2 675
Production stockée	10 714	30 914	20 250
Reprises sur provisions (et amortissements). transferts de charges	158	414	294
Autres produits	334	568	183
Total produits d'exploitation	12 478	34 202	23 402
Autres achats et charges externes	11 527	31 447	21 623
Impôts. taxes et versements assimilés	438	390	300
Salaires et traitements	497	1 005	694
Charges sociales	209	366	231
Dotations aux amortissements sur immobilisations	235	279	249
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Autres charges	167	425	442
Total charges d'exploitation	13 073	33 911	23 539
RESULTAT D'EXPLOITATION	-595	291	-137
Produits financiers	123	1	0
Charges financières	-8	17	28
RESULTAT FINANCIER	115	-15	-27
RESULTAT COURANT avant impôts	-480	275	-164
Produits exceptionnels	-	-	369
Charges exceptionnelles	0	1	6
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1	-1	362
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
BENEFICE OU PERTE	-480	275	198

Bilan actif - en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Concessions. brevets. licences. logiciels. drts & val.similaires		-	-
Autres immobilisations incorporelles	266	155	-
Immobilisations corporelles			
Terrains	1 100	1 100	1 100
Constructions	876	902	954
Autres immobilisations corporelles	165	134	93
Immobilisations financières			
Autres participations	3 727	3 336	0
Autres titres immobilisés	7	7	1 560
Autres immobilisations financières	138	138	146
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 279	5 772	3 853
ACTIF CIRCULANT			
Stocks - En-cours de production (biens et services)	105 393	94 679	63 765
Avances et acomptes versés sur commandes	152	1 064	0
Clients et comptes rattachés	464	106	404
Autres créances	382	440	1 164
Disponibilités	27 502	22 532	26 465
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	<i>16 042</i>	<i>14 758</i>	<i>11 169</i>
Charges constatées d'avance	89	3	26
TOTAL ACTIF CIRCULANT	133 982	118 824	91 824
Frais d'émission d'emprunt à étaler	591	630	469
TOTAL ACTIF	140 853	125 226	96 147

Bilan passif - en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital	68 603	52 275	38 660
Report à nouveau	-6 205	-5 154	-4 081
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-480	275	198
TOTAL CAPITAUX PROPRES	61 918	47 396	34 777
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	32 418	35 174	28 451
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	32 418	35 174	28 451
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	-	-	30
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	30
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16 674	14 220	12 246
Emprunts et dettes financières diverses	29 152	27 630	19 482
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	<i>25 316</i>	<i>23 600</i>	<i>15 440</i>
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	16	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	265	258	487
Dettes fiscales et sociales	402	503	376
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	17	24
Autres dettes	14	-	259
Produits constatés d'avance	0	12	14
TOTAL DETTES	46 517	42 656	32 889
TOTAL PASSIF	140 853	125 226	96 147

Tableau des flux de trésorerie en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Trésorerie à l'ouverture	22 532	26 465	23 819
<i>Autofinancement net</i>	<i>-419</i>	<i>357</i>	<i>293</i>
<i>BFR Stocks</i>	<i>-10 714</i>	<i>-30 914</i>	<i>-19 038</i>
<i>BFR hors Stocks</i>	<i>488</i>	<i>-326</i>	<i>1 265</i>
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-10 645	-30 883	-17 480
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-575	-2 037	-364
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	16 190	28 987	20 490
Trésorerie à la clôture	27 502	22 532	26 465
Variation de trésorerie	4 970	- 3 933	2 646

() Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.*

Sont par ailleurs également présentés (au sein de la Section 6.2 du présent Document d'enregistrement) les impacts sur certains agrégats de bilan d'opérations réalisées postérieurement au 31 décembre 2023 (remboursements de parts sociales pour un montant de 1,9 M€, et émissions de titres participatifs pour 9,0 M€).

Immobilisation des rentes viagères

Depuis l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, les arrrages de rentes sont isolés et volontairement immobilisés sur un compte bancaire dédié de l'Emetteur non plus sur la durée de vie résiduelle estimée du vendeur-crédentier lors de la conclusion du contrat de viager, mais pour une durée de 5 ans au-delà de la date de conclusion du contrat viager (cf. § 6.4.3.4).

Cet ajustement vise à homogénéiser l'immobilisation de la trésorerie relative aux arrrages de rentes et à assurer l'Emetteur qu'il dispose, à la clôture de chaque exercice, d'une vision à 5 ans de la trésorerie disponible pour le paiement des rentes viagères.

Adaptation des traitements comptables et corrections apportées :

Jusqu'à l'exercice clos le 30 juin 2022 (exclu), les frais de collecte de parts sociales et de titres participatifs étaient comptabilisés à l'actif du bilan sur le poste « Frais d'émission d'emprunt à étaler » puis répartis sur le poste « En-cours de production ».

Le plan comptable général (PCG) permet d'imputer les coûts d'émission d'instruments de capitaux propres sur le montant de la prime d'émission, ou sur le montant d'autres postes des capitaux propres s'il n'y a pas de prime d'émission.

Dans la mesure où les parts sociales composent le capital social (à la différence des titres participatifs), la société a retenu, pour les frais de collecte de parts sociales, le poste de report à nouveau. Les frais de collecte de Titres Participatifs demeurent quant à eux comptabilisés à l'actif du bilan sur le poste « Frais d'émission d'emprunt à étaler » puis répartis sur le poste « En-cours de production ».

Les dépenses des exercices clos le 30 juin 2022 et le 30 juin 2023 ont été enregistrés en fonction de ces traitements adaptés. Les dépenses des précédents exercices ont été retraitées et les corrections ont été inscrites en capitaux propres (report à nouveau débiteur) au titre de l'exercice clos le 30 juin 2022.

Cette adaptation des traitements comptables n'a pas d'incidence sur les droits des titulaires de parts sociales et de titres participatifs.

6.8.1. Bilan

6.8.1.1. Actif immobilisé de l'Émetteur

ACTIF IMMOBILISE – en k€	31/12/2023 ^(*)			30/06/2023			30/06/2022		
	Brut	Amortissements dépréciations	Net	Brut	Amortissements dépréciations	Net	Brut	Amortissements dépréciations	Net
Immobilisations incorporelles	326	60	266	214	60	155	60	60	0
Immobilisations corporelles	2 625	484	2 141	2 559	423	2 136	2 458	311	2 147
Immobilisations financières	3 872	-	3 872	3 481	-	3 481	1 706	-	1 706
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 823	544	6 279	6 254	482	5 772	4 224	370	3 853

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

La description de la composition de l'actif immobilisé de l'Émetteur est exposée à la Section 6.5.

6.8.1.2. Actif circulant de l'Émetteur

ACTIF CIRCULANT – en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Stocks – En-cours de production (biens et services)	105 393	94 679	63 765
Avances et acomptes versés sur commandes	152	1 064	-
Clients et comptes rattachés	464	106	404
Autres créances	382	440	1 164
Disponibilités	27 502	22 532	26 465
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	16 042	14 758	11 169
Charges constatées d'avance	89	3	26
TOTAL ACTIF CIRCULANT	133 982	118 824	91 824

L'actif circulant est essentiellement constitué des stocks (les en-cours de production) et les disponibilités.

Stocks (En-cours de production)

Les stocks sont essentiellement constitués des logements acquis en viager solidaire par l'Émetteur. Chaque bien immobilier et toutes les charges stockables qui lui sont afférentes sont comptabilisés en stocks selon le principe de l'imputation directe ; ceci lors de l'année d'acquisition puis chaque année ultérieure (frais de gestion, coûts d'emprunt, etc.). Cette méthode permet la tenue des comptes de stocks en inventaire permanent. Ainsi, la comptabilité générale peut toujours fournir les informations utiles au suivi de chaque bien.

Lorsqu'un logement est revendu, le total de ses coûts est éliminé des stocks et passé en production déstockée. S'il reste au passif un montant de rentes viagères qui ne sera pas payé, il sera constaté en produit d'exploitation. A l'inverse, si le montant des rentes effectivement versées ou toute autre charge afférente à un bien s'avère supérieur au montant provisionné à l'acquisition, l'excédent sera comptabilisé en charge d'exploitation.

Les coûts directs de gestion interne rattachables à chacun des éléments stockés sont évalués de façon forfaitaire par application d'un coût standard de 5% de la valeur vénale du bien lors de son entrée en stock au titre de « prestation interne » de montage et d'acquisition.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2023, l'Émetteur a acquis 94 actifs immobiliers biens et en a vendu 7. Le stock net a donc augmenté de 87 actifs immobiliers. Au cours de la période de six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023, l'Émetteur a acquis 32 actifs immobiliers et en a vendu 3. Le stock net a donc augmenté de 29 actifs immobiliers^(*).

Au 30 juin 2023, le poste d'en-cours de production atteint 94 679 k€ pour un total de 324 logements (prix moyen par logement : 233 k€, valeur à l'acte), soit une augmentation de 30 914 k€ par rapport à l'exercice 2022. Cette augmentation est principalement liée à l'augmentation net des nouveaux logements décrit ci-dessus.

Au 31 décembre 2023, le poste d'en-cours de production atteint 105 393 k€ pour un total de 353 logements (prix moyen par logement : 235 k€, valeur à l'acte), soit une augmentation de 10 714 k€ par rapport à l'exercice clos le 30/06/2023^(*). Cette augmentation est principalement liée à l'augmentation net des nouveaux logements décrit ci-dessus.

Disponibilités

DISPONIBILITES – en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Trésorerie disponible	11 460	7 774	15 297
Trésorerie immobilisée	16 042	14 758	11 169
TOTAL	27 502	22 532	26 465

Au global, les disponibilités ont diminué de 3 933 k€ entre le 30 juin 2022 et le 30 juin 2023, et ont augmenté de 4 970 k€ entre le 30 juin 2023 et le 31 décembre 2023. La variation détaillée de la trésorerie est précisée au § 6.8.6 du présent Document d'enregistrement.

() Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.*

6.8.1.3. Capitaux propres de l'Émetteur

a) Capital social

Le capital social, d'un montant de 52 274 800 euros au 30 juin 2023, se compose de 1 045 496 parts sociales d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €), toutes intégralement libérées.

A la date du présent Document d'enregistrement, le capital social de l'Émetteur, d'un montant de 66 660 300 euros se compose de 1 333 206 parts sociales d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €), toutes intégralement libérées. Il a évolué selon le tableau de synthèse indiqué ci-après :

Evolution du capital social	Augmentation			Diminution			Variation du capital en Nb de parts	Variation du capital en €
	Nb de parts	Valeur nominale	Total	Nb de parts	Valeur nominale	Total		
2013/2014	23 149	50	1 157 450	-	-	-	23 149	1 157 450
2014/2015	63 068	50	3 153 400	-	-	-	63 068	3 153 400
2015/2016	92 169	50	4 608 450	-	-	-	92 169	4 608 450
2016/2017	76 436	50	3 821 800	-	-	-	76 436	3 821 800
2017/2018	28 127	50	1 406 350	1 305	50	65 250	26 822	1 341 100
2018/2019	57 416	50	2 870 800	2 520	50	126 000	54 896	2 744 800
2019/2020	73 312	50	3 665 600	20 920	50	1 046 000	52 392	2 619 600
2020/2021	121 727	50	6 086 350	27 950	50	1 397 500	93 777	4 688 850
2021/2022	329 073	50	16 453 650	38 584	50	1 929 200	290 489	14 524 450
2022/2023	311 462	50	15 573 100	39 164	50	1 958 200	272 298	13 614 900
Total au 30 juin 2023	1 175 939	50	58 796 950	130 443	50	6 522 150	1 045 496	52 274 800
Entre le 1er juillet 2023 et le 31 décembre 2023	326 560	50	16 328 000	-	-	-	326 560	16 328 000
Total au 31 décembre 2023	1 502 499	50	75 124 950	130 443	50	6 522 150	1 372 056	68 602 800
Entre le 31 décembre 2023 et la date du Document d'Enregistrement	-	50	-	38 850	50	1 942 500	38 850	1 942 500
Total à la date du DE	1 502 499	50	75 124 950	169 293	50	8 464 650	1 333 206	66 660 300

Le nombre de parts dont l'engagement fiscal de non-remboursement résultant de l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts (expirant pour l'Émetteur le 31 décembre de la septième année suivant celle de l'investissement) est effectivement expiré est de 127 176. Il est rappelé que le régime fiscal prévoit également un engagement de conservation qui n'a pas de portée financière pour l'Émetteur puisqu'il concerne la vente de parts sociales à des tiers et non à la société émettrice. Ce délai expire deux ans plus tôt au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription des parts sociales.

b) Capitaux propres

CAPITAUX PROPRES – en k€	31/12/2023 ⁽¹⁾	30/06/2023	30/06/2022
Capital	68 603	52 275	38 660
Report à nouveau	-6 205	-5 154	-4 081
Résultat de l'exercice	-480	275	198
TOTAL CAPITAUX PROPRES	61 918	47 396	34 777

Jusqu'au 30 juin 2021, les frais de collecte de parts sociales et de titres participatifs étaient comptabilisés à l'actif du bilan sur le poste « Frais d'émission d'emprunt à étaler » puis répartis sur le poste « En-cours de production ».

Le plan comptable général (PCG) permet d'imputer les coûts d'émission d'instruments de capitaux propres sur le montant de la prime d'émission, ou sur le montant d'autres postes des capitaux propres s'il n'y a pas de prime d'émission. L'Émetteur a retenu, pour les frais de collecte de parts sociales, le poste de report à nouveau.

Depuis l'exercice clos le 30 juin 2022, les frais de collecte de parts sociales de l'exercice ont été enregistrés en fonction de ces traitements adaptés. Les dépenses des précédents exercices ont été retraitées et les corrections ont été inscrites en capitaux propres (report à nouveau débiteur).

Cette adaptation des traitements comptables n'a pas d'incidence sur les droits des titulaires de parts sociales et de titres participatifs.

Le tableau de variation des capitaux propres se détaille comme suit :

(i) Variation des capitaux propres entre le 30 juin 2022 et le 30 juin 2023 :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2022	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2022	Résultat 2023	30/06/2023
Capital	38 660	15 573	- 1 958			52 275
<i>dont Capital souscrit appelé versé</i>	38 660	15 573	- 1 958			52 275
Report à nouveau	- 4 081	- 1 272		198		- 5 154
<i>dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales</i>	- 212			198		- 14
<i>dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales</i>	- 3 869	- 1 272				- 5 140
Résultat de l'exercice	198			- 198	275	275
Total Capitaux propres	34 777	14 302	- 1 958	-	275	47 396

(ii) Variation des capitaux propres entre le 30 juin 2023 et le 31 décembre 2023^(*) :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2023	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2023	Résultat au 31/12/2023 ^(*)	31/12/2023 ^(*)
Capital	52 275	16 328	-			68 603
<i>dont Capital souscrit appelé versé</i>	52 275	16 328	-			68 603
Report à nouveau	- 5 154	- 1 326		275		- 6 205
<i>dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales</i>	- 14			275		261
<i>dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales</i>	- 5 140	- 1 326				- 6 466
Résultat de l'exercice	275			- 275	- 480	- 480
Total Capitaux propres	47 396	15 002	-	-	- 480	61 918

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

c) Autres fonds propres

AUTRES FONDS PROPRES – en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Produits des émissions de titres participatifs	32 418	35 174	28 451
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	32 418	35 174	28 451

Les autres fonds propres s'élèvent à 35 174 k€ au 30 juin 2023 contre 28 451 k€ au 30 juin 2022. La variation de 6 723 k€ s'explique par :

- + 6 802 k€ : Relatif à l'offre au public des titres participatifs de l'émission N°33
- - 79k€ : L'émission des titres participatifs n° 7, d'un montant de 79 000 a été remboursée au cours de l'exercice 2023.

Les autres fonds propres s'élèvent à 32 418 k€ au 31 décembre 2023^(*) contre 35 174 k€ au 30 juin 2023. La variation de -2 757 k€ s'explique par le remboursement des émissions de titres n° 8, 9, 10 et 11, d'un montant respectif de 996 k€, 454 k€, 226 k€ et 1 082 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 13 juillet 2023.

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

L'historique des collectes de titres participatifs est rappelé au § 9.4.3 du présent Document d'enregistrement.

Les caractéristiques des titres participatifs déjà émis par l'émetteur sont présentées de manière synthétique ci-dessous :

N° d'ordre	Date d'émission	Montant capital initial (en €)	Montant résiduel (en €) à la date du DE	Taux fixe	Assiette du taux fixe	Critères de calcul de la rémunération variable	Assiette du taux variable	Plafond annuel aux 10 premières dates de paiement d'intérêts	Augm. Du taux fixe après 10 ans	Plafond global rém. Annuelle après 10 ans
TP 1	31.12.2013	99 000	0	4,05%	99% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	1% de la valeur nominale X taux fixe	6,01%	N/A	6,01%
TP 2	31.01.2014	192 000	0	6,70%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	8,00%	N/A	8,00%
TP 3	30.07.2014	900 000	900 000	6,70%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	8,00%	N/A	8,00%
TP 4	17.06.2014	399 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 5	17.06.2014	397 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 6	17.06.2014	362 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 7	31.12.2014	79 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 8	17.06.2015	995 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 9	17.06.2015	453 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 10	31.12.2015	226 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 11	15.06.2016	1 081 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 12	31.12.2016	167 500	167 500	3,50%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	5,25%	N/A	5,25%
TP 13	31.12.2016	100 000	100 000	3,75%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	5,63%	N/A	5,63%
TP 14	06.02.2017	500 000	500 000	4,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (420.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	0.5% par an (plafond à 3%)	10,5%
TP 15	15.06.2017	1 894 500	1 894 500	3,50%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	5,25%	N/A	N/A
TP 16	30.04.2017	300 000	300 000	4,00%	100% de la valeur nominale	Résultat Net N / Résultat Net de référence (300.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	9,00%	A partir de la 8 ^{ème} année : 0.5% par an (plafond à 2%)	10,00%
TP 17	05.10.2018	2 000 000	2 000 000	4,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (420.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	0.5% par an (plafond à 3%)	10,5%
TP 18	30.06.2018	400 000	400 000	3,13%	80% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	20% de la valeur nominale X taux fixe	3,75%	N/A	3,75%
TP 19	31.12.2018	844 000	844 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 20	30.04.2019	1 350 000	1 350 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 21	15.08.2019	1 410 000	1 410 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 22	31.12.2019	775 000	775 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 23	31.12.2019	650 000	650 000	2,40%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (650.000€)	100% de la valeur nominale	N/A	N/A	N/A
TP 24	31.12.2019	250 000	250 000	2,40%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (250.000€)	100% de la valeur nominale	N/A	N/A	N/A

N° d'ordre	Date d'émission	Montant capital initial (en €)	Montant résiduel (en €) à la date du DE	Taux fixe	Assiette du taux fixe	Critères de calcul de la rémunération variable	Assiette du taux variable	Plafond annuel aux 10 premières dates de paiement d'intérêts	Augm. Du taux fixe après 10 ans	Plafond global rém. Annuelle après 10 ans
TP 25	31.12.2019	87 000	87 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 26	31.12.2019	888 500	888 500	2,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux de base (2,823%)	3,00%	N/A	3,00%
TP 27	31.12.2019	120 000	120 000	2,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux de base (2,823%)	3,00%	N/A	3,00%
TP 28	30.06.2020	963 500	963 500	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 29	30.06.2020	845 500	845 500	2,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux de base (2,823%)	3,00%	N/A	3,00%
TP 30	30.06.2020	65 000	65 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 31	30.06.2020	1 105 000	1 105 000	2,40%	100% de la valeur nominale	Palier de CA	Entre 0,3% et 2,1% de la valeur nominale	4,50%	N/A	4,50%
TP 32	19.10.2020 31.03.2021	10 000 000	10 000 000	3,00%	100% de la valeur nominale	Palier de CA	Entre 0,5% et 1,5% de la valeur nominale	4,50%	Taux de base à 4,5% puis + 0,5% par an	Pas de plafond
TP 33	19.09.2022	6 802 000	6 802 000	2,80%	86% de la valeur nominale	Résultat N – 1/ Résultat Net de référence (500.000€ ou taux fixe x Capitaux Propres)	14% de la valeur nominale X taux fixe	4,20%	N/A	5,60%
TP 34	25.03.2024	9 000 000	9 000 000	5,0%	80% de la valeur nominale	Palier de CA	20% de la valeur nominale X taux fixe	5,50%	Taux de base à 10,0% puis + 0,5% par an	Pas de plafond
Total TP émis		45 702 500	41 417 500							

Cet encours global de titres participatifs émis par la Coopérative se répartit comme suit :

Catégorie	Montant en €
Investisseurs Institutionnels	21 800 000
<i>Dont la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION</i>	11 500 000
<i>Dont IDES</i>	2 500 000
<i>Dont NovEss</i>	2 000 000
<i>Dont AVIVA</i>	500 000
<i>Dont CAYACOS</i>	500 000
<i>Dont SCOPINVEST</i>	300 000
<i>Dont FPS CM-AM ENGAGEMENT SOLIDAIRE</i>	1 500 000
<i>Dont FRANCE ACTIVE INVESTISSEMENT</i>	1 000 000
<i>Dont FPS FEDERAL SOLIDAIRE</i>	1 500 000
<i>Dont FPS AXA FUTURE GENERATION</i>	500 000
Investisseurs autres (particuliers. personnes morales. divers)	19 617 500
Total	41 417 500

6.8.1.4. Dettes de l'Émetteur

DETTES – en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16 674	14 220	12 246
Emprunts et dettes financières diverses	29 152	27 630	19 482
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	25 316	23 600	15 440
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	265	258	487
Dettes fiscales et sociales	402	503	376
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	17	24
Autres dettes	14	16	259
Produits constatés d'avance	0	12	14
TOTAL DETTES	46 517	42 656	32 889

ETAT DES DETTES - en k€	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14 220	1 086	4 259	8 876
Emprunts et dettes financières divers	24 937	4 366	9 468	11 103
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	258	258		
Dettes fiscales et sociales	503	503		
Dettes sur immobilisations	17	17		
Dettes envers les associés et Autres dettes	2 708	2 708		
Produits constatés d'avance	12	12		
TOTAL	42 656	8 951	13 726	19 979

Les dettes sont essentiellement constituées d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit et d'emprunts et dettes financières diverses.

Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit :

Le tableau ci-après présente une synthèse des différents emprunts de l'Emetteur à la date du Document d'enregistrement :

Objet du prêt	Durée en mois	Montant du prêt - k€	Taux d'intérêt	Solde au 30/06/2023 - k€	Tirage	Rembours.	Solde au 31/12/2023(*) - k€	Engagements donnés
Acquisition logements en viager solidaire	172	4 000	2.70%	3 981		115	3 866	Hypothèque 100%
Financement siège social	180	1 500	1.26%	1 293		47	1 246	Hypothèque 100%
Acquisition logements en viager solidaire	60	660	2.50%	363		66	297	
Acquisition logements en viager solidaire	120	1 500	2.00%	1 163		38	1 125	Cauti on bancaire
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	1.28%	93		4	89	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	560	1.25%	456		18	439	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	150	1.25%	123		5	118	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	95	1.35%	80		3	78	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	154	EUR 1M +0.9%	132		5	127	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	EUR 1M +0.9%	137		5	131	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	298	EUR 1M +0.9%	254		9	244	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	790	1.45%	662		25	637	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	115	EUR 1M +0.9%	98		4	94	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	215	EUR 1M +0.9%	186		7	180	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	1.25%	133		5	128	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	221	EUR 1M +0.9%	193		7	186	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	EUR 1M +0.9%	106		4	102	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	929	EUR 1M +0.9%	808		30	778	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	240	EUR 1M +0.9%	214		8	206	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	333	EUR 1M +0.9%	310		10	300	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	243	EUR 1M +0.9%	227		7	219	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	440	EUR 1M +0.9%	412		13	400	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	EUR 1M +0.9%	112		4	109	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	465	EUR 1M +0.9%	441		13	428	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	EUR 1M +0.9%	152		5	148	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	155	EUR 1M +0.9%	147		4	143	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	401	EUR 1M +0.9%	380		11	369	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	100	3.15%	98		3	95	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	220	3.15%	215		6	209	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	364	2.45%	352		10	342	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	900	EUR 3M + 1.25%	900		10	890	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	244	4.96%		244	1	244	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	158	4.96%		158	1	157	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	408	EUR 3M + 1.82%		408		408	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	265	4.96%		265		265	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	344	EUR 3M + 1.82%		344		344	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	321	5.03%		321		321	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	738	EUR 3M + 1.82%		738		738	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	89	5.03%		89		89	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	231	5.03%		231		231	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	157	5.03%		157		157	Hypothèque 100%
Total		18 840		14 220	2 955	500	16 674	

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2023, l'Émetteur a (a) souscrit 5 nouveaux emprunts pour un montant de 2 784 k€ pour financer l'acquisitions de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 810 k€. Au 30 juin 2023, le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élève à 14 220 k€.

L'Émetteur envisage de financer ses futures acquisitions de biens immobiliers par des emprunts bancaires dans le cadre :

- De la relation commerciale avec la Banque Postale,
- de deux nouvelles relations commerciales avec Crédit Coopératif et la Caisse d'Épargne Ile-de-France,
- de l'enveloppe de « Prêt Viager Social » octroyée le 19 décembre 2023 jusqu'au 19 décembre 2025 par la Caisse des Dépôts et Consignations (cf. § 6.8.5.1 du présent Document d'enregistrement),
- et des autres relations commerciales qu'il parviendra à établir,

tout en continuant à privilégier le financement en fonds propres comme indiqué au § 6.8.5.1 du présent Document d'enregistrement.

L'Émetteur a souscrit dix autres financements bancaires avec ses partenaires Banque Postale et Caisse d'Épargne Ile-de-France entre le 30 juin et le 31 décembre 2023^(*) pour un montant total de trois millions d'euros environ.

La progression de l'endettement bancaire de l'Émetteur est limitée par deux facteurs :

- D'une part, l'endettement bancaire est utilisé aux fins de financement des bouquets seuls uniquement (acquisition de la nue-propriété de l'immeuble), et ne permet pas à ce jour de financer les opérations de viager solidaire au titre desquelles le bouquet est accompagné d'une rente viagère,
- D'autre part, la progression de l'endettement bancaire de l'Émetteur est limitée par les encours accordés par les établissements de crédit, eux même limités par les relations commerciales entre l'Émetteur et les établissements de crédit (cf. § 6.8.5.1).

Lorsque l'acquisition d'un bien immobilier est financée par un emprunt bancaire, une hypothèque portant sur ledit bien est systématiquement³⁰ consentie par l'Émetteur afin de garantir l'établissement de crédit.

Emprunt et dettes financières diverses

Le poste emprunt et dettes financières diverses est principalement constitué :

- des dettes de rentes viagères correspondant aux rentes futures (estimées sur l'espérance de vie de chaque bénéficiaire) à verser aux personnes âgées ayant vendu leur logement en viager. Depuis l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2020, l'Émetteur a décidé de procéder, chaque année, à la réévaluation des dettes de rentes viagères pour l'ensemble des biens acquis depuis au moins 5 ans en fonction de l'évolution de l'espérance de vie et à partir des index de réévaluation annuels. Le solde des dettes de rentes viagères au 31 décembre 2023 de 25 316 k€ inclut donc ces réévaluations.
- Des intérêts courus non échus sur les titres participatifs pour 1 753 k€.

() Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.*

6.8.2. Compte de résultat

6.8.2.1. Comptes annuels

a) Résultat d'exploitation

en k€	30/06/2023	30/06/2022
Chiffre d'affaires	2 307	2 675
Total produits d'exploitation	34 202	23 402
<i>dont Production stockée</i>	<i>30 914</i>	<i>20 250</i>
Total charges d'exploitation	33 911	23 539
<i>dont achats d'actifs immobiliers</i>	<i>29 741</i>	<i>20 425</i>
RESULTAT D'EXPLOITATION	291	-137
BENEFICE OU PERTE	275	198

Le cycle d'exploitation entre l'achat et la vente d'un logement est de plusieurs années, mais l'Émetteur constate les produits et les coûts sur un seul exercice, l'exercice lors duquel à lieu la vente du logement.

³⁰ A l'exception d'un financement qui a été accordé par Bpifrance (660k€), mentionné à la 4^{ème} ligne du tableau ci-avant

La principale source de revenus de l'Émetteur est la vente d'actifs immobiliers lors du décès des Crédientiers. Par ailleurs les variations de stocks constituent une part significative des « autres produits d'exploitation », tandis que les achats d'actifs immobiliers constituent une part essentielle des charges d'exploitation. À la vente des logements, l'Émetteur constate un chiffre d'affaires qui correspond au prix de vente duquel est soustrait le coût de revient qui correspond à la somme de tous les coûts affectés au bien vendu :

- Bouquet ;
- Rentes viagères ;
- Frais d'acquisition, de gestion, de montage, de collecte de titres participatifs ;
- Intérêts de prêts et de titres participatifs.

Le chiffre d'affaires réalisé par l'Émetteur sur l'exercice clos le 30 juin 2023 s'établit à 2 307 k€ contre un montant de 2 675 k€ pour l'exercice précédent. Il est à noter que les cessions d'immeubles, représentant la principale composante du chiffre d'affaires de l'Émetteur, sont passées de 2 142 k€ pour l'exercice clos au 30 juin 2022 à 1 673 k€ pour l'exercice clos au 30 juin 2023.

b) Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL – en k€	30/06/2023	30/06/2022
Produits exceptionnels	0	369
Charges exceptionnelles	1	6
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1	362

Le résultat exceptionnel au 30 juin 2023 n'est pas significatif et n'appelle pas de commentaire particulier de l'Émetteur.

Pour rappel, le résultat exceptionnel d'un montant de 362 k€ euros au 30 juin 2022 était principalement lié à l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de part sociales (cf. Section 6.8, « **Adaptation des traitements comptables et corrections apportées** » du présent Document d'enregistrement) qui ne doivent plus être intégrés dans le coût de revient des stocks mais être imputés sur le poste de report à nouveau. De fait, les prix de revient déstockés lors des cessions des exercices antérieurs avaient été corrigés, à due concurrence des frais qui ne sont plus incorporables en stock avec les traitements adaptés ; l'impact de la correction qui est de 283 k€ avait ainsi été inscrit en produit exceptionnel dans les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022.

6.8.2.2. Comptes semestriels (non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité)

Le présent paragraphe relatif aux comptes semestriels pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023 doit être lu et interprété en tenant compte des éléments ci-après, plus amplement développés au § 13.2.1 :

- 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,
- L'activité exercée par l'Émetteur est affectée par une importante saisonnalité en raison de son calendrier habituel d'acquisition de logements en viager, moins favorable sur le 1^{er} semestre. En effet, sur la période des comptes intermédiaires au 31 décembre, l'Émetteur enregistre un nombre de signatures d'actes d'acquisition de logements en viager habituellement inférieur à la moyenne annuelle. Les actes d'acquisition sont en effet majoritairement conclus lors du second semestre de chaque exercice (historiquement, environ 50% des actes d'acquisition signés chaque année le sont au cours du dernier trimestre de l'exercice. Or c'est lors de la signature desdits actes que l'Émetteur enregistre en « production stockée » les frais coopératifs de montage (incluant notamment les salaires). Une partie importante du résultat net comptable de l'Émetteur est ainsi enregistrée dans les comptes de l'Émetteur majoritairement au cours du second semestre de chaque exercice. Il en résulte que le résultat du 1^{er} semestre ne peut pas être extrapolé sur l'ensemble de l'exercice.
- Le premier semestre de l'exercice 2023-2024, couvrant la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023 est le premier semestre au titre duquel l'Émetteur publie des informations financières semestrielles, et ce depuis sa création le 10 octobre 2013. En conséquence, l'Émetteur ne dispose pas, à titre de base

comparable, d'informations financières semestrielles au 31 décembre 2022. Les informations financières présentées au présent paragraphe 6.8.2.2 le sont donc en comparaison avec les comptes du dernier exercice clos. Compte tenu de la très faible comparabilité entre les comptes intermédiaires ci-dessous présentés et les comptes annuels du dernier exercice clos, le lecteur est invité à tenir compte dans sa lecture (i) de la différence de période dont les données comparatives sont issues (6 mois concernant les comptes intermédiaires au 31 décembre 2023 versus 12 mois concernant les comptes annuels au 30 juin 2023) et (ii) de l'importante saisonnalité susvisée.

a) Résultat d'exploitation

en k€	31/12/2023	30/06/2023
Chiffre d'affaires	1 272	2 307
Total produits d'exploitation	12 478	34 202
<i>dont Production stockée</i>	<i>10 714</i>	<i>30 914</i>
Total charges d'exploitation	13 073	33 911
<i>dont achats d'actifs immobiliers</i>	<i>10 562</i>	<i>29 741</i>
RESULTAT D'EXPLOITATION	-595	291
BENEFICE OU PERTE	-480	275

La saisonnalité évoquée au § 13.2.1.2 du présent Document d'enregistrement se traduit par un résultat d'exploitation en forte baisse entre le 30 juin et le 31 décembre 2023. Cette situation trouve sa cause principale dans le niveau faible, mais en cohérence avec la pratique historique de l'Émetteur de la production stockée (dont le détail figure au § 13.2.2.1.a.1 ci-après).

b) Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL – en k€	31/12/2023	30/06/2023
Produits exceptionnels	-	0
Charges exceptionnelles	0	1
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-1

Le résultat exceptionnel est non significatif et n'appelle pas de commentaire particulier de l'Émetteur.

6.8.3. Affectation du résultat

6.8.3.1. Méthode comptable

a) Règles communes aux sociétés coopératives

A titre de règle générale, les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt (aux lieu et place de dividendes) dont le taux, déterminé par leurs statuts, est au plus égal au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie (indice TMO) majoré de 2%.

Le paiement d'un Intérêt n'est possible qu'après (i) affectation obligatoire d'une fraction du résultat aux réserves obligatoires et (ii) apurement d'un éventuel report à nouveau déficitaire lié aux exercices antérieurs.

L'Émetteur n'a jamais versé d'intérêt aux parts sociales³¹.

³¹ La Coopérative s'étant vu confier un mandat de service d'intérêt économique général – SIEG (cf. Section 5.3 « **Pas de droit au versement d'un intérêt (ou dividendes)** » du présent Document d'enregistrement).

Au cas particulier, l'Émetteur ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Économique Général (SIEG) comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement, celui-ci fait opposition à la possibilité pour l'Émetteur de procéder au versement de tout intérêt aux parts sociales afin que les souscriptions de parts sociales puissent être éligibles à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 *terdecies-0* AB du CGI.

b) Règles spécifiques à l'Émetteur

La décision d'affectation et de répartition des résultats est prise par le conseil d'administration et ratifiée par la plus prochaine assemblée des associés. Le conseil d'administration et l'assemblée des associés sont tenus³² de respecter la règle suivante :

- 15 % sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital social ;
- 50 % au minimum des sommes disponibles après la dotation à la réserve légale sont affectées à une réserve statutaire ;
- Il ne peut pas être distribué un intérêt aux parts sociales dans la mesure où c'est interdit par l'article 199 *terdecies-0* AB du CGI et le mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts, ni être utilisées pour libérer les parts souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, au cours de la vie de l'Émetteur ou à son terme, aux associés ou travailleurs de celle-ci ou à leurs héritiers et ayants droit.

Les dispositions de l'article 15, des 3e et 4e alinéas de l'article 16 et l'alinéa 2 de l'article 18 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables à l'Émetteur, le régime applicable aux SCIC écartant ces dispositions par ailleurs applicables aux coopératives.

Les règles propres aux SCIC et celles afférentes au statut d'ESUS et au mandat de SIEG, décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement, dont bénéficie l'Émetteur, limitent substantiellement la faculté de versement d'intérêts. Celles relatives au mandat de SIEG et au régime fiscal visé à l'article 199 *terdecies-0* AB applicable, lui interdisent le versement de tout intérêt aux parts sociales.

6.8.3.2. Affectation du résultat des deux derniers exercices

en k€	30/06/2023	30/06/2022
Résultat	275	198
Affectation	100% en RAN	100% en RAN

³² Ainsi que cela résulte des articles 16 et 19 nonies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, de l'article 30 des statuts sociaux, de l'article 199 *terdecies-0* AB du code général des impôts et du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

6.8.4. Trésorerie et capitaux

6.8.4.1. Capitaux de l'Émetteur (court terme et long terme)

CAPITAL SOCIAL & AUTRES FONDS PROPRES - en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Capital	68 603	52 275	38 660
Produits des émissions de titres participatifs	32 418	35 174	28 451
Capital social et autres fonds propres^(*)	101 021	87 449	67 111

() Hors réserves, report à nouveau et résultat de l'exercice ; les capitaux propres font l'objet d'un développement spécifique au 6.8.1.3.b) ci-avant du présent Document d'enregistrement.*

*(**) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.*

Le capital social est variable et peut donc augmenter ou être réduit à tout moment au moyen de souscriptions nouvelles effectuées soit par les associés, soit par l'agrément de nouveaux associés s'agissant des augmentations, ou dans le cadre de l'exercice de droits de retrait (voire de mise en œuvre d'une procédure d'exclusion) s'agissant des réductions. Toute souscription de parts donne lieu à la signature électronique d'un bulletin de souscription par l'associé.

La date d'effet des augmentations ou des réductions de capital est, sous réserve, le cas échéant, de l'admission par le Directeur Général, la date de libération des souscriptions ou de rachat des apports, selon le cas.

Il sera en principe procédé au rachat des parts annulées dans un délai maximum de 12 mois courant à compter de l'approbation par l'assemblée générale des comptes sociaux sur la base desquels le montant du rachat aura été déterminé.

Il est possible de perdre la qualité d'associé (de devenir ancien associé) sans délai, notamment par :

- Démission notifiée au président du conseil d'administration ;
- Décès ;
- Liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- Exclusion prononcée dans les conditions de l'article 16 des statuts de l'Émetteur ;
- Cessation du contrat de travail d'un associé salarié ;
- Fin des activités d'une association loi 1901 ;
- Perte des qualités requises afin d'être un associé coopérateur.

Les anciens associés et leurs ayants-droit ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le rachat de leurs parts si ce rachat affecte sensiblement les capacités financières de l'Émetteur. Le délai de 5 ans commence à la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de reprise (partielle ou totale) des apports (cf. CHAPITRE 9 du présent Document d'enregistrement).

À cet effet, le conseil d'administration confronte chaque année à l'occasion de l'arrêté des comptes annuels, les sommes disponibles en trésorerie (principalement issues des cessions de fonciers) afin d'amortir le prix des parts sociales annulées. S'il s'avérait que les sommes étaient insuffisantes pour faire face à ces paiements, le montant de l'insuffisance serait reporté sur les exercices suivants dans le délai de 5 ans statutaire susvisé.

Pour une description des titres participatifs se référer au § Section 9.4 du présent Document d'enregistrement.

6.8.5. Besoin de financement et structure de financement

6.8.5.1. Structure de financement de l'Émetteur

L'Émetteur étant une société coopérative d'intérêt collectif sa « lucrativité » est limitée, ainsi qu'il est décrit à la Section 4.1, à la Section 5.1 et au § 6.1.5 du présent Document d'enregistrement. L'économie générale résultant de ces principes d'organisation ne permet pas de supporter des conditions de financement trop onéreuses, de sorte que l'Émetteur privilégie son financement en capital et en fonds propres.

Ainsi, l'Émetteur se finance majoritairement en émissions de parts sociales, la forme variable de son capital permettant des augmentations de capital récurrentes avec des formalités juridiques et administratives allégées. Au 30 juin 2023 le capital social de l'Émetteur représente plus de 40% de son total de bilan. La répartition historique du financement de l'Émetteur est détaillée ci-après :

REPARTITION DES FINANCEMENTS			
	Parts sociales	Titres Participatifs	Emprunts bancaires
2013/2014	33%	67%	0%
2014/2015	67%	33%	0%
2015/2016	78%	22%	0%
2016/2017	56%	44%	0%
2017/2018	100%	0%	0%
2018/2019	47%	53%	0%
2019/2020	39%	59%	2%
2020/2021	36%	18%	46%
2021/2022	52%	31%	17%
2022/2023	62%	27%	11%
Entre le 30 juin 2023 et la date du Document d'Enregistrement	58%	32%	10%
Global	54%	33%	13%

L'Émetteur privilégie le financement en fonds propres ; à ce titre :

- Par contrat en date du 11 mars 2024, l'Émetteur a procédé à un placement privé de titres participatifs (désigné TP n°34 et plus amplement décrit au § 9.4.3 du présent Document d'enregistrement) pour un montant total de 9 000 000 euros, intégralement souscrit le 25 mars 2024.
- L'Émetteur envisage de lancer une offre au public de titres participatifs d'un montant de 40 000 00 d'euros à la date du présent Document d'enregistrement, sur l'année 2024 en vertu de prospectus, incorporant le présent Document d'enregistrement et de notes d'opérations devant être approuvées par l'Autorité des marchés financiers. Cette émission devrait représenter 40% à 50% du montant global du besoin de financement de l'Émetteur au titre de l'année 2024.
- En outre, l'Émetteur envisage le lancement d'une offre au public de parts sociales d'un montant total d'environ 34 491 350 euros sur l'année 2024 en vertu d'un prospectus incorporant le présent Document d'enregistrement et une note d'opération devant être approuvée par l'Autorité des marchés financiers.

L'Émetteur envisage, à titre complémentaire, de faire appel aux financements suivants :

- Des financements bancaires souscrit auprès des partenaires bancaires visés au § 6.8.1.4 du présent Document d'enregistrement,
- L'utilisation de l'enveloppe de Prêt Viager Social (« PVS ») de 28,9M€ d'euros octroyée par la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer des acquisitions viagères entre le 19 décembre 2023 et le 19

décembre 2025 ; étant précisé que les demandes de PVS sont soumises aux critères d'éligibilité suivants :

- 1) les vendeurs sont des personnes physiques âgées entre 78 ans et 89 ans et qui occupent leur logement en résidence principale
- 2) la durée d'un prêt est adossée à la durée de l'espérance de vie propre à chaque vendeur
- 3) pour chaque enveloppe d'acquisitions, la proportion suivante doit être respectée au niveau du revenu des vendeurs : 10% minimum des vendeurs justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 60% minimum justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec Prêt locatif à usage social (PLUS) et le reliquat justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec Prêt locatif social (PLS). Les caractéristiques du Prêt Viager Social sont les suivantes

	Caractéristiques
Durée d'amortissement	30 ans
Différé d'amortissement	15 ans maximum (20 ans en cas exceptionnel)
Taux d'intérêt	Taux du livret + 0,60%
Périodicité	trimestrielle ou annuelle

A noter qu'au titre de la mise en place de chaque Prêt Viager Social, l'Émetteur doit impérativement obtenir une garantie sur 100% de la somme prêtée. Cette garantie est recherchée auprès des collectivités ou des établissements bancaires.

A la date du présent Document d'enregistrement, l'enveloppe de Prêt Viager Social n'a fait l'objet d'aucune utilisation.

A l'exception des éléments indiqués ci-dessus, aucune modification importante de la structure du financement n'est intervenue depuis le 31 décembre 2023.

Parmi ces différentes sources de financement, seules les émissions de Titres participatifs au profit d'investisseurs institutionnels ont donné lieu à la souscription de covenants, auxquels l'Émetteur se conforme.

6.8.5.2. Besoin de financement

DETTE FINANCIERE NETTE - en k€	31/12/2023 (*)	30/06/2023	30/06/2022
+ Emprunts et dettes financières	16 674	14 220	12 246
+ Rentes viagères capitalisées	25 316	23 600	15 440
+ Autres emprunts et dettes financières	3 836	4 029	4 042
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-16 042	-14 758	11 169
- Autre trésorerie	-11 460	-7 774	15 297
DETTE FINANCIERE NETTE	18 324	19 318	5 263

Afin de de financer l'acquisition de logements occupés en viager solidaire, l'Émetteur a bénéficié de 5 nouveaux emprunts au cours de l'exercice clôturant le 30 juin 2023, et de 10 nouveaux emprunts au cours des six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023 (*). Les caractéristiques de ces emprunts sont indiquées au § 6.8.1.4 du présent Document d'enregistrement.

L'Émetteur envisage de financer, au cas par cas, de futures acquisitions de logements occupés, par des emprunts bancaires.

Les emprunts et dettes financières diverses s'élèvent à 27 630 k€ au 30 juin 2023 (et à 29 152 k€ au 31 décembre 2023(*)) et incluent notamment 23 600 k€ de rentes à verser aux Bénéficiaires (25 316 k€ au 31 décembre 2023(*)).

La trésorerie de 22 532 k€ au 30 juin 2023 (27 502 k€ au 31 décembre 2023^(*)) est composée de liquidités placées chez 4 banques :

- Caisse d'épargne : 15 668 k€ (9 132 k€ au 31 décembre 2023^(*))
- La Nef : 3 893€ (422 k€ au 31 décembre 2023^(*))
- Banque Postale : 2 040 k€ (6 877 k€ au 31 décembre 2023^(*))
- Crédit Coopératif : 931 k€ (11 071 k€ au 31 décembre 2023^(*))

Sur les 22 532 k€ de trésorerie au 30 juin 2023, (27 502 k€ au 31 décembre 2023^(*)) 14 758 k€ (16 042 k€ au 31 décembre 2023^(*)) sont positionnés sur des sous-comptes destinés à payer les rentes viagères. Chaque contrat viager amène systématiquement la dotation d'un compte bancaire dédié sur lequel est versé l'équivalent de 5 années de rentes viagères. Ces sommes sont progressivement versées mensuellement et automatiquement aux Bénéficiaires.

Au 30 juin 2023, les liquidités disponibles hors montants immobilisés pour payer les rentes viagères futures sont donc de 22 532 k€ - 14 758 k€ = 7 774 k€ (27 502 k€ - 16 042 k€ = 11 460 k€ au 31 décembre 2023^(*)).

Les besoins de financement sont essentiellement les bouquets et rentes liés aux opérations de viager. Pour une présentation de ces éléments, se reporter aux § 6.1.7 et 6.1.8 du présent Document d'enregistrement.

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

6.8.6. Flux de trésorerie

L'Émetteur, émettant ses comptes annuels selon les règles et méthodes françaises, n'a pas d'obligation de présenter un tableau de flux annuellement. Le tableau de flux de trésorerie ci-après a été préparé uniquement pour les besoins du présent Document d'enregistrement et ne fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité. Il en va de même de l'ensemble des informations financières figurant au présent § 6.8.6.

La trésorerie s'élève à 22 532 k€ au 30 juin 2023 contre 26 465 k€ au 30 juin 2022, soit une variation de - 3 933 k€. Au 31 décembre 2023, la trésorerie s'élève à 27 502 k€, soit une variation de +4 970 k€ par rapport à la trésorerie au 30 juin 2023.

Ces variations se détaillent comme suit :

Tableau des flux de trésorerie en k€	31/12/2023	30/06/2023	30/06/2022
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-10 645	-30 883	-17 480
Auto financement net	-419	357	293
BFR Stock	-10 714	-30 914	-19 038
BFR Besoins autres que le stock	488	-326	1 265
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-575	-2 037	-364
Acquisitions	-568	-2 031	-364
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations	-7	-7	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	16 190	28 987	20 490
Capital	16 328	13 615	14 524
<i>Apports associés</i>	<i>16 328</i>	<i>15 573</i>	<i>16 454</i>
<i>Remboursement parts sociales</i>	<i>0</i>	<i>-1 958</i>	<i>-1 929</i>
Report à nouveau	-1 326	-1 272	-3 869
<i>Frais de collecte</i>	<i>-1 326</i>	<i>-1 272</i>	<i>-3 869</i>
Titres participatifs	-2 757	6 723	8 551
<i>Titres participatifs souscrits</i>	<i>0</i>	<i>6 802</i>	<i>10 000</i>
<i>Remboursements Titres participatifs</i>	<i>-2 757</i>	<i>-79</i>	<i>-1 450</i>
Dettes financières	3 945	9 921	1 284
<i>Dettes financières</i>	<i>3 945</i>	<i>9 921</i>	<i>1 284</i>
Trésorerie début exercice	22 532	26 465	23 819
Trésorerie fin d'exercice	27 502	22 532	26 465

Les flux de trésorerie lié à l'exploitation : - 30 883 k€ au 30 juin 2023 et -10 645 k€ au 31 décembre 2023.

L'exploitation est consommatrice de trésorerie, car les achats de logements sont historiquement supérieurs aux ventes de logements en raison de la relative jeunesse de l'Émetteur au regard de l'effet médian de la table de mortalité des personnes qu'il accompagne et dont le fonctionnement statistique est décrit plus haut, notamment au 6.4.1 du présent Document d'enregistrement. Comme rappelé au § 13.2.1.3 ci-après, la saisonnalité de l'activité se traduit par des flux de trésorerie liés à l'exploitation moins significatifs sur le premier semestre par rapport au second semestre.

De fait, malgré une marge brute d'autofinancement positive pour l'exercice 2023, celle-ci est impacté par la hausse du BFR (Besoin en fonds de roulement) ; la marge brute d'autofinancement est négative au titre du premier semestre de l'exercice 2023/2024 :

- L'Emetteur dégage une marge brute d'autofinancement de 357 k€ au 30 juin 2023 et de - 419 k€ au 31 décembre 2023.
- Le BFR a un impact négatif de -31 240 k€ au 30 juin 2023 et de - 10 226 k€ au 31 décembre 2023. En particulier, le BFR Stocks a un impact négatif de -30 914 k€ au 30 juin 2023 et de - 10 714 k€ au 31 décembre 2023. La variation de stock est présentée ci-dessous :

en k€	31/12/2023	30/06/2023
Stocks à l'ouverture (a)	94 679	63 765
+ Acquisitions	11 489	31 030
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	<i>8 904</i>	<i>25 216</i>
- Coût de revient des biens déstockés	-774	- 116
Stocks à la clôture (b)	105 393	94 679
Variation de stock (a) - (b)	10 714	30 914

Le stock au 30 juin 2023 comprend 324 actifs immobiliers en viager (contre 237 actifs en au 30 juin 2022). Au 31 décembre 2023, le stock comprend 353 actifs immobiliers en viager.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : - 2 037 k€ au 30 juin 2023 et -575 k€ au 31 décembre 2023

Entre le 1^{er} juillet 2022 et le 30 juin 2023, ces flux sont principalement liés aux rachats des titres de la société Foncière de Viager pour 1 796 k€ (cf. § 6.7.2.1 du présent Document) et l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles pour 256 k€.

Entre le 1^{er} juillet 2023 et le 31 décembre 2023, ces flux sont principalement liés aux rachats des titres de la société Foncière de Viager pour 391 k€ et l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles pour 111 k€.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : + 28 987 k€ au 30 juin 2023 et +16 190 k€ au 31 décembre 2023

Entre le 1^{er} juillet 2022 et le 30 juin 2023 les flux de trésorerie liées aux opérations de financement sont excédentaires de + 28 987 k€ suite :

- Aux émissions nettes de Parts Sociales de + 13 615 k€,
- Aux émissions nettes de titres participatifs de + 6 723 k€
- A l'accroissement des dettes financières de + 9 921 k€ (principalement en lien avec la hausse des dettes de rentes viagères pour 9 514 k€)
- Aux frais de collecte de parts sociales pour -1 272 k€ (cf. § 6.8.1.3.b) du présent Document d'enregistrement)

Entre le 1^{er} juillet 2023 et le 31 décembre 2023, ces flux s'élèvent à +16 190 k€ et se détaillent comme suit :

- Emissions nettes de Parts Sociales de + 16 328 k€,
- Remboursements de titres participatifs de + 6 723 k€
- Accroissement des dettes financières de + 3 945 k€ (principalement en lien avec la hausse des dettes de rentes viagères pour 1 716 k€)

Aux frais de collecte de parts sociales pour -1 326 k€ (cf. § 6.8.1.3.b) du présent Document d'enregistrement)

6.8.7. Restriction à l'utilisation des capitaux

L'utilisation de l'enveloppe de Prêt Viager Social (« PVS ») visée au § 6.8.5.1 est soumise aux critères d'éligibilités et aux conditions d'utilisation énumérés audit § 6.8.5.1.

CHAPITRE 7 - INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

Section 7.1 - ACQUISITIONS DE LOGEMENTS

L'Émetteur réfléchit sans cesse à l'amélioration de ses services en vue d'accompagner l'ensemble des personnes âgées en situation précaire. Ceci la conduit à élargir son modèle stratégique sur la voie de l'aide à domicile. Cette piste compléterait assurément son processus d'accompagnement vers un modèle plus complet.

Le nombre et la valeur libre d'occupation ⁽¹⁾ des acquisitions sont en augmentation et se détaillent comme suit :

Acquisitions	Exercice clos le 30/06/2022 (12 mois)	Exercice clos le 30/06/2023 (12 mois)	Entre le 01/07/2023 et le 31/12/2023 (6 mois)	Depuis le 31/12/2023
En nombre	77	94	32	31
En valeur libre d'occupation ⁽¹⁾ (en M€)	28.6	42.4	15.0	15.5

⁽¹⁾ *Telle que figurant dans l'acte authentique d'acquisition*

Aussi, à la date du présent Document d'enregistrement :

- 29 compromis de vente ont été signés (actes en attente de signature) qui représentent une valeur libre d'occupation de 15,6 M€.,
- 16 actifs immobiliers sont en cours d'acquisition (en attente de la signature des compromis de vente) pour lesquels la valeur libre d'occupation s'élève à 9,4 M€.

L'Émetteur se porte bien, enregistre pour la quatrième année consécutive depuis sa création un résultat bénéficiaire et mobilise un montant d'actif en accord avec ses prévisions. Les besoins recensés sur le secteur d'activité de l'Émetteur sont importants ce qui lui permettra de pérenniser son activité.

L'Émetteur reçoit à la date de dépôt du Document d'enregistrement 167 demandes d'informations mensuelles et souhaite augmenter le nombre de demandes d'informations mensuelles à 300 lors de l'exercice clôturant le 30 juin 2024.

La progression du nombre d'acquisitions réalisées par l'Émetteur depuis la clôture du dernier exercice (au 30 juin 2023) jusqu'à la date du présent Document d'enregistrement confirme les prévisions opérationnelles de l'Émetteur et devrait permettre un peu plus d'une centaine d'acquisitions sur l'exercice 2023/2024.

Section 7.2- VENTES DE LOGEMENTS

Le tableau ci-dessous recense les logements vendus par l'Émetteur lors des deux derniers exercices (1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 et 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023).

On note une légère augmentation des ventes annuelles :

- 6 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôturant au 30 juin 2022 ;
- 7 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôturant au 30 juin 2023.

en k€	Ville	Date d'achat	Date de vente	Coût engagé	Vente	Plus/Moins-value
2021/2022	CANNES	02/10/2017	22/10/2021	223	240	17
2021/2022	LUNEL	26/06/2018	28/12/2021	123	190	67
2021/2022	VALLAURIS	06/06/2019	28/01/2022	185	157	-28
2021/2022	GRIMAUD	31/03/2017	30/03/2020	1 064	1 110	46
2021/2022	BONSECOURS	06/04/2017	28/04/2022	201	285	84
2021/2022	LYON	22/06/2017	29/06/2022	102	160	58
Total 2021/2022				1 898	2 142	244
2022/2023	EVREUX	19/09/2015	10/08/2022	63	90	27
2022/2023	BOUGIVAL	31/01/2017	21/07/2022	231	260	29
2022/2023	VILLETTE D'ANTHON	23/12/2014	20/12/2022	140	310	170
2022/2023	THONES	19/07/2019	13/01/2023	253	320	67
2022/2023	NICE	25/03/2015	30/03/2023	157	200	43
2022/2023	POLLESTRE	17/12/2020	28/04/2023	131	175	44
2022/2023	LYON 3	11/09/2015	15/06/2023	140	318	177
Total 2022/2023				1 116	1 673	557

Ces données, fournies par l'Émetteur, ne peuvent être interprétées à des fins statistiques et sont non représentatives, puisque les décès sont prématurés.

Depuis le 30 juin 2023, l'Émetteur a cédé quatre biens, selon détail ci-après :

en k€	Ville	Date d'achat	Date de vente	Coût engagé	Vente	Plus/Moins-value
2023/2024	TOULON	30/06/2022	25/07/2023	274	315	41
2023/2024	NANTES	19/10/2022	27/10/2023	147	150	3
2023/2024	LONGJUMEAU	15/11/2021	11/12/2023	352	400	48
2023/2024	CALUIRE	23/11/2015	25/01/2024	222	355	133
Total 2023/2024				974	1 220	225

Un compromis de cession est en cours pour la période allant du 30 juin 2023 à la date du présent Document d'enregistrement.

Section 7.3- CHANGEMENT SIGNIFICATIF DES PERSPECTIVES ET DES PERFORMANCES FINANCIERE DE L'ÉMETTEUR

L'Émetteur atteste l'absence de :

- a) toute détérioration significative de ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers audités et publiés ;
- b) tout changement significatif de performance financière de l'Émetteur survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 8 - PRÉVISIONS OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

L'Émetteur ne fait pas de prévision de bénéfice pour les exercices ultérieurs ; sa dimension solidaire impliquant le réinvestissement le plus large des résultats dans la réalisation de son objet social, et la nature des opérations étant aléatoire.

CHAPITRE 9 - SOCIÉTARIAT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Section 9.1 - PRESENTATION DU REGIME JURIDIQUE DES DIFFERENTS COLLEGES DE SOCIETAIRES

Toute personne, physique ou morale, contribuant à l'activité d'une SCIC par quelque moyen que ce soit, peut y être associée en vertu de l'article 19 *quinquies* de la loi de 1947. Ladite loi impose toutefois un minimum de trois catégories d'associés, parmi lesquelles figurent nécessairement les Bénéficiaires des activités de l'Émetteur et ses salariés ou, en l'absence de salariés, les producteurs de biens ou services de l'Émetteur.

Conformément à l'article 3 bis de la loi de 1947, il est en outre possible pour les coopératives d'admettre parmi leurs associés des personnes n'ayant pas vocation à recourir à leurs services, mais souhaitant contribuer à la réalisation de leurs objectifs, notamment par l'apport de capitaux.

9.1.1. Catégories d'associés

L'Émetteur accueille pour sa part quatre catégories d'associés, à savoir :

- **Les salariés** : il s'agit des salariés de l'Émetteur en contrat à durée indéterminée, ayant au minimum six mois d'ancienneté, ainsi que des trois fondateurs de la Coopérative. Cette catégorie d'associé doit souscrire et libérer au moins une Part Sociale lors de son admission.
- **Les Bénéficiaires solidaires**, regroupant les personnes bénéficiant habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la Coopérative, et en particulier les Crédirentiers. Cette catégorie d'associé doit souscrire et libérer au moins une Part Sociale lors de son admission.
- **Les financeurs solidaires**, regroupant les personnes physiques et morales soutenant financièrement l'Émetteur. Cette catégorie d'associé doit souscrire et libérer au moins 40 parts sociales lors de son admission en cas de personne physique votant au sein du collège financeurs solidaires, et 200 parts sociales en cas de personne morale votant dans le collège collectivités et institutionnels. Les souscripteurs de parts sociales à émettre dans le cadre de l'offre au public feront partie de cette catégorie d'associés et feront partie du collège des financeurs solidaires.
- **Les partenaires**, regroupant les prescripteurs, gestionnaires, et toute personne physique ou morale de droit privé ou public, contribuant activement à l'activité de la Coopérative. Cette catégorie d'associé doit souscrire et libérer au moins une Part Sociale lors de son admission.

L'obtention de la qualité d'associé de l'Émetteur est soumise à une procédure fixée par l'article 14 de ses statuts. Il convient pour chaque candidat de soumettre une demande d'admission motivée à la Coopérative, en vue de son examen par le Directeur Général. La décision du Directeur Général relative à l'admission d'un nouvel associé n'a pas à être motivée et tout refus d'admission doit être notifié en réponse à la demande d'admission dans un délai maximal de dix (10) jours. Dans le cadre de la gestion des admissions, le Directeur Général agit sous le contrôle du Conseil d'Administration et des comités, le cas échéant existants. À cet effet, le Directeur Général informe des admissions intervenues, comme rejetées, lors de chaque réunion du Conseil d'Administration et ce dernier fait état de ces mêmes admissions dans son rapport de gestion soumis à l'assemblée générale annuelle.

En pratique, chaque nouvel associé doit signer (i) un bulletin de souscription qui rappelle, en préambule, les principes de gestion démocratique et de non-lucrativité applicables aux SCIC, (ii) une lettre d'intention de souscription, et (iii) un formulaire de connaissance client. Un document d'information est transmis à chaque Souscripteur, décrivant l'activité de la Coopérative, ses informations financières, les risques liés à l'investissement, et les modalités de son fonctionnement.

9.1.1. Collèges de vote des associés

9.1.1.1. Définition des collèges

En vertu du principe coopératif de la gouvernance démocratique, chaque associé dispose en principe d'une voix en assemblée générale, quelle que soit la part de capital social qu'il détient. Il est en outre possible, au sein des SCIC, de prévoir la répartition des associés entre différents collèges de vote, disposant chacun d'un nombre de voix compris entre 10% et 50% du total de voix.

L'Émetteur a ainsi mis en place six collèges de vote comme suit :

- **Collège des fondateurs**, regroupant les trois fondateurs, et détenant 30% de droits de vote ;
- **Collège des financeurs solidaires**, regroupant la catégorie des financeurs solidaires à l'exception des institutionnels, et détenant 20 % des droits de vote ;
- **Collège des collectivités et institutionnels**, regroupant les institutionnels membres de la catégorie financeurs solidaires, et détenant 20% des droits de vote, étant précisé que la loi limite à 50% la quote-part de capital d'une SCIC susceptible d'être détenue par des collectivités territoriales ;
- **Collège des Bénéficiaires solidaires**, regroupant la catégorie des Bénéficiaires solidaires, et détenant 10% des droits de vote ;
- **Collège des partenaires et bénévoles**, regroupant la catégorie des partenaires ainsi que toute personne physique ou morale apportant son soutien bénévole ou professionnel à la Coopérative, et détenant 10% des droits de vote ;
- **Collège des salariés**, regroupant la catégorie des salariés à l'exception des fondateurs, et détenant 10% des droits de vote.

La qualité d'associé se perd par (i) la démission notifiée par écrit au président du conseil d'administration, et qui prend effet immédiatement sous réserve des précisions qui suivent (ii) le décès ou la liquidation judiciaire, (ii) l'exclusion de l'associé, ou (iv) en cas de perte de plein droit de la qualité d'associé coopérateur, c'est-à-dire lorsque l'associé coopérateur ne remplit plus les conditions requises pour la catégorie considérée. À ce titre, il est précisé que le retrait d'un associé ne peut avoir pour conséquence de diminuer le montant du capital social en-deçà du capital minimum, fixé par les statuts de l'Émetteur à 18 500 €, ni en-deçà du quart du capital social le plus élevé atteint par l'Émetteur depuis sa constitution.

La perte de plein droit de la qualité d'associée est constatée par le conseil d'administration qui en informe l'associé concerné par courrier simple.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée par l'assemblée générale des associés de l'Émetteur en cas de préjudice matériel ou moral causé par ledit associé à l'Émetteur, et constaté par le conseil d'administration.

Il est précisé qu'en cas de retrait, seul le montant nominal des parts peut être remboursé à l'associé retrayant, sans pouvoir avoir pour conséquence de réduire le montant du capital social en-deçà de son montant minimum ni à une somme inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de l'Émetteur. Le paiement des sommes dues aux associés retrayants au titre de leurs parts sociales peut s'étaler sur une période de cinq ans.

Conformément à l'article L.231-6 du Code de commerce, « l'associé qui cesse de faire partie de l'Émetteur, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de sa retraite ».

En tout état de cause, en application de l'article 18 des statuts de l'Émetteur, les associés s'interdisent, tant qu'ils sont associés de la Coopérative puis pendant une période de trois ans à compter de la perte de la qualité d'associé, de faire concurrence aux activités de l'Émetteur, et notamment (i) d'exercer toute fonction de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance au sein d'une entreprise exploitant ou développant de telles activités, ou (ii) de démarcher les Bénéficiaires sans accord de la gouvernance de l'Émetteur et de débaucher ses salariés, dans un rayon de 1 000 kilomètres à vol d'oiseau du siège social et/ou de tout établissement permanent de l'Émetteur. Cette disposition ne prive pas les associés de la possibilité d'être salarié d'une entreprise exerçant une activité de même nature que celle de l'Émetteur.

9.1.1.2. Rappel des principes de fonctionnement des collèges

Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionnés ci-dessus. Chaque associé relève d'un seul collège de vote. En cas d'affectation possible à plusieurs collèges de vote, c'est le conseil d'administration qui décide de l'affectation d'un associé. Un associé qui cesse de relever d'un collège de vote mais remplit les conditions d'appartenance à un autre peut demander son transfert par écrit au conseil d'administration qui accepte ou rejette la demande et informe l'assemblée générale de sa décision.

Si, au cours de l'existence de l'Émetteur, des collèges de vote venaient à disparaître sans que leur nombre ne puisse descendre en dessous de 3, les droits de vote correspondants seront répartis de façon égalitaire entre les autres collèges restants, sans pouvoir porter le nombre de voix d'un collège à plus de 50%. Si, au cours de l'existence de la Coopérative, le nombre de collèges de vote descendait en dessous de 3, la pondération des voix ne s'appliquerait plus aux décisions de l'assemblée générale.

La modification de la composition des collèges ou du nombre de collèges de vote peut être proposée par le conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire. Une demande de modification peut également être émise par des associés et adressée par écrit au président du conseil d'administration. La proposition du conseil d'administration ou la demande des associés doit être motivée et comporter un ou des projet(s) de modification soit de la composition des collèges, soit de leur nombre, soit des deux.

Indépendamment d'une modification de la composition ou du nombre des collèges de vote, le conseil d'administration ou les associés peuvent demander à l'assemblée générale extraordinaire la modification de la répartition des droits de vote détenus par les collèges.

Pour déterminer si la résolution proposée à l'assemblée générale est adoptée ou rejetée, il est procédé comme suit :

- Le résultat des votes est décompté par collège de vote, chaque associé disposant d'une voix au sein de son collège selon le principe coopératif « un homme - une voix » ;
- Le résultat des votes est établi au sein de chaque collège par application des règles de majorité applicables selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire) ;
- Le coefficient de pondération est ensuite appliqué au résultat du vote ainsi détenu au sein de chaque collège ;
- Sur le résultat des votes globalisés après application du coefficient de pondération, il est fait application des règles de majorité visées aux statuts, selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire), afin de déterminer le sens du vote de l'assemblée générale.

Section 9.2 - REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL EN CAPITAL ET DROITS DE VOTE

Chaque associé, ou sociétaire, dispose d'un droit de vote, quel que soit le nombre de part sociale qu'il détient. Ce droit de vote est exercé selon le principe : « un homme une voix » au sein de six collèges différents, quel chaque associé est affecté selon les caractéristiques auxquelles il répond lors de sa souscription. Chaque collège dispose d'un certain nombre de droit de vote, indiqués dans les statuts de l'Émetteur, au titre de l'assemblée générale :

Collèges au 30 juin 2023	Nombre de parts sociales au sein de chaque collège	% des droits de vote
Collège Fondateurs (composé de trois membres : Sébastien TCHERNIAVSKY. Valérie SZYMKOWICZ. Frédéric LACAZE)	162	30%
Collège « Financeurs solidaires »	1 041 916	20%
Collège « Collectivités et institutionnels »	2 000	20%
Collège « Bénéficiaires solidaires » ;	1 109	10%
Collège « Partenaires et bénévoles »	221	10%
Collège « Salariés » ;	88	10%
TOTAL	1 045 496	100%

9.2.1. Répartition générale

A la date du présent Document d'enregistrement, les parts sociales et les droits de vote sont répartis comme suit entre les différents collèges :

Catégorie de collège	Nombre de Parts Sociales	% des Parts Sociales	% des droits de vote
Collège Fondateurs	162	0.01%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 327 338	99.56%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0.30%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	1 296	0.10%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.02%	10%
Collège Salariés	189	0.01%	10%
TOTAL	1 333 206	100%	100%

En synthèse, entre le 30 juin 2023 et la date du présent Document d'enregistrement le capital de l'Émetteur a augmenté d'un solde net de remboursement de 14 385 500euros par émission nette de 287 710 parts sociales, de sorte qu'il s'élève à ce jour à 66 660 300 euros et composé de 1 333 206 parts sociales d'une valeur nominale de 50 euros, toutes intégralement libérées, réparties comme suit :

- Les membres de la catégorie « financeurs solidaires » ont acquis 324 272 parts sociales et se sont vu rembourser 38 850 parts sociales, portant leur total à 1 327 338 parts sociales ;
- Les membres de la catégorie « Bénéficiaires solidaires » ont acquis 187 parts sociales, sans demande de remboursement portant leur total à 1 296 parts sociales ;
- Les membres de la catégorie « Salariés » ont acquis 101 parts sociales, sans demande de remboursement portant leur total à 189 parts sociales ;
- Les membres de la catégorie « Collectivités et Institutionnels » ont acquis 2 000 parts sociales, sans demande de remboursement portant leur total à 4 000 parts sociales ;

- Les membres de la catégorie « Fondateurs » n'ont pas changé, maintenant leur total à 162 parts sociales ;
- Les membres de la catégorie « Partenaires et Bénévoles » n'ont pas changé, maintenant leur total à 221 parts sociales.

Depuis le 30 juin 2023, l'Émetteur a émis 326 560 parts sociales nouvelles (au titre de l'offre au public de ses parts sociales clôturée le 29 décembre 2023 à minuit sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le n°23-150) et a annulé et remboursé 38 850 parts sociales à la demande d'associés.

9.2.2. Souscriptions au capital social par les administrateurs

Entre le 30 juin 2023 et la date des présentes, la composition du Conseil d'administration a fait l'objet des évolutions suivantes, plus amplement décrites au § 10.1.1.1 :

Administrateurs au 30.06.2023	Administrateurs à la date du présent Document d'enregistrement
Sébastien TCHERNIAVSKY	Sébastien TCHERNIAVSKY
Frédéric LACAZE	Frédéric LACAZE
Ghislaine FAVRICHON	Aurélien PAULLIER
Antoine ULRICH	Antoine ULRICH
Adrien de CROMBRUGGHE	Crédit Mutuel Asset Management (CM AM)
CDC	CDC
Martine PREBOIS	Martine PREBOIS

Les tableaux suivants décrivent la détention de parts de l'Émetteur par ses administrateurs :

Au 30.06.2023				
Nom	Mandat social	Nombre de parts	Membre du collège	Droits de vote du collège
Sébastien TCHERNIAVSKY	PDG Administrateur	140	Collège Fondateurs	30%
Frédéric LACAZE	Administrateur	1	Collège Fondateurs	30%
Ghislaine FAVRICHON	Administrateur	81	Collège Salariés	10%
Antoine ULRICH	Administrateur	160	Collège Financeurs solidaires	20%
CDC	Administrateur	2 000	Collège Collectivités et institutionnels	20%
TOTAL		2 382		

A la date du présent Document d'enregistrement				
Nom	Mandat social	Nombre de parts	Membre du collège	Droits de vote du collège
Sébastien TCHERNIAVSKY	Président directeur général Administrateur	140	Collège Fondateurs	30%
Frédéric LACAZE	Administrateur	1	Collège Fondateurs	30%
Aurélien PAULLIER	Administrateur	1	Collège Salariés	10%
Antoine ULRICH	Administrateur	160	Collège Financeurs solidaires	20%
CDC ^(*)	Administrateur	2 000	Collège Collectivités et institutionnels	20%
CM AM ^(**)	Administrateur	2 000	Collège Collectivités et institutionnels	20%
TOTAL		4 302		

^(*) la Caisse des dépôts et consignation est par ailleurs titulaire de :

- 4 000 titres participatifs (représentant une souscription de 2 000 000 euros) souscrits le 5 octobre 2018 (TP n° 17),
- 10 000 titres participatifs (représentant une souscription de 5 000 000 euros) souscrits en deux fois le 19 octobre 2020 et 31 mars 2021 intitulé (TP n° 32),
- 9 000 titres participatifs (représentant une souscription de 4 500 000 euros) souscrits le 25 mars 2024 (TP n° 34).

^(**)Le FCP Crédit Mutuel Asset Management Engagement solidaire, est par ailleurs titulaire de 3 000 titres participatifs (représentant une souscription de 1 500 000 euros) souscrits le 25 mars 2024 (TP n°34).

A la date du présent Document d'enregistrement, Madame Martine PREBOIS est le seul membre du conseil d'administration non détenteur de parts sociales émises par l'Émetteur.

Section 9.3 - PRINCIPAUX COLLEGES ET ASSOCIES

Compte tenu de la législation particulière applicable à l'Émetteur en tant que société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), les modalités de gouvernance sont particulières et à vocation démocratique. À ce titre, les droits de vote des associés (ou sociétaires) au sein de l'assemblée générale s'exprime au travers de collèges de vote, selon le principe, « un homme une voix », sans considération du nombre de parts sociales détenues. Les associés sont donc répartis au sein de six collèges, chaque collège détenant un nombre de voix compris entre 10% et 50%, de vote comme indiqué au § 9.2.1 du présent Document d'enregistrement.

Le nombre de parts détenues par les membres de chaque collège est indiqué ci-dessous, avec le rappel du nombre de droits de vote de ce même collège :

Catégorie de collège	A la date du présent Document			Au 30.06.20223			Au 30.06.2022		
	Nombre de parts	Pourcentage de détention des parts	Droits de vote	Nombre de parts	Pourcentage de détention des parts	Droits de vote	Nombre de parts	Pourcentage de détention des parts	Droits de vote
Collège Fondateurs	162	0.01%	30%	162	0.02%	30%	162	0.02%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 327 338	99.56%	20%	1 041 916	99.66%	20%	769 848	99.57%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels (dont la CDC)	4 000	0.30%	20%	2 000	0.19%	20%	2 000	0.26%	20%
(dont FCP CM AM Engagement Solidaire)	2 000	0.15%		2 000	0.19%		2 000	0.26%	
Collège Bénéficiaires solidaires	1 296	0.10%	10%	1 109	0.11%	10%	961	0.12%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.02%	10%	221	0.02%	10%	221	0.03%	10%
Collège Salariés	189	0.01%	10%	88	0.01%	10%	6	0.00%	10%
TOTAL	1 333 206	100.00%	100%	1 045 496	100.00%	100%	773 198	100.00%	100%

Au cas présent, on peut considérer que les collèges suivants ont une influence significative, sans pouvoir déterminer chacun à eux seuls les décisions en assemblée et que les principaux associés, lesquels sont les membres de ces collèges, sont :

- Collège Fondateurs disposant de 30% des droits de vote, composé de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Monsieur Frédéric LACAZE et Madame Valérie SZYMKOWICZ ;
- Collège Collectivités et Institutionnels disposant de 20% (dont la Caisse des Dépôts et Consignations et le FCP Crédit Mutuel Asset Management). Il est rappelé qu'en vertu des articles 20.1 et 20.5 des statuts, deux membres du Conseil d'administration sont désignés obligatoirement sur proposition du collège Collectivités et Institutionnels et que ledit collège désigne en outre un ou deux censeurs au conseil d'administration. En outre, la présence du ou des administrateur(s) désigné(s) sur proposition du collège Collectivités et Institutionnels, est nécessaire pour la validité des délibérations du conseil d'administration, étant toutefois précisé que le conseil peut valablement délibérer si le collège Collectivités et Institutionnels et ses administrateurs informent le conseil d'administration, par tout mode de communication notamment par courrier ou courrier électronique, qu'ils ne s'opposent pas à la tenue de la réunion du conseil hors leur présence, ou en l'absence de ces administrateurs après une deuxième convocation sur le même ordre du jour (cf. article 20.3 des statuts). Enfin, l'article 21.3.2 des statuts prévoit que certaines décisions dites « Décisions Stratégiques » requièrent l'autorisation préalable du conseil d'administration ; et que cette autorisation est, pour certaines Décisions Stratégiques, votée à la « Majorité Qualifiée » des administrateurs, laquelle inclue nécessairement le vote positif des deux administrateurs désignés sur proposition du collège Collectivités et Institutionnels.
- Le Collège Financeurs solidaires, auquel appartiendront les Souscripteurs, est celui qui regroupe le plus de personnes pour une représentativité à hauteur de 20% du total des droits de vote.

Le Collège Salariés dispose de 10% des droits de vote.

Section 9.4 - AUTRES TITRES DE CAPITAL ET QUASI-FONDS PROPRES

L'Émetteur a recours à l'émission de titres participatifs.

Les titres participatifs sont des valeurs mobilières conférant à leurs souscripteurs un droit de créance collectif à long terme sur le patrimoine de l'Émetteur et des droits identiques par catégorie, conformément à l'article L.228-1, alinéa 2 du Code de commerce. Sauf clause contraire organisant des catégories de titres participatifs auxquels seraient attachés des droits différents, les titres participatifs confèrent à leurs titulaires des droits identiques pour une même valeur nominale. Les titres participatifs ne donnent droit à aucun remboursement anticipé, aucune subordination ou aucun nantissement.

Les titres participatifs donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur titulaire (propriétaire) ou d'un intermédiaire pour leur compte.

9.4.1. Rémunération des titres participatifs

Le taux fixe facial brut moyen (pondéré par le montant de chaque émission) sur l'ensemble des titres participatifs émis par l'Émetteur jusqu'au 30 juin 2023 s'élève à 2,72%. Il est rappelé que ce taux fixé annuellement s'applique à l'assiette de calcul de la rémunération fixe (laquelle est égale à une fraction de la valeur nominale des titres participatifs concernés, en vertu de la loi) et ne tient pas compte de la rémunération variable annuelle ou de prime de remboursement le cas échéant applicable. Une présentation synthétique des différentes rémunérations attachées aux titres participatifs déjà émis par l'Émetteur est indiquée à la section 6.8.1.3.c) du présent Document d'enregistrement.

9.4.2. Schéma juridique pour l'émission des titres participatifs

Il résulte de l'application combinée des articles L.228-40 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.228-37 du Code de commerce et des articles 20.4.4 et 21.3.2 (b) (iv) des statuts de l'Émetteur que le conseil d'administration de l'Émetteur dispose du pouvoir de décider l'émission de titres participatifs, dans le cadre des objectifs annuels de levée de fonds, à défaut l'assemblée générale des associés de l'Émetteur est compétente.

9.4.3. Historique de la collecte en titres participatifs

Date	Émission	Placement privé (PP) / Offre au public (OP)	Montant de l'offre - k€	Solde en k€ au 30/06/23	Solde en k€ à la date du DE
31.12.2013	1	PP	99	-	-
31.01.2014	2	PP	192	-	-
30.07.2014	3	PP	900	900	900
17.06.2014	4	PP	400	-	-
17.06.2014	5	PP	397	-	-
17.06.2014	6	PP	362	-	-
31.12.2014	7	PP	79	-	-
17.06.2015	8	PP	996	996	-
17.06.2015	9	PP	454	454	-
31.12.2015	10	PP	226	226	-
15.06.2016	11	PP	1 082	1 082	-
31.12.2016	12	PP	168	168	168
31.12.2016	13	PP	100	100	100
06.02.2017	14	PP	500	500	500
15.06.2017	15	PP	1 895	1 895	1 895
30.04.2017	16	PP	300	300	300
05.10.2018	17	PP	2 000	2 000	2 000
30.06.2018	18	PP	400	400	400
31.12.2018	19	PP	844	844	844
30.04.2019	20	PP	1 350	1 350	1 350
15.08.2019	21	PP	1 410	1 410	1 410
31.12.2019	22	PP	775	775	775
31.12.2019	23	PP	650	650	650
31.12.2019	24	PP	250	250	250
31.12.2019	25	PP	87	87	87
31.12.2019	26	PP	889	889	889
31.12.2019	27	PP	120	120	120
30.06.2020	28	PP	964	964	964
30.06.2020	29	PP	846	846	846
30.06.2020	30	PP	65	65	65
30.06.2020	31	PP	1 105	1 105	1 105
19.10.2020	32-1	PP	5 250	5 250	5 250
31.03.2021	32-2	PP	4 750	4 750	4 750
19.09.2022	33	OP	6 802	6 802	6 802
25.03.2024	34	PP	9 000	-	9 000
Total			45 703	35 174	41 418

De manière cumulée depuis sa création et jusqu'au 30 juin 2023, le conseil d'administration a constaté les collectes jusqu'au n°33. Les titres participatifs ainsi comptabilisés à la clôture de l'exercice 2023 s'élèvent à 35 174 k€ euros.

En date du 19 septembre 2022, la collecte n°33, qui avait été ouverte le 23 mai 2022 et proposait initialement 3 tranches de souscription pour un objectif de montant maximum global, au titre des 3 tranches susvisées, s'élevant à 30.000 k€ (soit 10 000 k€ par tranche) a été clôturée (seule la première des 3 tranches initialement prévues ayant été ouverte à la souscription, cf. Section 4.2 note de bas de page 7) et s'est élevée à un montant de 6 802 k€. La

partie des souscriptions afférentes à la collecte n°33 reçues avant le 30 juin 2022 a été comptabilisée dans le poste « Emprunts et dettes financières diverses » à hauteur de 1 275 k€.

Dans le cadre d'un placement privé, l'Emetteur a conclu avec 5 investisseurs institutionnels un contrat en date du 11 mars 2024 au titre duquel :

- Les investisseurs institutionnels se sont engagés à souscrire 18 000 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 euros (soit une souscription globale d'un montant de 9 000 000 euros) ; ces souscriptions et les versements y afférents sont intervenus le 25 mars 2024 selon la répartition suivante :

Financiers	Nombre de titres participatifs souscrits	Montant de la souscription
CDC	9 000	4,5M€
FPS CM-AM ENGAGEMENT SOLIDAIRE	3 000	1,5 M€
FRANCE ACTIVE INVESTISSEMENT	2 000	1,0 M€
FPS FEDERAL SOLIDAIRE	3 000	1,5 M€
FPS AXA FUTURE GENERATION	1 000	0,5 M

- La rémunération annuelle des titres participatifs est constituée des éléments suivants :
 - Une quote-part fixe de rémunération annuelle se calculant par l'application d'un taux fixe à 80% de la valeur nominale de chaque titre participatif ; le taux fixe susvisé étant égal à 5% au titre de la première date de paiement (31 mars 2025) et augmentant à compter du premier jour de la 10ème année après la date de l'émission à 10% et sera augmenté chaque année de 50 points de base.
 - Une quote-part variable de la rémunération annuelle se calculant par l'application d'un taux variable à 20% de la valeur nominale de chaque titre participatif ; ce taux varie entre 0% et 5% selon le chiffre d'affaires réalisé par l'Emetteur.
- Le remboursement interviendrait à la valeur nominale augmentée du paiement d'une prime afin de permettre aux investisseurs d'obtenir un TRI minimum (compte tenu de la rémunération annuelle ci-avant détaillée) de 5,0% ou 5,5% en fonction de l'atteinte d'objectifs d'acquisition d'opérations en viager solidaire.

Compte tenu de cette levée de fonds, en préparation par l'Emetteur depuis le mois de juin 2023, l'Emetteur a décidé de ne pas procéder au projet d'offre au public de titres participatifs au titre de l'année civile 2023 mentionné dans son Document d'enregistrement approuvé le 17 avril 2023 par l'AMF sous le numéro R.23-010.

Il convient de noter que dans le cadre de certains contrats d'émission conclus au titre des placements privés réalisés par l'Émetteur, ce dernier a pris des engagements, notamment (i) d'information des titulaires des titres participatifs ainsi émis (ou des représentants des masses desdits titulaires) de la survenance de certains événements³³, (ii) de *reporting* (notamment : rapports synthétiques faisant état des acquisitions, des cessions, et de la trésorerie, modélisations de la structure des coûts en fonction des acquisitions, état annuel des effectifs, ...) ou encore (iii) de ne pas accomplir certains actes³⁴ sans l'accord des porteurs (donné à certaines majorités). Ces engagements résultent de la négociation de gré à gré avec les souscripteurs des titres participatifs émis dans le cadre desdits placements privés et ne bénéficient pas aux souscripteurs des titres participatifs émis dans le cadre d'offres au public.

³³ tels que, non limitativement certain cas de : manquements à des obligations légales ou judiciaires, ou encore à des engagements résultant du contrat d'émission des titres participatifs, de modification des coefficients de pondération dans un ou plusieurs collèges tels que prévus par les statuts de l'Émetteur, de changement d'un dirigeant ou homme clé de l'Émetteur, de refus de certification des comptes par le commissaire aux comptes de l'Émetteur, de suspension/cessation d'activité, d'ouverture de certaines procédures prévues au Livre VI du Code de commerce, de perte du statut de société coopérative, d'ouverture de procédure judiciaire, arbitrale, ou administrative à l'encontre de l'Émetteur ou ses filiales, ...

³⁴ tels que, non limitativement : prise d'engagements financiers au-delà de certains montants, actes de disposition portant sur les actifs principaux nécessaires à la poursuite de l'objet social,...

L'Émetteur a inclus dans le Document d'Enregistrement toutes les informations importantes connues à date, étant précisé qu'outre ces informations importantes, les investisseurs du placement privé ont eu accès :

- Aux modélisations de la structure des coûts en fonction des acquisitions en date du 20 juillet 2023,
- Au ratio des acquisitions répondant aux critères SIEG le 7 mars 2024,
- A l'organigramme des services internes de l'Émetteur le 7 mars 2024.

9.4.4. Caractéristiques des titres participatifs

9.4.4.1. Remboursement des titres participatifs

Conformément à l'article L.228-36, alinéa 1er du Code de commerce, les titres participatifs « *ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de l'Émetteur ou, à son initiative, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans et dans les conditions prévues au contrat d'émission* ».

Le rachat est conditionné soit à la liquidation de l'Émetteur, soit à la volonté de l'Émetteur de s'acquitter de sa dette de façon anticipée, après l'expiration d'une période de 7 ans. Le rachat à la liquidation de l'Émetteur peut constituer la seule hypothèse d'exigibilité des créances des porteurs de titres lorsque l'Émetteur exclut dans le contrat d'émission tout rachat anticipé.

À titre dérogatoire, il est possible de procéder au remboursement anticipé des titres participatifs, après l'expiration d'une période de 7 ans. Le rachat anticipé ne peut être exercé qu'à l'initiative de l'Émetteur, sur décision de son conseil d'administration. Il pourra se faire en une seule fois, pour tous les titres ou pour certains d'entre eux.

9.4.4.2. Rémunération des titres participatifs

Conformément à l'article L.228-36, alinéa 2 du Code de commerce, la rémunération des titres participatifs comporte une partie fixe et une partie variable calculée par référence à des éléments relatifs à l'activité ou aux résultats de l'Émetteur et assise sur le nominal du titre.

La répartition entre la partie fixe et la partie variable est prévue au sein du contrat d'émission. En tout état de cause, elle doit respecter les seuils définis à l'article R. 228-49 du Code de commerce qui indique que l'assiette de la partie variable de la rémunération des titres participatifs ne peut être supérieure à 40 % du montant nominal du titre. Elle est établie en se basant sur des éléments de calcul tirés des comptes annuels approuvés.

La partie fixe de la rémunération correspond à l'application d'un taux d'intérêt à la fraction définie à l'avance de la valeur nominale du titre.

Le versement de cette partie de la rémunération n'exclut pas qu'elle soit assortie d'une prime de remboursement. Les conditions de versement d'une telle prime sont définies dans le contrat d'émission. Il précise notamment les conditions de déclenchement du droit à la prime. En tout état de cause, cette prime n'entre pas dans les éléments de calcul de l'assiette des parties fixes et variables de la rémunération.

La rémunération est versée annuellement. Le contrat d'émission précise utilement le délai ou la date de versement de cette rémunération annuelle (en l'ensemble de ses composantes) après obtention du rapport du commissaire aux comptes sur les éléments de calcul de la partie variable. Une présentation synthétique des différentes rémunérations attachées aux titres participatifs déjà émis par l'Émetteur est indiquée au § 6.8.1.3.c) du présent Document d'enregistrement.

9.4.4.3. Négociabilité des titres participatifs

Conformément à l'article L.228-36, alinéa 3 du Code de commerce, les titres participatifs sont négociables.

Les titres participatifs sont au porteur ou nominatifs (Code de commerce, art L.228-1, alinéa 3). Ils doivent être inscrits en compte au nom de leur propriétaire (Code de commerce, art L.228-1, alinéa 6).

La cession s'opère financièrement par virement de compte à compte ou par inscription dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé mentionné à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier (art. L.211-15 du Code monétaire et financier), soit chez l'Émetteur, soit chez un intermédiaire financier habilité.

En outre, les titres participatifs peuvent faire l'objet d'un nantissement. Conformément à l'article L.211-20 I du Code monétaire et financier, le nantissement d'un compte-titres est réalisé, tant entre les parties qu'à l'égard de la personne morale émettrice et des tiers, par une déclaration signée par le titulaire du compte. Cette déclaration comprend les mentions énumérées à l'article D.211-10 du Code monétaire et financier. Le compte-titres contient tout ou partie des titres souscrits par leur titulaire.

9.4.4.4. Droits politiques attachés aux titres participatifs

Les titulaires de titres participatifs ont un droit à obtenir communication du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale de leur masse ainsi que, à toute époque, les procès-verbaux et les feuilles de présence des assemblées générales de la masse à laquelle ils appartiennent.

Ils disposent d'un extranet avec accès privé leur permettant de consulter l'ensemble de cette documentation.

L'article L.228-37, alinéa 5 du Code de commerce dispose que « la masse des [titulaires de titres participatifs] est réunie au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs » et « Les porteurs de titres participatifs peuvent obtenir communication des documents sociaux dans les mêmes conditions que les actionnaires ». Ils sont en droit de se faire communiquer tous les documents visés à l'article L.225-115 du Code de commerce.

En outre, l'article L.225-116 du Code de commerce leur permet d'avoir accès à la liste des sociétaires.

En sus de ces informations périodiques, les titulaires de titres participatifs bénéficient d'un droit permanent à la communication des documents sociaux.

Ce droit de communication s'exerce comme pour les associés (sociétaires) de l'Émetteur, dans les conditions et selon les modalités définies aux articles R.225-92 à R.225-94 du Code de commerce.

9.4.4.5. Organisation de l'exercice des droits des porteurs de titres participatifs

Suivant l'article L.228-37, alinéa 2 du Code de commerce, les titulaires de titres participatifs d'une même émission sont groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs en une masse qui jouit de la personnalité civile. Cette masse est régie par les articles L.228-47 à L.228-71, L.228-73 et L.228-76 à L.228-90 du Code de commerce.

La masse est composée de tous les titulaires de titres d'une même émission dotés à ce titre des mêmes droits de créance pour une même valeur nominale.

Les représentants de la masse des titulaires de titres participatifs doivent être de nationalité française ou ressortissant d'un État membre de l'Union européenne domiciliés sur le territoire français. Ils peuvent être soit des personnes physiques, soit des personnes morales à la condition pour ces dernières d'avoir leur siège social sur le territoire français.

En application de l'article L.228-49 du Code de commerce, les représentants ne peuvent être désignés parmi :

- La société débitrice ;
- Les sociétés possédant au moins le dixième du capital de la société débitrice ou dont celle-ci possède au moins le dixième du capital ;
- Les sociétés garantes de tout ou partie des engagements de la société débitrice ;
- Les gérants, administrateurs, membres du directoire, du conseil de surveillance, directeurs généraux, commissaires aux comptes ou employés des sociétés visées aux 1° et 3°, ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoints ;

- Les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société à un titre quelconque.

En cas d'émission de titres participatifs par offre au public, le représentant de la masse doit être désigné dans le contrat d'émission. À défaut d'offre au public, il peut être désigné ultérieurement. Dans ce cas (à défaut de désignation dans le contrat d'émission), le représentant de la masse des porteurs de titres participatifs est nommé dans un délai d'un an à compter de la date d'émission et au plus tard un mois avant le premier amortissement prévu par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision de justice, à la demande de tout intéressé. La demande de nomination par voie judiciaire peut, le cas échéant, être faite par voie de référé.

Tout porteur de titre participatif d'une masse a le droit de participer aux assemblées des porteurs de titres participatifs de la même masse.

Chaque titre participatif donne droit à une voix au moins aux assemblées des porteurs de titres participatifs de la même masse.

Les titulaires de titres peuvent s'y faire représenter par un mandataire de leur choix.

Ne peuvent toutefois être désignés comme mandataires : les gérants, administrateurs, membres du directoire et du conseil de surveillance, directeurs généraux, commissaires aux comptes ou employés de la société débitrice ou des sociétés garantes de tout ou partie des engagements de ladite société, ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoint, ainsi que les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, d'administrer ou de gérer une société à un titre quelconque.

L'identité des titulaires de titres ou de leur mandataire pourra être vérifiée grâce à la feuille de présence qui mentionne les coordonnées et le nombre de titres détenus par les titulaires de titres (C. com., art. R.225-95 sur renvoi de l'art. R.228-73).

La masse est réunie au moins une fois par an à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs (C. com., art. L.228-37, al. 3).

9.4.5. Les titres participatifs et la participation au capital de la CDC

La caisse des dépôts et consignation (la « CDC ») a réalisé un investissement de 2 000 000 euros en titres participatifs le 5 octobre 2018.

Concomitamment, la CDC a souscrit 2.000 parts sociales à hauteur de 100 000 euros.

À ce titre, l'Émetteur et ses fondateurs ont signé un protocole d'investissement avec la CDC, laquelle participe à la gouvernance de l'Émetteur et contribue à sa promotion sur le territoire. Il est précisé dans le protocole que la décision de la CDC de réaliser l'Investissement, a été prise notamment en considération des informations communiquées par les fondateurs et l'Émetteur, des déclarations et garanties bénéficiant à la CDC aux termes des présentes, de la qualité des services de l'Émetteur ainsi que de la volonté de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY de continuer à s'impliquer dans la direction de l'Émetteur. L'Émetteur et les fondateurs s'engagent à ce que les fonds résultant de la réalisation de l'Investissement CDC soient intégralement affectés par l'Émetteur aux fins suivantes :

- Acquisition des nouveaux logements en viager ;
- Recrutements de personnes chargées de la gestion de logements acquis.

La CDC a renouvelé un investissement de :

- 5 000 000 euros en titres participatifs, versé en deux fois le 19 octobre 2020 et 31 mars 2021 intitulé CDC 2 et numéro d'émission N° 32.
- 4 500 000 euros en titres participatifs, versé le 25 mars 2024 au titre de l'émission N°34.

CHAPITRE 10 - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

La Coopérative a fait l'objet d'un agrément préfectoral en date du 5 novembre 2013 par lequel elle a été agréée en qualité d'entreprise solidaire, puis d'un agrément préfectoral en date du 5 novembre 2015, renouvelé en date du 10 novembre 2020 par lequel elle a été agréée en qualité d'entreprise solidaire d'utilité sociale au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail.

Par ailleurs, en sa qualité de société coopérative, la Coopérative est soumise au principe de la gouvernance démocratique visé à l'article 1er de la loi n° 47-1775 portant statut de la coopération.

Dans son rapport de révision coopérative du 24 juin 2019, l'association AURA REVISION, en charge de l'établissement dudit rapport note, s'agissant du principe de la gouvernance démocratique, que les règles statutaires applicables aux assemblées et aux conseils d'administration sont « en conformité avec les règles applicables aux SCIC » et « qu'elle n'a pas de réserve à émettre en matière de gouvernance démocratique ».

L'Émetteur a pour but de respecter un guide de gouvernance des coopératives tel que celui de l'IFA « Guide de gouvernance des coopératives et mutuelles » du 15 décembre 2013. Ainsi :

- lors du conseil d'administration du 27 avril 2020 le président a informé les membres qu'un groupe de travail a été mis en place afin d'effectuer une revue comparative du règlement intérieur du conseil d'administration avec les règles de gouvernance préconisées par la Caisse des Dépôts et Consignations, puis de proposer des éventuelles modifications et mises à jour au regard des évolutions desdites règles de gouvernance et des évolutions législatives intervenues depuis l'entrée de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la mise en place du règlement intérieur du conseil d'administration. Un comparatif des dispositions du règlement intérieur et desdites règles de gouvernance et les éventuelles propositions de modifications ont été exposés au conseil d'administration lors de sa réunion du 30 juin 2020. Il en a été conclu que les règles en place au sein du règlement intérieur de la Coopérative sont conformes aux principes posés notamment par le Guide de gouvernance des coopératives et mutuelles de l'IFA et qu'il n'y avait aucun besoin impérieux d'aller plus avant dans l'adoption de règles de gouvernance supplémentaires.
- Lors de l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023 (première résolution), l'article 20.2 des statuts de l'Émetteur a été modifié afin de :
 - fixer la durée des mandats des administrateurs à quatre ans, de sorte que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur mandat, et,
 - de prévoir la faculté pour l'assemblée générale de désigner exceptionnellement des administrateurs pour des durées de un, deux, ou trois années, pour permettre un renouvellement échelonné des mandats des administrateurs.

Les résolutions adoptées lors de cette assemblée générale ont effectivement permis la mise en place immédiate de mandats dont le terme est échelonné au Conseil d'administration cf. § 10.1.1.1.

Enfin, même si la personne de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est déterminante dans la genèse et la mise en œuvre de l'œuvre sociale et solidaire de la Coopérative, comme peuvent en témoigner ses mandats de Président du Conseil d'administration et Directeur Général, il a su mettre en place des solutions de gouvernance et opérationnelles solides et stables au sein de la Coopérative. En cas d'empêchement, le Conseil d'administration désignera la personne la plus à même d'assumer ses fonctions à la tête de l'Émetteur et aucune assurance homme-clé n'a été souscrite par la Coopérative à cet effet.

Section 10.1 - CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE DE L'ÉMETTEUR

10.1.1. Composition du Conseil d'administration et des comités

10.1.1.1. Conseil d'administration

a) Modifications de la composition du Conseil d'administration

L'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023 a pris acte :

- de la démission de leurs fonctions d'administrateurs de (i) Madame Ghislaine FAVRICHON (membre du collège des « salariés » représentant également le collège « partenaires et bénévoles ») et (ii) Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE (qui avait été désigné sur proposition de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, membre du collège « collectivités et institutionnels »),
- du fait qu'en conséquence de la réduction de la durée statutaire de 6 à 4 ans (art. 20.2 des statuts de l'Emetteur modifié par la première résolution de ladite assemblée générale mixte du 19 décembre 2023, cf. exposé préliminaire infra du CHAPITRE 10), les mandats des administrateurs suivants, qui devaient initialement prendre fin à l'issue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2024, sont arrivés à leur terme avec effet immédiat :
 - Madame Martine PREBOIS (membre du collège « Bénéficiaires solidaires »)
 - Monsieur Antoine ULRICH (membre du collège « Financeurs Solidaires),
 - La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (membre du collège « collectivités et institutionnels »).

A la suite de quoi ladite assemblée générale a décidé :

- De renouveler les mandats d'administrateur de :
 - Madame Martine PREBOIS (membre du collège « Bénéficiaires solidaires »)
 - Monsieur Antoine ULRICH (membre du collège financeurs solidaires),
 - La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (membre du collège « collectivités et institutionnels », désigné sur proposition dudit « collectivités et institutionnels »), représentée par Monsieur Adrien DE COMBRUGGHE,pour une durée de 2 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.
- de nommer en qualité de nouveaux administrateurs :
 - Le CREDIT MUTUEL ASSET MANAGEMENT (membre du collège « collectivités et institutionnels ») désigné sur proposition dudit « collectivités et institutionnels », représenté par Monsieur Philippe POIRE, pour une durée de 4 années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé,
 - Monsieur Aurélien PAULLIER (membre du collège Salariés) pour une durée de 4 années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé,

Ont en outre été désignés censeurs au conseil d'administration, pour une durée de 3 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé :

- Monsieur Pascal TRIDEAU,
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX.

Les censeurs veillent au respect des statuts, apportent leur éclairage et présentent leurs éventuelles observations au conseil d'administration.

b) Composition actuelle du Conseil d'administration

En conséquence des modifications visées au § a) ci-avant, Le conseil d'administration de l'Émetteur est composé des sept administrateurs suivants :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président du conseil d'administration, membre du collège fondateurs *(date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)* ;
- Monsieur Frédéric LACAZE, membre du collège « fondateurs » *(date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)* ;
- Madame Martine PREBOIS, membre du collège « Bénéficiaires solidaires » *(date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)* ;
- Monsieur Antoine ULRICH, membre du collège « financeurs solidaires » *(date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)* ;
- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, membre du collège « collectivités et institutionnels », désigné sur proposition dudit « collectivités et institutionnels », représentée par Monsieur Adrien DE COMBRUGGHE, *(date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)* ;
- CREDIT MUTUEL ASSET MANAGEMENT, membre du collège « collectivités et institutionnels », désigné sur proposition dudit « collectivités et institutionnels », représenté par Monsieur Philippe POIRE, *(date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)* ;
- Monsieur Aurélien PAULLIER, membre du collège « salariés », *(date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)* ;

Et des deux censeurs au conseil d'administration suivants :

- Monsieur Pascal TRIDEAU *(date d'expiration du mandat : l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)*,
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX *(date d'expiration du mandat : l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé)*.

c) Modification en cours

A la date du présent Document d'enregistrement, les présidents des comités spécialisés visés au § 10.1.1.2 et 10.1.1.3 ci-après n'ont pas été désignés.

Le renouvellement du Conseil d'administration rappelé au a) ci-avant a toutefois relancé cette réflexion et le Conseil d'administration procèdera avant le 31 décembre 2024 :

- à la désignation d'un président du Comité stratégique ; étant précisé qu'un candidat a d'ores et déjà été identifié,
- et à la désignation d'un président du Comité des Rémunérations, administrateur non exécutif.

10.1.1.2. Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est composé de 3 membres, administrateurs de l'Émetteur :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY ;
- Monsieur Frédéric LACAZE ;
- Monsieur Aurélien PAULLIER.

10.1.1.3. Comité stratégique

Le Comité Stratégique est composé de 3 membres, administrateurs de l'Émetteur :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY ;
- Monsieur Frédéric LACAZE ;
- Monsieur Aurélien PAULLIER.

10.1.2. Composition des organes de direction

10.1.2.1. Direction générale

Par décisions en date du 12 septembre 2013, le Conseil d'administration de l'Émetteur a décidé du cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de directeur général de la Société. Ainsi, la direction générale est assumée par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY. Le mandat du directeur général arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Section 10.2 – DETAILS SUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

10.2.1. Administrateurs

10.2.1.1. Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY

Mandat d'administrateur : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY a été nommé administrateur le 12 septembre 2013, puis renouvelé en date du 15 décembre 2016 et du 12 décembre 2022. Son mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (compte tenu de la réduction de la durée statutaire des mandats d'administrateurs de 4 à 6 ans décidée par l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023).

Mandat de président directeur général du conseil d'administration : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY a été nommé président directeur général le 12 septembre 2013, puis renouvelé dans ses fonctions en date du 16

décembre 2016 et du 12 décembre 2022. Son mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (compte tenu de la réduction de la durée statutaire des mandats d'administrateurs de 4 à 6 ans décidée par l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023, et du fait que les fonctions de président et de directeur général ne sont pas dissociées).

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY dit « TCHERNIA » exerce principalement les fonctions de président directeur général et de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur.

Liste des mandats exercés par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY :

- Président de la société Générations plus (RCS Lyon 501.257.471, toujours en cours), prestataire de l'Émetteur à travers un mandat d'achat conclu avec l'Émetteur, au titre duquel l'Émetteur confère à la société Générations Plus le mandat de rechercher les vendeurs et de faire les démarches nécessaires afin d'acheter les biens et droits immobiliers (voir CHAPITRE 12 du présent Document d'enregistrement) ;
- Gérant de la société Carbone (RCS Lyon 488 331 125, toujours en cours), société civile immobilière patrimoniale propre à Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, dédiée à la location de logements, sans lien avec l'Émetteur (il est précisé que les biens loués par CARBONE n'ont pas été achetés auprès de l'Émetteur) ;
- Gérant de la société Semava (RCS Lyon 507.989.804, toujours en cours), société civile immobilière patrimoniale propre à Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY dédiée à la location de logements, sans lien avec l'Émetteur (il est précisé que les biens loués par la société Semava n'ont pas été achetés auprès de l'Émetteur) ;
- Directeur Général de la société Meadomus (RCS TOULON 837.702.331) et représentant permanent de l'Émetteur en sa qualité d'administrateur de Meadomus (se référer au préambule de la Section 6.7 et au §6.7.1 du présent Document d'enregistrement).

Il n'a pas exercé de mandat de dirigeants dans une autre société au cours des cinq dernières années.

Notice biographique : Jeune, Sébastien fût sportif de haut niveau et membre des équipes de France dans deux disciplines distinctes. C'est à partir d'une histoire personnelle que Sébastien TCHERNIAVSKY a eu l'idée de fonder l'Émetteur. Il s'est appuyé sur son expérience professionnelle dans la gestion de sociétés de capitaux destinées à l'immobilier locatif pour imaginer une solution de financement du maintien à domicile et de la dépendance avec une dimension solidaire et sociale omniprésente. Il revisite ainsi un outil très ancien : le viager, pour en faire le viager solidaire. Son action s'appuie sur les trois piliers du maintien à domicile inscrite dans la loi à ASV : anticiper, accompagner et adapter. Il lui a paru évident que la « maison de retraite » devrait se trouver à domicile, avec des ressources complémentaires pour pourvoir à cette volonté qui est le signe principal de l'autonomie.

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.2. Monsieur Frédéric LACAZE

Mandat d'administrateur : Monsieur Frédéric LACAZE a été nommé administrateur le 12 septembre 2013, puis renouvelé en date du 15 décembre 2016 puis en date du 12 décembre 2022. Son mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (compte tenu de la réduction de la durée statutaire des mandats d'administrateurs de 4 à 6 ans décidée par l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023).

Monsieur Frédéric LACAZE exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur et de responsable des relations commerciales et des levées de fonds privés.

Monsieur Frédéric LACAZE est lié à l'Émetteur par un contrat de travail.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés au cours des cinq dernières années : Président de la société Foncière de Viager (se référer au § 6.7.2 du présent Document d'enregistrement), administrateur de la société Meadomus (se référer au préambule de la section Section 6.7 et au §6.7.1 du présent Document d'enregistrement). Il n'a pas exercé de mandat de dirigeant d'une autre société au cours des cinq dernières années.

Notice biographique : Monsieur Frédéric LACAZE a débuté sa carrière professionnelle comme commercial, il a ensuite participé à la création de l'Émetteur en tant que fondateur. Il a participé au développement du pôle financier, mais également à la création des partenariats avec des conseillers en gestion du patrimoine afin d'accroître les collectes de fonds.

Monsieur Frédéric LACAZE n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.3. Monsieur Aurélien PAULLIER

Mandat d'administrateur : Monsieur Aurélien PAULLIER a été nommé administrateur le 19 décembre 2023 pour une durée de quatre ans arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Aurélien PAULLIER exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur et est responsable du service « Expertise sociale & Immobilière » chargée de l'intégration des nouveaux des Bénéficiaires. Monsieur Aurélien PAULLIER est lié à l'Émetteur par un contrat de travail.

Il n'exerce ni n'a exercé d'autre mandat au cours des cinq dernières années.

Notice biographique : Titulaire d'un diplôme d'Etat d'Educateur Spécialisé puis diplômé d'un master « Management des services immobiliers – spécialité Gestion de patrimoine », Aurélien PAULLIER a intégré l'équipe de l'Émetteur en octobre 2016.

Monsieur Aurélien PAULLIER n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre elle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.4. Monsieur Antoine ULRICH

Mandat d'administrateur : Monsieur Antoine ULRICH a été nommé administrateur le 5 octobre 2018, puis renouvelé dans ses fonctions le 19 décembre 2023 pour une durée de deux (2) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Au sein de l'Émetteur, Monsieur Antoine ULRICH exerce uniquement des fonctions d'administrateur.

Il n'exerce ni n'a exercé d'autre mandat au cours des cinq dernières années.

Notice biographique : sociétaire de l'Émetteur depuis le 22 mai 2015, jeune, Antoine ULRICH a été officier de réserve. Il a milité dans la défense nationale et est aujourd'hui Lieutenant-Colonel de réserve déchargé de toute fonction. Docteur en droit (1972), sa carrière a été dirigée exclusivement vers le secteur bancaire, au sein de la Banque de SUEZ, filiale de la CDC, du Crédit Mutuel Sud-Est ou de la Banque Populaire à Lyon pendant 15 ans. Il a participé à titre bénévole à l'institution Habitat Humanisme et au conseil d'administration de l'Émetteur. Il a été longtemps responsable de l'ordre national du Mérite.

Monsieur Antoine ULRICH n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.5. La CAISSE DES DEPÔTS DE CONSIGNATIONS, représentée par Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE

Mandat d'administrateur : la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a été nommée administrateur le 5 octobre 2018, puis renouvelée dans ses fonctions le 19 décembre 2023, pour une durée de deux (2) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE a été désigné représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations au conseil d'administration. Antérieurement au 19 décembre 2023, il exerçait personnellement le mandat d'administrateur de l'Emetteur.

Au sein de l'Emetteur, CDC et Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE exercent uniquement des fonctions d'administrateur (au-delà de toute qualité de sociétaire).

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Adrien de COMBRUGGHE :

- Mandats en cours : administrateur de l'association FAIR (think tank), membre du comité d'investissement de France Active Amorçage (société d'investissement), membre du comité d'investissement de Phitrust (d'investissement), administrateur de Salvum (EdTech), administrateur de La Ruche (incubateur de startup sociales), administrateur de GoJob (société d'intérim), administrateur de France Béguinage (foncière d'habitat inclusif), administrateur de la clé solidaire (association).
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : France Active Garantie (établissement de garantie bancaire) : membre du comité d'investissement, France Active Investissement (société d'investissement) : membre du comité d'investissement.

Notice biographique : Diplômé d'une maîtrise de droit de Paris Panthéon-Assas et d'un Master spécialisé en ingénierie fiscale et financière de l'ESCP Europe, Adrien de CROMBRUGGHE est chef du service investissements innovations solidaires à la Banque des Territoires, groupe Caisse des Dépôts. Il dirige une équipe d'investissement (20 M€ sous gestion au 31 décembre 2019) qui cible des entreprises en croissance à fort impact social agissant dans les secteurs de la santé, du handicap, de la *silver economy* et de l'habitat spécifique. Monsieur de CROMBRUGGHE est aussi professeur associé à l'Institut Régional des Administrations de Lille depuis 2015.

La CDC et Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.6. CREDIT MUTUEL ASSET MANAGEMENT, représentée par Monsieur Philippe POIRÉ

Mandat d'administrateur : Crédit Mutuel Asset Management a été nommé administrateur le 19 décembre 2023 pour une durée de 4 années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Philippe POIRÉ a été désigné représentant permanent de Crédit Mutuel Asset Management au conseil d'administration.

Au sein de l'Emetteur, Crédit Mutuel Asset Management et Monsieur Philippe POIRÉ exercent uniquement des fonctions d'administrateur (au-delà de toute qualité de sociétaire).

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Philippe POIRÉ :

- Mandats en cours : représentant permanent de Crédit Mutuel Asset Management au Conseil d'administration de INCO Investissement et du Fonds d'investissement INVESS, et au Conseil de Surveillance de Ferme en vie et représentant de Crédit Mutuel Asset Management au Conseil Stratégique de Ecodair.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : aucun.

Notice biographique : le parcours professionnel de Monsieur Philippe POIRÉ débute après des études d'économie et finance à l'université de Lille, par une expérience au Québec, où il a pu participer pendant deux ans à un programme de financement des coopératives et de création de coopératives de travailleurs actionnaires. Après son retour en France, il a par la suite rejoint les Caisses d'Epargne comme chargé d'affaires en IDF du marché des professionnels avant intégrer le Crédit Mutuel en 2001. Il a alors été en charge du marché grandes entreprises puis grands comptes. Après l'obtention d'un master finance d'entreprises au CNAM en 2006, il a poursuivi son parcours bancaire au sein de l'Inspection générale du CMarkéa, puis de la Confédération Nationale du Crédit Mutuel, avant de devenir Inspecteur général du Groupe Crédit Mutuel fin 2015. En 2020, il est nommé chargé de mission auprès de la Direction générale de CM-AM pour ensuite prendre en charge la Finance solidaire en 2021.

Crédit Mutuel Asset Management et Monsieur Philippe POIRÉ n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.7. Madame Martine PRÉBOIS

Mandat d'administrateur : Martine PRÉBOIS a été nommée administrateur le 18 décembre 2020 puis renouvelée dans ses fonctions le 19 décembre 2023 pour une durée de deux ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Au sein de l'Émetteur, Madame Martine PRÉBOIS exerce uniquement des fonctions d'administrateur.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Madame Martine PRÉBOIS :

- Mandats en cours : elle exerce actuellement les mandats d'administrateur au conseil d'administration de l'office Lyonnais des hôpitaux climatiques et du fonds de dotation de l'hôpital Léon Berrard.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : elle n'a pas exercé de mandat de dirigeant au cours de cinq dernières années autre que son mandat d'administrateur dans la société Promelia de 2014 à 2018.

Notice biographique : Martine PREBOIS, née le 28 octobre 1945, est notaire honoraire, à la retraite depuis 2014. Mme PRÉBOIS a exercé la profession de notaire associée dans une étude reconnue de Lyon, l'étude de Bremens de 1991 à 1998, puis dans l'étude Chaîne et Associés. Associée en 1997, son office a participé à la rédaction du rapport du conseil économique et social sur les viagers en France, une étude présentée par Mme Corinne GRIFFOND au nom de la section du cadre de vie, en 2008, qui a très largement inspiré le modèle du viager solidaire inventé et déployé par l'Émetteur du maintien à domicile. Administrateur de Promelia, bailleur social de 2014 à 2018. Administrateur de l'Office lyonnais des hôpitaux climatiques, administrateur du fonds de dotation de l'hôpital Léon BERRARD (bénévole). Elle occupe un rôle de correspondant libéralité bénévole à la fondation de France centre est.

Madame Martine PRÉBOIS n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre elle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.2. Censeurs

10.2.2.1. Monsieur Pascal TRIDEAU

Au sein de l'Emetteur, Monsieur Pascal TRIDEAU exerce uniquement les fonctions de censeur.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Pascal TRIDEAU :

- Mandats en cours : aucun autre mandat que celui de censeur au Conseil d'administration de l'Emetteur.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années :
 - Président du Directoire de la société ESFIN GESTION (fin du mandat : 07/2020)
 - Représentant permanent d'un administrateur personne morale : Inpulse, Choix Solidaire, UMG GMH (Mutuelle Livre 2), Doctocare (Mutuelle), Mutuelle Française du Var, Clinique des Jockey.
 - Gérant : FPCI Impact Coopératif
 - Censeur : Crédit Coopératif,

Notice biographique : après une première expérience de 9 années passée dans deux établissements bancaires (Crédit Agricole et Société Générale) au service du financement d'entreprises, Monsieur Pascal TRIDEAU a choisi de s'engager dans un fonds spécialisé dans le financement de haut de bilan d'entreprises agroalimentaires chez Unigrains (8 ans), avant de rejoindre le secteur de l'économie sociale et solidaire à la Confédération générale des Scop et des Scic (4 ans), qu'il a dirigée pendant 3 ans. Après cette riche expérience il a rejoint ESFIN GESTION, pendant 8 ans, société de gestion du Crédit Coopératif en tant que Directeur de Participations puis Président du Directoire. Ensuite l'opportunité d'accompagner un groupe de Santé et du secteur du médico-social lui a permis pendant 3 ans de découvrir un secteur auquel il est attaché par conviction et atavisme familial. Enfin, depuis bientôt un an, il occupe le poste de Directeur RSE et excellence opérationnelle chez Sofiproteol, société financière spécialisée dans le financement de l'agroalimentaire. Il est diplômé de l'IHEDREA, d'un MBA de l'ESSEC et de l'IAE de Paris.

Monsieur Pascal TRIDEAU n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.2.2. Monsieur Olivier MAZAUDOUX

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Olivier MAZAUDOUX :

- Mandats en cours : Administrateur de la société Cité Création (RCS Lyon 341 425 858), administrateur de Grand Lyon Habitat, administrateur de WAOUP SAS (suppléant).
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : représentant de de la Caisse des Dépôts et Consignations au sein de l'association French Tech One Lyon Saint-Etienne, administrateur de la SCIC Habitat Rhône-Alpes, administrateur de l'association TUBA.

Notice biographique : Ayant intégré la Caisse des Dépôts et Consignations depuis plus de dix ans, Olivier MAZAUDOUX est en charge de l'environnement durable et intelligent au sein de la Banque des Territoires.

Monsieur Olivier MAZAUDOUX n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration,

de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Section 10.3 - CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE

Compte tenu des mécanismes de gouvernance en place décrits dans le présent Document d'enregistrement, les risques de survenance d'un éventuel conflit d'intérêts sont limités :

- Par le conseil d'administration : lequel doit autoriser préalablement la conclusion de conventions réglementées comme indiqué à la Section 12.1 du présent Document d'enregistrement ;
- Par l'existence du Comité d'Engagement du Maintien à Domicile (CEMD), lequel n'est pas un comité du conseil d'administration, et a pour mission de donner un avis sur les interventions de l'Émetteur et donc sur l'ensemble de ses investissements en viager solidaire. Son fonctionnement est décrit au § 6.3.1.3 du présent Document d'enregistrement, le Directeur Général n'a jamais procédé à des investissements après un avis négatif du CEMD, lequel prend ses décisions à la majorité simple et est toujours majoritairement composé de membres externes à l'Émetteur, dont la présence est tournante en privilégiant des titulaires puis des suppléants ;
- Par l'existence de deux comités spécialisés : le Comité des rémunérations et le Comité stratégique, qui ont pour rôle d'étudier, préparer et proposer les décisions qui relèvent de la compétence du conseil d'administration. Le Président du comité ou l'un de ses membres rend compte des travaux du comité à la plus proche séance du conseil d'administration de l'Émetteur. Sont d'ores et déjà créés trois comités le comité d'engagement, faisant l'objet d'un règlement intérieur spécifique, le comité des rémunérations, le comité stratégique.
 - le Comité Stratégique : il a pour mission de (i) définir les règles prudentielles garantissant l'équilibre du modèle économique et de poser des indicateurs de suivi, (ii) suivre une fois par an en cumul pour l'ensemble de la Société, les indicateurs de suivi des règles prudentielles et l'avancement du plan d'affaire, (iii) apprécier la situation de la Société et si nécessaire propose des mesures en vue de (aa) l'actualisation du plan d'affaires avec prise en compte des tendances relevées afin de mesurer l'impact sur les équilibres financiers de l'Émetteur l'ajustement des règles prudentielles d'engagement, (bb) la définition d'un plan stratégique de déploiement, (cc) rendre compte au conseil d'administration de sa mission.
 - le Comité des rémunérations : il a pour mission d'évaluer la situation du dirigeant, de fixer un cadre clair de rémunérations fixes et variables sur le court, moyen et long terme tenant compte de la stratégie d'ensemble, du business plan, de la capacité financière de la structure et des objectifs donnés à chacun, de poser des indicateurs et d'évaluer les rémunérations et rendre compte au conseil d'administration en vue de sa décision sur les rémunérations. Le comité des rémunérations est composé de 3 à 4 membres, administrateurs de l'Émetteur. Il se réunit au moins deux fois par an dans le mois qui précède l'arrêté des comptes annuels par le conseil d'administration au début de l'année civile. La composition du comité des rémunérations tend à refléter, dans la mesure du possible, les collèges représentés au conseil d'administration et, en tout état de cause, comprendre un représentant du collège « Collectivités et Institutionnels ».
- Par les règles de fonctionnement du conseil d'administration de l'Émetteur et des deux comités spécialisés qui sont fixées par le règlement intérieur du conseil d'administration adopté par une délibération du 5 octobre 2018 qui prévoit notamment que :
 - les membres du conseil d'administration ou du comité concerné en situation de conflit d'intérêts doivent en informer le Conseil d'administration ou le comité concerné et s'abstenir de voter à l'occasion de l'opération à l'origine du conflit. Ainsi, par exemple, lorsque le Comité des rémunérations statue sur la rémunération de l'un de ses membres, celui-ci ne participe ni aux débats ni au vote.
 - les membres du comité stratégique et du comité des rémunérations sont désignés par le conseil d'administration statuant à la majorité renforcée telle que définie à l'article 21.3.2 (b) des statuts de

l'Émetteur, soit une majorité égale à au moins 3/5e des voix des administrateurs présents ou représentés.

Section 10.4 - AUTRES MANDATS DE GESTION DES DIRIGEANTS DE L'ÉMETTEUR

Sébastien TCHERNIAVSKY, directeur général et président du conseil d'administration de l'Émetteur, est également président de Générations Plus, une agence immobilière pouvant servir d'intermédiaire dans les ventes et les achats de logements par l'Émetteur.

Pour plus d'informations sur la société Générations Plus, se référer à la Section 12.2 du présent Document d'enregistrement.

Ainsi qu'il est indiqué dans le rapport du commissaire aux comptes relatif aux conventions réglementées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2023, aucune rémunération n'a été versée à la société Génération Plus par l'Émetteur au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023, comme indiqué au point 1 de la Section 12.2 du présent Document d'enregistrement.

10.4.1. Rachat du capital social de Foncière de Viager

Comme indiqué au § 6.7.2 du présent Document d'enregistrement, l'Émetteur détenait 78,11% du capital social de Foncière de Viager au 30 juin 2023. Il en détient 87,64% à la date du présent Document d'enregistrement et prévoit de devenir à terme le seul actionnaire de Foncière de Viager (se référer aux § 6.7.2 du présent Document d'enregistrement) qui est en gestion extinctive.

Pour rappel, au 31 mars 2023, le capital social de Foncière de Viager est de 4 271 000 euros. À cette même date, les capitaux propres s'établissent à 2 872 029 euros.

Les fondateurs de l'Émetteur sont également fondateurs et salariés de Foncière de Viager ; il est ici précisé que les fondateurs n'ont aucune participation sous forme d'action ou de compte courant d'associé dans Foncière de Viager.

L'ensemble des rachats se sont effectués au prix d'émission initial de 1 000 euros l'action.

Les achats se feront au fil de l'eau, en fonction de la volonté des actionnaires de céder leurs actions et à l'aide des fonds propres de l'Émetteur, le montant des rachats prévisionnel pour 2024 a été fixé à 400 000 d'euros.

CHAPITRE 11 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

Section 11.1 - PRESIDENCE ET DIRECTION GENERALE

La rémunération brute de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de président du Conseil d'administration et Directeur Général de l'Émetteur, telle que fixée par le Conseil d'administration de l'Émetteur, est la suivante :

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	130 720 €	130 720 €	92 702 €	92 702 €
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle	- €	- €	20 000 €	20 000 €
Rémunération au titre des fonctions d'administrateur	- €	- €	- €	- €
Avantages en nature ^[1]	9 511 €	9 511 €	16 535 €	16 535 €
TOTAL	140 231	140 231	129 237	129 237

⁽¹⁾ Les avantages en nature se composent principalement d'une voiture de société.

Il convient de noter à ce titre que l'augmentation de la rémunération fixe de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de président du Conseil d'administration et Directeur Général de l'Émetteur au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023 a été supérieure à l'augmentation moyenne des rémunérations des salariés de l'Émetteur. En décidant de cette augmentation, le Conseil d'administration a souhaité procéder à une réévaluation de la rémunération de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY au regard de ses attributions et responsabilités au sein de la Coopérative. Pour cette raison, le Conseil d'administration n'a pas suivi la préconisation 3.3 du « Guide de gouvernance des coopératives et mutuelles » de l'IFA en date du 15 décembre 2013, qui prévoit que « La rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et celle des salariés de l'entreprise. ».

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY n'est pas lié à l'Émetteur par un contrat de travail.

Il est rappelé (cf. § 6.7.2.1) que Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est salarié de Foncière de Viager, filiale de l'Émetteur. La rémunération de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de salarié de Foncière de Viager est la suivante (étant à toutes fins utiles précisé que cette rémunération est distincte de celle exposée dans le tableau précédent) :

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	34 998 € ⁽¹⁾	34 998 € ⁽¹⁾	34 728 € ⁽¹⁾	34 728 € ⁽¹⁾
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle				
Avantages en nature				
TOTAL	34 997	34 997	34 727	34 727

⁽¹⁾ La rémunération fixe ci-indiquée inclue la rémunération intitulée, sur les bulletins de salaire de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY au titre de son contrat de travail au sein de Foncière de Viager, « Rémunération exceptionnelle », s'élevant à 1 681 € ; en effet, cette rémunération n'est pas conditionnée par l'atteinte l'objectifs ni par la survenance d'un ou plusieurs évènements. Cette rémunération fera l'objet d'un reclassement en rémunération fixe au titre des prochains bulletins de salaire de M. TCHERNIAVSKY.

Section 11.2 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du conseil d'administration ne reçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat. Ils n'ont pas été remboursés de frais de voyages et de déplacements au titre de leur mandat.

CHAPITRE 12 - TRANSACTION AVEC PARTIES LIÉES

Section 12.1 - PROCEDURES APPLICABLES

Les conventions conclues entre l'Émetteur constituée sous forme de société anonyme et ses membres ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation préalable et de contrôle des conventions réglementées prévues par le droit commun des sociétés anonymes lorsque ces conventions ont pour objet la mise en œuvre des statuts (article 27 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947). S'agissant des conventions n'ayant pour objet la mise en œuvre de statuts, l'Émetteur fait application de la procédure des conventions réglementées applicables aux sociétés anonymes en application des dispositions des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce. Ainsi les conventions règlementées conclues par l'Émetteur font l'objet chaque année d'un rapport spécial du commissaire aux comptes et soumises l'approbation de l'assemblée générale annuellement.

Les rapports spéciaux du commissaire aux comptes au titre des deux derniers exercices clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2023 sont incorporés par référence au présent Document d'enregistrement.

Section 12.2 - GENERATIONS PLUS

Générations Plus est une agence immobilière agissant comme intermédiaire dans des opérations d'achat et de vente de logements, possédée à 100% par Sébastien TCHERNIAVSKY et présidée par Sébastien TCHERNIAVSKY.

Il existe deux conventions réglementées entre Générations Plus et l'Émetteur :

1. Un mandat d'achat confié par l'Émetteur à la société Génération Plus, titulaire d'une carte T en application de la loi Hoguet, aux termes d'une convention de mandat signée le 15 novembre 2013 pour une durée de 15 ans, après autorisation du conseil d'administration, modifiée par avenant en date du 10 février 2020, après autorisation du conseil d'administration, dont les principales conditions et modalités sont :
 - Personne concernée : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de la société Générations Plus et président directeur général de l'Émetteur ;
 - Nature : l'Émetteur confère à la société Générations Plus le mandat d'organiser un maillage territorial pour acheminer les demandeurs de solutions de viager solidaire à impact social vers l'Émetteur ;
 - Rémunération due par l'Émetteur à Générations Plus :
 - pour chaque logement apporté en direct : commission de 4% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droit et taxes de toute nature, plafonnée à 20 000 euros ;
 - pour chaque logement apporté avec un partage de mandat avec un autre agent : commission de 5% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droits et taxes de toute nature, plafonnée, à 30 000 euros, à répartition entre les agents.
 - Rémunération payée par l'Émetteur à Générations Plus au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023 : aucune, en l'absence de logement apporté.
2. un mandat exclusif de vente a été signé le 10 février 2020 pour 15 ans avec la société Générations Plus, après autorisation du conseil d'administration, dont les principales conditions et modalités sont :
 - Personne concernée : Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de Générations Plus et Président de la Société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile.
 - Nature : La SCIC les 3 colonnes du maintien au domicile confère à la société Générations Plus le mandat de rechercher les vendeurs et de faire toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents, et ce afin d'acheter les biens et droits immobiliers. En contrepartie la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile s'engage à verser à la société Générations Plus une rémunération selon la provenance du mandat :
 - En tant qu'unique apporteur la société Générations Plus percevra une rémunération de 4% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition hors droits et taxes de toute nature plafonnée à 20 000 €.
 - Avec un partage de mandat avec un autre agent la société Génération Plus percevra une rémunération de 5% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droits et taxes de toute nature, plafonnée à 30 000 € à diviser entre les agents.
 - Modalités : Aucune rémunération n'a été payée par l'Émetteur à Générations Plus au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023, en l'absence de vendeur apporté.

Ces conventions ont été approuvées par l'assemblée générale des associés du 18 décembre 2020 conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce. Elles se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 30 juin 2023, comme mentionné dans le rapport spécial du commissaire aux comptes, incorporé par référence au présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 13 – INFORMATIONS FINANCIÈRES ANNUELLES (AUDITEES) ET SEMESTRIELLES (NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE) CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

Les sections ci-après du présent Document d'enregistrement présentent, sous une forme résumée :

- Les principales informations financières annuelles clés pour les deux derniers exercices clos les 30 juin 2023 et 30 juin 2022, sous une forme résumée,
- Les principales informations financières clés pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2023 – 2024, étant précisé (i) qu'il s'agit du premier semestre au titre duquel l'Émetteur publie une information semestrielle et (ii) que ces informations 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.

Les états financiers des exercices clos les 30 juin 2023 et 30 juin 2022 et les rapports de certification des Commissaires aux comptes y afférents, ainsi que les comptes semestriels au 31 décembre 2023 non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité sont incorporés par référence, comme indiqué au CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement. Ils sont également disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8, route de Champagne, 69130 Ecully. Le lecteur est invité à s'y reporter.

Section 13.1 – INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES HISTORIQUES

13.1.1. Informations financières historiques

13.1.1.1. Principales informations financières clés pour les deux derniers exercices

a) Compte de résultat

Compte de résultat - en k€	30/06/2023	30/06/2022
Total produits d'exploitation	34 202	23 402
Total charges d'exploitation	33 911	23 539
RESULTAT D'EXPLOITATION	291	-137
RESULTAT FINANCIER	-15	-27
RESULTAT COURANT avant impôts	275	-164
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1	362
BENEFICE OU PERTE	275	198

Les produits d'exploitation s'élèvent à 34 202 k€ au 30 juin 2023 contre 23 402 k€ lors du précédent exercice, soit une variation de + 10 800k€ (+46%). Cette variation est principalement liée à :

- La hausse de la production stockée : + 10 664 k€ en lien avec la hausse des acquisitions constatée sur l'exercice.
- La baisse du chiffre d'affaires : -368 k€ :
 - Baisse des produits de ventes de biens immobiliers : -470 k€. 7 biens vendus au cours de l'exercice 2023 contre 6 biens vendus en N-1 Cette hausse en nombre est compensée par une baisse de 33% du prix de vente moyen (239 k€ en 2023 contre 357 k€ en 2022)
 - La hausse de la facturation des loyers : + 124 k€

Les charges d'exploitation s'élèvent à 33 911 k€ au 30 juin 2023 contre 23 539 k€ au 30 juin 2022, soit une variation de +10 372 k€ (+44%). Cette variation s'explique principalement par :

- La hausse des achats d'actifs immobiliers en viager : + 9 317 k€

- La hausse des autres achats et charges externes : + 507 k€ (principalement des charges de copropriété en hausse de + 158 k€, des honoraires divers en hausse de 147 k€ et des frais de publicité en hausse de 71 k€)
- La hausse des charges de personnel : + 446 k€
- La hausse des frais d'impôts, taxes et versements assimilés : +90 k€ en lien avec la hausse des impôts fonciers suite à l'accroissement du nombre d'actifs immobiliers en parc.

Le résultat exceptionnel s'élève à -1k€ au 30 juin 2023 contre +362 k€ au 30 juin 2022. Pour rappel, le résultat exceptionnel comptabilisé au cours de l'exercice 2022 était principalement dû à l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales (Impact de +283 k€).

b) Bilan

Bilan actif - en k€	30/06/2023	30/06/2022
Immobilisations incorporelles	155	-
Immobilisations corporelles	2 136	2 147
Immobilisations financières	3 481	1 706
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 772	3 853
Stocks - En-cours de production (biens et services)	94 679	63 765
Avances et acomptes versés sur commandes	1 064	-
Clients et comptes rattachés	106	404
Autres créances	440	1 164
Disponibilités	22 532	26 465
Charges constatées d'avance	3	26
TOTAL ACTIF CIRCULANT	118 824	91 824
Frais d'émission d'emprunt à étaler	630	469
TOTAL ACTIF	125 226	96 147

Bilan passif - en k€	30/06/2023	30/06/2022
Capital	52 275	38 660
Report à nouveau	-5 154	-4 081
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	275	198
TOTAL CAPITAUX PROPRES	47 396	34 777
Produits des émissions de titres participatifs	35 174	28 451
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	35 174	28 451
Provisions pour risques	0	30
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0	30
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14 220	12 246
Emprunts et dettes financières diverses	27 630	19 482
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	258	487
Dettes fiscales et sociales	503	376
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17	24
Autres dettes	16	259
Produits constatés d'avance	12	14
TOTAL DETTES	42 656	32 889
TOTAL PASSIF	125 226	96 147

Le total des immobilisations s'élève à 5 772 k€ au 30 juin 2023 contre 3 853 k€ au 30 juin 2022, soit une variation de + 1 919 k€.

Cette variation s'explique principalement par l'acquisition de titres de la SAS FONCIERE de VIAGER pour 1 796 k€

Les en-cours de production s'élèvent à 94 679 k€ au 30 juin 2023 contre 63 765 k€ au 30 juin 2022, soit une variation de + 30 914k€.

Cette variation s'explique principalement par :

- L'acquisitions de 94 actifs immobiliers pour + 32 030 k€
- Le déstockage de 7 actifs immobiliers pour -1 116 k€.

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	63 765
+ Acquisitions	32 030
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	25 216
- Coût de revient des biens déstockés	-1 116
Stocks à la clôture (b)	94 679
Variation de stock (a) - (b)	30 914

c) Tableau de flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2023	30/06/2022
Trésorerie à l'ouverture	26 465	23 819
Autofinancement net	357	293
BFR Stocks	-30 914	-19 038
BFR hors Stocks	-326	1 265
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-30 883	-17 480
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-2 037	-364
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	28 987	20 490
Trésorerie à la clôture	22 532	26 465
Variation de trésorerie	- 3 933	2 646

Le tableau des flux de trésorerie détaillé figure au § 6.8.6 du présent Document d'enregistrement.

13.1.1.2. Audit des informations annuelles financières historiques

Le commissaire aux comptes a certifié sans réserve que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations des exercices clos les 30 juin 2021, 30 juin 2022 et 30 juin 2023.

Pour rappel, le Commissaire aux comptes avait formulé une observation dans son rapport sur les comptes annuel relatif à l'exercice clos le 30 juin 2022 pour, sans remettre en cause l'opinion exprimée, attirer l'attention sur les notes « adaptation des traitements comptables et corrections apportées », « erreur de traitement comptable des frais de collecte de parts sociales » et « erreur de présentation de la production stockée au compte de résultat » de l'annexe des comptes annuels, et dont les impacts étaient présentés en section 6.7 du [Document d'enregistrement de l'Émetteur approuvé le 17 avril 2023 sous le numéro R.23-010 par l'AMF](#).

Les rapports du commissaire aux comptes réalisés au cours des deux derniers exercices sont incorporés par référence comme indiqué au CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement. Ils sont également disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8, route de Champagne, 69130 Ecully.

13.1.1.3. Informations financières historiques résumées et téléchargeables

a) Compte de résultat

Compte de résultat - en k€	30/06/2023	30/06/2022
Chiffre d'affaires	2 307	2 675
RESULTAT D'EXPLOITATION	291	-137
RESULTAT FINANCIER	-15	-27
RESULTAT COURANT avant impôts	275	-164
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1	362
BENEFICE OU PERTE	275	198

b) Bilan

Bilan actif - en k€	30/06/2023	30/06/2022
Actif immobilisé	5 772	3 853
Actif circulant	118 824	91 824
Frais d'émission d'emprunt à étaler	630	469
TOTAL ACTIF	125 226	96 147

Bilan passif - en k€	30/06/2023	30/06/2022
Capitaux propres	47 396	34 777
Autres fonds propres	35 174	28 451
Provisions pour risques et charges	0	30
Dettes	42 656	32 889
TOTAL PASSIF	125 226	96 147

c) Intégralité des comptes

Les comptes des exercices clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2023 sont incorporés par référence au présent Document d'enregistrement comme indiqué au CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement. Ils sont également disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8, route de Champagne, 69130 Ecully.

13.1.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'y a pas eu, au cours de l'existence de l'Émetteur, de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'Émetteur aurait connaissance) qui pourraient avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Émetteur. L'Émetteur a enregistré à ce jour une seule réclamation, d'un acquéreur d'un bien vendu par l'Émetteur au titre de la prise en charge du montant de travaux, et dont l'issue est rappelée au § 3.5.3 du présent Document d'enregistrement.

13.1.3. Changement significatif de la situation financière de l'Émetteur

Depuis la clôture des derniers états financiers publiés (soit depuis le 30 juin 2023), les changements significatifs suivants sont intervenus :

13.1.3.1. Augmentation du capital social

Les variations du capital social entre le 30 juin 2023 et la date du présent Document d'enregistrement sont rappelées au § 9.2.1 des présentes.

13.1.3.2. Titres participatifs

Les émissions de titres participatifs n° 8, 9, 10, 11 et 12, d'un montant respectif de 996 k€, 454 k€, 226 k€, 1 082k€, soit au global 2 757 k€ ont été remboursés pendant le premier semestre de l'exercice 2024 à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 13 juillet 2023.

Le 11 mars 2024, l'Emetteur a signé des contrats bilatéraux avec plusieurs investisseurs pour un investissement en titres participatifs émis par l'Emetteur d'un montant total de neuf millions d'euros (9 000 000€) tel que décrit au § 9.4.3 du présent Document d'enregistrement.

13.1.3.3. Octroi d'une enveloppe de prêt viager social

Par courrier en date du 8 janvier 2024, la Caisse des Dépôts et Consignations a informé l'Emetteur qu'elle lui octroyait une enveloppe de Prêt Viager Social de 28,9M€ pour financer des acquisitions viagères entre le 19 décembre 2023 et le 19 décembre 2025. Les conditions d'éligibilité et de garantie subordonnant l'utilisation de cette enveloppe sont détaillés au § 6.8.5.1 du présent Document d'enregistrement.

A la date du présent Document d'enregistrement l'enveloppe de Prêt Viager Social n'a fait l'objet d'aucune utilisation.

Section 13.2 – INFORMATIONS FINANCIERES SEMESTRIELLES NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE

13.2.1. Informations générales

13.2.1.1. Comptes intermédiaires

Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023 et présentés au paragraphe 13.2.2 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 21 mars 2024.

Ces comptes intermédiaires et les informations financières qui en sont issues n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Emetteur.

Les comptes intermédiaires sont exprimés en euros arrondis au millier d'euro le plus proche.

13.2.1.2. Principes comptables

Les comptes intermédiaires ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément (i) aux hypothèses de base que sont la continuité de l'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, et l'indépendance des exercices, et (ii) aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

13.2.1.3. Saisonnalité de l'activité

L'activité exercée par l'Émetteur est affectée par une importante saisonnalité en raison de son calendrier habituel d'acquisition de logements en viager, moins favorable sur le 1^{er} semestre.

En effet, sur la période des comptes intermédiaires au 31 décembre, l'Emetteur enregistre un nombre de signature d'actes d'acquisition de logements en viager habituellement inférieur à la moyenne annuelle. Les actes d'acquisition sont en effet majoritairement conclus lors du second semestre de chaque exercice (historiquement, environ 50% des actes d'acquisition signés chaque année le sont au cours du dernier trimestre de l'exercice). Or c'est lors de la signature desdits actes que l'Emetteur enregistre en « production stockée » les frais coopératifs de montage

(incluant notamment les salaires). Une partie importante du résultat net comptable de l'Émetteur est ainsi enregistrée dans les comptes de l'Émetteur majoritairement au cours du second semestre de chaque exercice.

Il en résulte que le résultat du 1^{er} semestre ne permet pas d'extrapoler le résultat de l'exercice dans sa globalité.

Cette saisonnalité de l'activité se traduit parallèlement par des flux de trésorerie liés à l'exploitation moins significatifs sur le premier semestre par rapport au second semestre.

L'impact de cette saisonnalité n'a fait l'objet d'aucune correction sur les informations financières semestrielles ci-après présentées.

13.2.1.4. Comparabilité des informations financières semestrielles

Le premier semestre de l'exercice 2023-2024, couvrant la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023 est le premier semestre au titre duquel l'Émetteur publie des informations financières semestrielles, et ce depuis sa création le 10 octobre 2013.

En conséquence, l'Émetteur ne dispose pas, à titre de base comparable, d'informations financières semestrielles au 31 décembre 2022.

Les informations financières présentées à la présente Section 13.2 le sont donc en comparaison avec les comptes du dernier exercice clos. Compte tenu de la très faible comparabilité entre les comptes intermédiaires ci-dessous présentés et les comptes annuels du dernier exercice clos, le lecteur est invité à tenir compte dans sa lecture (i) de la différence de période dont les données comparatives sont issues (6 mois concernant les comptes intermédiaires au 31 décembre 2023 *versus* 12 mois concernant les comptes annuels au 30 juin 2023) et (ii) de l'importante saisonnalité évoquée au 13.2.1.3 ci-avant.

13.2.2. Principales informations financières clés du premier semestre de l'exercice en cours à la date du présent Document d'enregistrement

13.2.2.1. Compte de résultat

Compte de résultat - en k€	31/12/2023 (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)
Ventes de biens immobiliers	864	1 673
Loyers	238	469
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	170	165
Chiffre d'affaires	1 272	2 307
Production stockée	10 714	30 914
Reprises sur provisions (et amortissements). transferts de charges	158	414
Autres produits	334	568
Total produits d'exploitation	12 478	34 202
Autres achats et charges externes	11 527	31 447
Impôts. taxes et versements assimilés	438	390
Salaires et traitements	497	1 005
Charges sociales	209	366
Dotations aux amortissements sur immobilisations	235	279
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	167	425
Total charges d'exploitation	13 073	33 911
RESULTAT D'EXPLOITATION	-595	291
Produits financiers	123	1
Charges financières	-8	17
RESULTAT FINANCIER	115	-15
RESULTAT COURANT avant impôts	-480	275
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	0	1
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1	-1
Impôts sur les bénéfices	-	-
BENEFICE OU PERTE	-480	275

a) Résultat d'exploitation

a.1. *PRODUITS D'EXPLOITATION*

Chiffre d'affaires

Au 30 juin 2023 le chiffre d'affaires s'élève à 1 272k€ et se compose de :

- Vente de biens immobiliers : 864 k€
- Loyers : 238 k€
- Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses) : 170 k€

Production stockée

La production stockée s'élève à 10 714 k€ et se détaille comme suit :

Production stockée	31/12/2023 (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)
+ Acquisitions	8 904	25 216
+ Frais d'acquisitions	564	1 806
+ Travaux	409	619
+ Frais coop de montage	752	2 122
+ Frais de collecte TP et intérêts	860	2 245
- Coût de revient des logements cédés	-774	-1 116
Total	10 714	30 914

Les frais coopératifs de montage sont l'une des composantes de la production stockée. Ils correspondent aux dépenses engagées par l'Émetteur pour monter et gérer les opérations viagères et représentent 5% de la valeur vénale des biens acquis sur l'exercice.

Ces frais sont comptabilisés en production stockée à la date de la signature des actes notariés d'acquisition en viager des logements. Or, comme il est indiqué au paragraphe 13.2.1.3 du présent Document d'enregistrement, la majorité des actes d'acquisition est régularisée au titre du second semestre de chaque exercice.

Le montant des frais de coopératifs de montage ne peuvent donc pas être extrapolés au 30 juin 2024 sur la base du montant comptabilisé au 31 décembre 2023. Pour comparaison, les frais coopératifs de montage comptabilisés au titre de l'exercice clos au 30 juin 2023 (12 mois) se sont élevés à 2 122 k€.

a.2. CHARGES D'EXPLOITATION

Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes s'élèvent à 11 527 k€ et se compose principalement :

- Des achats d'actifs immobiliers en viager : 10 562 k€
- Des charges de copropriété : 218 k€
- De frais de publicité : 277 k€

Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 167 k€ et correspondent principalement à la revalorisation de la dette des rentes viagères comptabilisée au passif du bilan.

b) Résultat financier

Depuis le 1^{er} juillet 2023, l'Émetteur place une partie de sa trésorerie sur des comptes à terme. Au 31 décembre 2023, le résultat financier se compose principalement des intérêts courus non échus à recevoir pour 111 k€.

c) Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est non significatif et n'appelle pas de commentaire particulier de l'Émetteur.

13.2.2.2. Bilan

a) Bilan actif

Bilan actif - en k€	31/12/2023	30/06/2023
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions. brevets. licences. logiciels. drts & val.similaires		-
Autres immobilisations incorporelles	266	155
Immobilisations corporelles		
Terrains	1 100	1 100
Constructions	876	902
Autres immobilisations corporelles	165	134
Immobilisations financières		
Autres participations	3 727	3 336
Autres titres immobilisés	7	7
Autres immobilisations financières	138	138
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 279	5 772
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	105 393	94 679
Avances et acomptes versés sur commandes	152	1 064
Clients et comptes rattachés	464	106
Autres créances	382	440
Disponibilités	27 502	22 532
Charges constatées d'avance	89	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	133 982	118 824
Frais d'émission d'emprunt à étaler	591	630
TOTAL ACTIF	140 853	125 226

a.1. ACTIF IMMOBILISE

ACTIF IMMOBILISE - en k€	31.12.2023			30.06.2023		
	Brut	Amortissements Dépréciations	Net	Brut	Amortissements Dépréciations	Net
Immobilisations incorporelles	326	60	266	214	60	155
Immobilisations corporelles	2 625	484	2 141	2 559	423	2 136
Immobilisations financières	3 872	-	3 872	3 481	-	3 481
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 823	544	6 279	6 254	482	5 772

L'actif immobilisé s'élève à 6 279 k€ au 31 décembre 2023 contre 5 772 k€ au 30 juin 2023. La variation de + 507 k€. Cette variation est principalement liée à :

- la hausse des immobilisations financières de + 391k€ : exclusivement liée à l'acquisition de titres de la société Foncière de Viager (cf. § 6.7.2.1 et Section 16.1),
- La hausse des immobilisations incorporelles de + 111k€.

a.2. ACTIF CIRCULANT

L'actif circulant s'élève à 133 982k€ au 31 décembre 2023 contre 118 824 k€ au 30 juin 2023. La variation de + 15 158 k€ est principalement liée à :

- La hausse des stocks de + 10 714 k€ qui se détaille comme suit :

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	94 679
+ Acquisitions	11 488
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	8 904
- Coût de revient des biens déstockés	-774
Stocks à la clôture (b)	105 393
Variation de stock (a) - (b)	10 714

- La hausse des disponibilités de + 4 970k€ qui se détaille comme suit :

Tableau des flux de trésorerie en k€		31/12/2023
Trésorerie à l'ouverture		22 532
<i>Autofinancement net</i>		-419
<i>BFR Stocks</i>		-10 714
<i>BFR hors Stocks</i>		488
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		-10 645
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-575
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		16 190
Trésorerie à la clôture		27 502
Variation de trésorerie		4 970

b) Bilan passif

Bilan passif - en k€	31/12/2023	30/06/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	68 603	52 275
Report à nouveau	-6 205	-5 154
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-480	275
TOTAL CAPITAUX PROPRES	61 918	47 396
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	32 418	35 174
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	32 418	35 174
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16 674	14 220
Emprunts et dettes financières diverses	29 152	27 630
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	25 316	23 600
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	265	258
Dettes fiscales et sociales	402	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10	17
Autres dettes	14	-
Produits constatés d'avance	0	12
TOTAL DETTES	46 517	42 656
TOTAL PASSIF	140 853	125 226

b.1. CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres s'élèvent à 61 918 k€ au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 14 522 k€ par rapport au 30 juin 2023. Le tableau de variation des capitaux propres se présente comme suit :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2023	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2023	Résultat au 31/12/2023	31/12/2023
Capital	52 275	16 328	-			68 603
<i>dont Capital souscrit appelé versé</i>	<i>52 275</i>	<i>16 328</i>				<i>68 603</i>
Report à nouveau	- 5 154	- 1 326		275		- 6 205
<i>dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales</i>	<i>- 14</i>			<i>275</i>		<i>261</i>
<i>dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales</i>	<i>- 5 140</i>	<i>- 1 326</i>				<i>- 6 466</i>
Résultat de l'exercice	275			- 275	- 480	- 480
Total Capitaux propres	47 396	15 002	-	-	- 480	61 918

b.2. AUTRES FONDS PROPRES

Les autres fonds propres se composent exclusivement des produits des émissions de titres participatifs. Ces derniers s'élèvent à 32 418 k€ au 31 décembre 2023 contre 35 174 k€ au 30 juin 2023. Cette variation de -2 757 k€ est en lien avec le remboursement des émissions de titres n° 8, 9, 10 et 11, d'un montant respectif de 996 k€, 454 k€, 226 k€ et 1 082 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 13 juillet 2023.

b.3. DETTES

Le total des dettes s'élève à 46 517 k€ au 31 décembre 2023 contre 42 656 k€ au 30 juin 2023, soit une variation de 3 861 k€. Cette variation est principalement liée à :

- La hausse des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de + 2 454 k€ :

Objet du prêt	Durée en mois	Montant du prêt - k€	Taux d'intérêt	Solde au 30/06/2023 - k€	Tirage	Rembours.	Solde au 31/12/2023 - k€	Engagements donnés
Acquisition logements en viager solidaire	172	4 000	2.70%	3 981		115	3 866	Hypothèque 100%
Financement siège social	180	1 500	1.26%	1 293		47	1 246	Hypothèque 100%
Acquisition logements en viager solidaire	60	660	2.50%	363		66	297	
Acquisition logements en viager solidaire	120	1 500	2.00%	1 163		38	1 125	Cautiion bancaire
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	1.28%	93		4	89	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	560	1.25%	456		18	439	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	150	1.25%	123		5	118	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	95	1.35%	80		3	78	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	154	EUR 1M +0.9%	132		5	127	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	EUR 1M +0.9%	137		5	131	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	298	EUR 1M +0.9%	254		9	244	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	790	1.45%	662		25	637	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	115	EUR 1M +0.9%	98		4	94	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	215	EUR 1M +0.9%	186		7	180	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	1.25%	133		5	128	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	221	EUR 1M +0.9%	193		7	186	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	EUR 1M +0.9%	106		4	102	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	929	EUR 1M +0.9%	808		30	778	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	240	EUR 1M +0.9%	214		8	206	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	333	EUR 1M +0.9%	310		10	300	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	243	EUR 1M +0.9%	227		7	219	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	440	EUR 1M +0.9%	412		13	400	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	EUR 1M +0.9%	112		4	109	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	465	EUR 1M +0.9%	441		13	428	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	EUR 1M +0.9%	152		5	148	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	155	EUR 1M +0.9%	147		4	143	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	401	EUR 1M +0.9%	380		11	369	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	100	3.15%	98		3	95	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	220	3.15%	215		6	209	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	364	2.45%	352		10	342	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	900	EUR 3M + 1.25%	900		10	890	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	244	4.96%		244	1	244	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	158	4.96%		158	1	157	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	408	EUR 3M + 1.82%		408		408	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	265	4.96%		265		265	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	344	EUR 3M + 1.82%		344		344	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	321	5.03%		321		321	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	738	EUR 3M + 1.82%		738		738	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	89	5.03%		89		89	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	231	5.03%		231		231	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	157	5.03%		157		157	Hypothèque 100%
Total		18 840		14 220	2 955	500	16 674	

- La hausse des dettes de rentes viagères de + 1 716 k€ en lien avec les acquisitions des logements en viager sur la période.

13.2.2.3. Tableau des flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie en k€	31/12/2023	30/06/2023
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-10 645	-30 883
Auto financement net	-419	357
BFR Stock	-10 714	-30 914
BFR autres que le stock	488	-326
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-575	-2 037
Acquisitions	-568	-2 031
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations	-7	-7
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	16 190	28 987
Capital	16 328	13 615
<i>Apports associés</i>	16 328	15 573
<i>Remboursement parts sociales</i>	0	-1 958
Report à nouveau	-1 326	-1 272
<i>Frais de collecte</i>	-1 326	-1 272
Titres participatifs	-2 757	6 723
<i>Titres participatifs souscrits</i>	0	6 802
<i>Remboursements Titres participatifs</i>	-2 757	-79
Dettes financières	3 945	9 921
<i>Dettes financières</i>	3 945	9 921
Trésorerie début exercice	22 532	26 465
Trésorerie fin d'exercice	27 502	22 532

CHAPITRE 14 - SALARIÉS

Au 30 juin 2023, il y avait 23 salariés au sein de l'Émetteur.

CHAPITRE 15 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Section 15.1 - CAPITAL SOCIAL

15.1.1. Historique du capital social

Exercice clos le 30.06.2022	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	482 709	329 073	38 584	773 198
Montant du capital social (€)	24 135 450	16 453 650	1 929 200	38 659 900

Exercice clos le 30.06.2023	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	773 198	311 462	39 164	1 045 496
Montant du capital social (€)	38 659 900	15 573 100	1 958 200	52 274 800

Situation intermédiaire non audité et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité au 31.12.2023	Au début du semestre	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin de semestre
Nombre de Parts Sociales	1 045 496	326 560	-	1 372 056
Montant du capital social (€)	52 274 800	16 328 000	-	68 602 800

15.1.2. Composition du capital social au 30 juin 2023

Exercice clos au 30.06.2022	Montant du capital émis	Nb de parts émises totalement libérées	Nb de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	38 659 900	773 198	-	50 €
Exercice clos au 30.06.2023	Montant du capital émis	Nb de parts émises totalement libérées	Nb de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	52 274 800	1 045 496	-	50 €
Situation intermédiaire non audité et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité au 31.12.2023	Montant du capital émis	Nb de parts émises totalement libérées	Nb de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	68 602 800	1 372 056	-	50 €

15.1.3. Composition du capital social à la date du présent document d'enregistrement

Catégories de Parts Sociales	Montant du capital émis à la date du présent Document	Nombre de parts émises totalement libérées	Nombre de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	66 660 300	1 333 206	-	50 €

Par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, l'Émetteur étant constitué sous forme de coopérative à capital variable régies par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, celui-ci n'est pas tenu de fixer dans ses statuts le montant maximal que peut atteindre son capital.

L'Émetteur ne détient aucune de ses propres parts sociales, ni elle-même, ni en son nom, ni par l'une de ses filiales.

15.1.4. Variabilité du capital

L'article 7 des statuts de l'Émetteur prévoit que le capital « peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés ».

La date d'effet des augmentations ou des réductions de capital est, sous réserve, le cas échéant, de l'admission par le directeur général, la date de libération des souscriptions ou de reprise des apports, selon le cas.

Le capital est remboursé en fonction des apports et non pas en fonction des fonds propres par action. Le rachat est effectué à la valeur nominale.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusions, décès et reprise d'apports, dans les cas prévus par la loi et les statuts. Toutefois, le capital social ne peut pas être :

- ni inférieur à 18 500 euros ;
- ni réduit, du fait de reprise d'apports, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de l'Émetteur, soit 17 150 700 euros à la date du présent Document d'enregistrement.

L'Émetteur ayant la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), il n'existe pas de montant maximum applicable à l'augmentation du capital par la mise en œuvre des mécanismes de variabilité ou par toute autre voie.

15.1.5. Mode d'emploi des excédents

Les excédents sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs.

Le conseil d'administration et l'assemblée des associés sont tenus de respecter la règle d'emploi des excédents rappelée au § 6.8.3.1.b) du présent Document d'enregistrement

Il n'a été procédé à aucune répartition des excédents d'exploitation depuis la création de l'Émetteur.

Section 15.2- REGLES DE PARTAGE DES RESERVES ET DE L'EXCEDENT D'ACTIF – POLITIQUES EN MATIERE DE DISTRIBUTION

15.2.1. Réserves

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts, ni être utilisées pour libérer les parts souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, au cours de la vie de l'Émetteur ou à son terme, aux associés ou travailleurs de celle-ci ou à leurs héritiers et ayants droit.

Il s'agit là d'une disposition légale issue de l'article 19 *nonies* de la loi du 10 septembre 1947 qui exclut pour les SCIC l'application de l'article 16 autorisant l'incorporation au capital des réserves pour les coopératives de droit commun.

15.2.2. Excédent d'actif

En cas de dissolution, l'assemblée générale règle la liquidation conformément à la loi et nomme un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus.

Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les associés n'ont droit qu'au rachat de la valeur nominale de leurs parts, sous déduction, le cas échéant, de la partie non libérée de celles-ci.

Le boni de liquidation sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

15.2.3. Intérêts versés aux parts sociales au cours des trois dernières années

Il n'a été versé aucun intérêt aux parts sociales depuis la création de l'Émetteur.

15.2.4. Autres instruments de fonds propres ou quasi-fonds propres

L'Émetteur a émis des titres participatifs. Ces derniers sont décrits aux § 9.4.1 et 9.4.4 du présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 16 - CONTRATS IMPORTANTS

Section 16.1 - PROTOCOLE AVEC LA CDC

Outre les contrats d'acquisition en viager de logements, conclus dans le cadre normal des affaires, l'Émetteur a conclu, le 5 octobre 2018, un protocole d'investissement avec la CDC, régissant les principales modalités et conditions de l'investissement de la CDC au sein de l'Émetteur.

Notamment, la CDC a investi un montant total de onze millions six cent mille (11 600 000) euros au sein de l'Émetteur, dont cent mille (100 000) euros au moyen de la souscription de deux mille (2 000) parts sociales deux millions (2 000 000) d'euros via la souscription de quatre mille (4 000) titres participatifs, cinq millions (5 000 000) d'euros via la souscription de dix mille (10 000) titres participatifs au titre de l'émission n°32, et quatre millions cinq cent mille (4 500 000) euros via la souscription de neuf mille (9 000) titres participatifs au titre de l'émission n°34.

Ce protocole précise que les fonds ainsi recueillis par l'Émetteur doivent être intégralement affectés aux :

- acquisition des nouveaux logements en viager,
- recrutements de personnes chargées de la gestion de logements acquis.

Cet investissement de la CDC et la signature du protocole ont donné lieu à une modification des modalités de gouvernance de l'Émetteur, s'agissant notamment des modalités de composition et de fonctionnement du Conseil d'Administration et des différents comités qu'il a mis en place, du droit d'information de la CDC, ainsi que de la

validation préalable de certaines opérations par le conseil d'administration. A cet égard, la CDC dispose de la faculté de demander la désignation d'un ou deux membre(s) du conseil d'administration et d'un censeur.

Aux termes de ce protocole, l'Émetteur est convenu avec la CDC du rachat progressif des actions de Foncière de Viager par l'Émetteur ainsi qu'une éventuelle fusion ou opération de transfert universel de patrimoine de cette dernière avec l'Émetteur, de préférence. L'ensemble des rachats se sont effectués au prix d'émission initial de 1 000 euros l'action, tenant compte du fait qu'une fois la durée de conservation fiscale écoulée, les associés de la société Foncière de Viager disposeront de la possibilité de demander le remboursement de leur apport sur le fondement du droit de retrait associé à la forme variable du capital de cette société.

Section 16.2 - CLAUSES PARTICULIERES DE CONTRATS DE FINANCEMENT

Certains contrats de financement de l'Émetteur conclus avec des investisseurs professionnels ou établissements financiers de premier plan comportent des clauses d'exigibilité en cas de survenance de certains événements définis comme des cas de défaut. Généralement, ces événements recouvrent une diversité de situations telles que le non-respect par l'Émetteur d'un engagement contenu dans le contrat concerné, ou de certaines obligations légales (établissement des comptes notamment), une procédure d'insolvabilité, le défaut de paiement d'une (autre) dette financière d'au moins 500 000 euros, le défaut de certification des comptes annuels ou le défaut d'approbation de ces comptes par l'assemblée générale des associés, certaines modification substantielles de l'activité de l'Émetteur, le développement ou l'acquisition exceptionnelle d'actif ou d'activité, certaines opérations exceptionnelles (scission, dissolution, location-gérance du fonds de commerce...). Cette liste n'est pas exhaustive, et certains événements peuvent affecter exclusivement une filiale et avoir le même effet pour l'Émetteur.

En cas de survenance de ces événements, les créanciers concernés disposent d'un droit d'exiger le remboursement anticipé de leur créance, le cas échéant assortie d'une pénalité (qui peut aller jusqu'à 20% du montant capital restant dû de la créance).

Généralement, l'Émetteur doit informer le(s) créancier(s) de la survenance d'un cas de défaut et des démarches entreprises, le cas échéant, pour y remédier dans les meilleurs délais après en avoir eu connaissance dispose d'un délai de trente jours pour régulariser la situation après la réception d'une notification.

L'existence de ces cas défaut et de l'exigibilité anticipée associée pourrait contraindre l'Émetteur à rembourser l'ensemble des engagements concernés lesquels représentent un endettement total de 12 800 000 euros. Les créanciers concernés sont des investisseurs institutionnels tels que la Caisse des Dépôts et Consignation, SCOPINVEST, l'Institut de développement de l'économie sociale (IDES), ou la société ESFIN GESTION. Cette situation pourrait contraindre l'Émetteur à trouver en urgence des solutions de refinancement, au risque de ne pas pouvoir assurer le paiement des sommes dues en application de ces contrats, ce qui pourrait aboutir à une situation de défaillance financière.

Les cas de défaut définis dans ces contrats sont conformes aux pratiques de marché en matière de financement, de sorte que l'Émetteur a mis en place des procédures de suivi de ces engagements de manière à limiter le risque de survenance d'un cas de défaut et leurs conséquences éventuelles, ce qui n'est encore jamais arrivé.

CHAPITRE 17 - INTERPOSITION DE SOCIÉTÉS ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET

Non applicable.

CHAPITRE 18 - INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE

Le présent Document d'enregistrement doit être lu et interprété conjointement avec les documents cités ci-dessous.

Conformément à l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2017, le présent Document d'enregistrement incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- [les statuts de l'Émetteur,](#)
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 30 juin au 31 décembre 2023,](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2022,](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2023³⁵](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2022,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2023,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementés de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2021](#) et
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementés de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2022,](#) et
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementés de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2023.](#)

Tous les documents incorporés par référence dans le présent Document d'enregistrement ont été déposés à l'Autorité des marchés financiers. Ces documents pourront être obtenus, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Émetteur tel qu'indiqué à la fin du présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 19 - DOCUMENTS DISPONIBLES

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement sont disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8 route de Champagne, 69130 Ecully, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de l'Émetteur (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à l'Émetteur et devant être mis à la disposition des sociétaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège de l'Émetteur.

À ce titre, pendant la durée de validité du Document d'enregistrement, les statuts de l'Émetteur peuvent, le cas échéant, être consultés au siège de l'Émetteur.

³⁵ Cf. pages 6 à 26 du document Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels.

CHAPITRE 20 - GLOSSAIRE

AGGIR : La grille AGGIR (Autonomie, Gérontologie Groupe Iso Ressources) est un outil permettant d'évaluer le degré de dépendance des personnes âgées. La grille national AGGIR a été élaborée notamment par des médecins de la Sécurité sociale et de la Société française de Gérontologie.

AMF : Autorité des Marchés Financiers.

Affectation sensible des capacités financières de l'Émetteur : L'impact sensible sur les capacités financières de l'Émetteur correspond à une situation où le montant de la trésorerie bloquée devient inférieur au montant des rentes à verser, actualisé en fonction de l'espérance de vie.

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie. Allocation destinée aux personnes de plus de 60 ans et plus en perte d'autonomie.

ASV : Loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement. Loi donnant la priorité à l'accompagnement à domicile afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions.

AVC : Accident Vasculaire Cérébral.

Barème Daubry : Barème permettant le calcul d'une rente viagère créé à partir d'une matière empirique sur plus de 15 000 rentes viagères.

Bénéficiaire : un vendeur (Crédientier) au titre d'une opération de viager conclue avec l'Émetteur devient membre du collège de vote des « Bénéficiaires solidaires ».

Bouquet : Versement d'un capital initial non imposable au moment de la signature du contrat de vente d'un bien en viager. Il est librement déterminé entre Crédientier et débientier. Il est possible d'effectuer une donation du bouquet ou d'une partie du bouquet tout en profitant de l'abattement concernant les donations familiales.

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations.

CEMD : Comité d'Engagement du Maintien à Domicile. Comité indépendant se réunissant une fois par mois pour étudier la synthèse sociale de chaque dossier et donner un avis à l'Émetteur en vue de les valider, les reporter ou les refuser.

Comité des rémunérations : Comité interne à l'Émetteur. Le Comité des rémunérations aura pour mission d'évaluer la situation du dirigeant, fixer un cadre clair de rémunérations fixes et variables sur le court, moyen et long terme tenant compte de la stratégie d'ensemble, du plan d'affaires, de la capacité financière de la structure et des objectifs donnés à chacun poser des indicateurs, et évaluer les rémunérations et rendre compte au conseil d'administration pour décision sur les rémunérations.

Comité stratégique : Comité interne à l'Émetteur. Il a pour mission de définir les règles prudentielles garantissant l'équilibre du modèle économique et poser des indicateurs de suivi, suivre une fois par an en cumul pour l'ensemble de l'Émetteur, les indicateurs de suivi des règles prudentielles et l'avancement du plan d'affaires, apprécier la situation de l'Émetteur et si nécessaire proposer des mesures d'actualisation du plan d'affaires avec prise en compte des tendances relevées afin de mesurer l'impact sur les équilibres financiers de l'Émetteur, d'ajustement des règles prudentielles d'engagement et définir un plan stratégique de déploiement.

CGI : Code général des impôts.

CGP : Conseiller en Gestion de Patrimoine. Conseillers jouant le rôle d'intermédiaire entre l'Émetteur et les Souscripteurs de parts sociales.

CIF : Conseiller en Investissement financier. Statut contrôlé par l'AMF décerné sous conditions à des personnes qualifiées qui exercent une activité de conseil en gestion de patrimoine.

Contrat aléatoire : Il est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à donner ou à faire une chose qui est regardée comme l'équivalent de ce qu'on lui donne, ou de ce qu'on fait pour elle. Lorsque l'équivalent consiste dans la chance de gain ou de perte pour chacune des parties, d'après un événement incertain, le contrat est dit « aléatoire ».

CNLE : Conseil National des politiques de Lutte contre la pauvreté et l'Exclusion sociale. Assiste le gouvernement sur les sujets tournés autour de la pauvreté et de l'exclusion.

CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie. Contribue aux politiques publiques en faveur des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes handicapées.

Crédirentier : celui qui reçoit la rente, à qui elle est due.

Débirentier : Celui qui doit assurer le paiement de la rente.

Décès du Crédirentier : Cause d'extinction du viager. Le viager s'éteint « naturellement » à la suite du décès du Crédirentier, et entraîne la cessation du versement de la rente (sauf en cas de réversibilité). L'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation, que se réservait le vendeur s'éteignent également et le Débirentier recouvre la pleine propriété du bien. Il est toutefois rappelé qu'en l'absence de caractère aléatoire lié au décès du Crédirentier, le contrat de viager est nul. Ainsi et conformément aux articles 1974 et 1975 du Code civil : « Tout contrat de rente viagère, créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat, ne produit aucun effet. Il en est de même du contrat par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat. »

DUH : Droit d'Usage et d'Habitation. Il s'agit du droit d'habiter personnellement, sa vie durant. C'est un usufruit restreint, en ce sens que son bénéficiaire ne peut utiliser le bien que pour un usage personnel, il ne peut consentir une quelconque location ou percevoir autrement les fruits de l'usage du bien considéré, ce droit ne peut être utilisé qu'en nature par l'exercice de l'habitation. Son bénéficiaire n'a pas de charges à supporter autres que celles d'un locataire ordinaire. Le droit d'usage et d'habitation est personnel, il n'est donc pas cessible et s'éteint par l'abandon ou le décès de son bénéficiaire.

Durée de détention des parts sociales : Les parts sociales sont cessibles à partir de la 5^e année. Elles peuvent faire l'objet d'une demande de remboursement par l'exercice du droit de retrait, au sens de l'article L.231-1 du Code de commerce, à partir du 31 décembre de la 7^e année suivant celle de la souscription selon les conditions et modalités organisées par les articles 11 et 17 des statuts de l'Émetteur.

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes. Résidence prévue pour les personnes âgées en perte d'autonomie palliant leurs besoins médicaux et sociaux.

Espérance de vie : L'espérance de vie se définit comme le nombre moyen d'années qu'il reste à vivre à un individu ayant un âge donné, en supposant que les taux de mortalité mesurés au moment du calcul persistent au cours du temps. L'espérance de vie peut donc se calculer à la naissance puis à tout âge.

ESS : Économie sociale et solidaire. Branche de l'économie regroupant des organisations privées qui cherchent à concilier activité économique et équité sociale, notamment en encadrant les bénéfices qu'elles réalisent, en recherchant une gouvernance démocratique et en limitant l'échelle des rémunérations de ses membres.

ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité sociale, agrément délivré sous conditions permettant notamment à une entreprise de bénéficier de certains avantages fiscaux.

ETP : Équivalent Temps Plein.

GEAC : Grille d'évaluation de l'Autonomie. Document permettant d'appréhender l'environnement et le quotidien d'une personne âgée.

GIR : Groupes Iso-Ressources. Permet la classification des personnes âgées en fonction de leurs besoins.

IFA : Institut Français des Administrateurs. Ayant pour mission d'informer, de former et de créer une gouvernance au service de la compétitivité des entreprises.

Indexation : La rente est indexée ; l'indice est déterminé comme en matière de pension alimentaire. Le montant de la rente avant indexation est fixé de façon uniforme pour toute sa durée ou peut varier par périodes successives suivant l'évolution probable des ressources et des besoins.

IR : Impôt sur le revenu. Impôt direct portant sur les revenus des individus, des entreprises ou autres entités similaires.

PAD : Personnes Âgées Dépendantes au sens de la réglementation française.

Part(s) Sociale(s) : C'est un titre (appartenant à la catégorie des droits sociaux au sens du droit des sociétés) représentatif de la propriété du sociétaire sur une quote-part du capital de l'Émetteur. Elles sont détenues par les sociétaires de la Coopérative, personnes physiques ou morales et composent 100 % du capital social de l'Émetteur. D'un montant nominal de cinquante euros (50 €), les parts sociales de l'Émetteur confèrent à leur propriétaire un droit de participer et de voter aux assemblées générales, étant précisé que selon les statuts de l'Émetteur l'assemblée générale des associés (ou sociétaires) est composée de six collèges de vote, au sein desquels chaque associé vote une fois, selon le principe « une personne, une voix », et selon le coefficient attaché au collège de vote auquel l'associé appartient, les fonctions et les droits de vote de chaque collège sont indiqués au § 9.1.1 du présent Document d'enregistrement. Les souscripteurs de parts sociales de l'Émetteur, personnes physiques qui soutiennent les activités de l'Émetteur uniquement au moyen de leur(s) souscription(s), appartiennent au collège des « financeurs solidaires ».

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La valeur de la Part Sociale est fixe, elle ne varie pas dans le temps, elle n'est pas réévaluée. Toutes les souscriptions donnent lieu à la signature d'un bulletin de souscription.

PCH : Prestation de Compensation du Handicap. Aide financière versée par le département permettant de rembourser les dépenses liées à votre perte d'autonomie.

Portage immobilier : Moyen permettant aux propriétaires en difficultés financières d'éviter la saisie de leur propriété. C'est une vente avec possibilité de rachat ultérieurement afin de dégager de la trésorerie.

PSI : Prestataires de Service d'Investissement. Entreprises d'investissement ou établissements de crédit (banques ou sociétés financières) agréés pour exercer des services d'investissements tels que la réception ou l'exécution d'ordres boursiers, la gestion de portefeuille, le conseil en investissement, etc.

RAN : Report à nouveau.

RCS : Registre du Commerce et des Sociétés.

Rentes viagères : revenu régulier et garanti jusqu'au décès du Crédientier prévu contractuellement. Dans le cadre d'un contrat de viager, des rentes viagères sont généralement versées jusqu'au décès du Crédientier. Les rentes viagères sont imposables après un abattement qui s'applique en fonction de l'âge du premier versement de la rente. Avant 50 ans, l'abattement s'élève à 30 %. Il passe à 50 % de 50 à 59 ans, à 60 % de 60 à 69 ans et à 70 % à partir de 70 ans. La rente est revalorisée tous les 1^{er} février de chaque année selon le taux de majoration des rentes viagères. Dans le cas où le Bénéficiaire décide d'un départ anticipé des lieux, sa rente viagère est augmentée selon un barème inscrit dans l'acte de vente.

Reste pour vivre : indicateur calculé en fonction des revenus et dépenses contraintes d'un ménage donné. Cela rend compte de l'argent encore disponible pour se nourrir, se vêtir, se distraire, se meubler, etc.

RSA : Revenu de Solidarité active. Prestation sociale française versée par les caisses d'allocations familiales et destiné à garantir à ses Bénéficiaires un revenu minimum.

SA : société sociale française revêtant la forme d'une société anonyme, leur constitution et fonctionnement et gouvernance est essentiellement régis par le Code de commerce.

SAAD : Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile. Regroupe tous les entreprises partenaires aidant au maintien à domicile des personnes âgées.

SAS : société par actions simplifiée.

SCIC : société coopérative d'intérêt collectif, forme de société coopérative régie par la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 et plus particulièrement par le titre II ter de cette loi. Les dispositions de cette loi s'appliquent de manière cumulative avec les règles du code de commerce applicable à la forme social que revêt au surplus une SCIC, étant précisé que les dispositions de la loi de 1947 prévalent, en cas d'incompatibilité.

SEPA : *Single Euro Payments Area*. Espace de paiement en Euro crée en Europe afin de faciliter les prélèvements et les virements bancaires intra-européens.

SIEG : Service d'intérêt économique général. Service de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général, au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. La Coopérative s'est vu confier la réalisation d'un tel service comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement, ce qui lui permet de recevoir des souscriptions de parts sociales éligibles à la réduction d'impôt prévu par l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI.

Souscripteur : souscripteur de parts sociales

Table de mortalité : Présentation, sous forme de tableau, de l'espérance de vie et de la probabilité de décéder à chaque âge d'une population donnée, en fonction des taux de mortalité par âge valable à l'époque. La Table de mortalité présente une description structurée complète de la mortalité d'une population.

Tête : Personne qui reçoit une rente viagère ou pendant la vie de laquelle une rente viagère est payée à untiers (article 1971 du Code Civil).

Viager occupé : « Temps de vie » en vieux français, dispositif qui existe depuis plus de 200 ans dans le code civil. Le viager est dit « occupé » lorsque le vendeur se réserve l'usufruit ou un droit d'usage ou d'habitation sur le bien afin de pouvoir continuer à l'habiter jusqu'à son décès.

Viager solidaire : dispositif d'achat de logement en viager permettant de financer le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie financière ou sociale.

ANNEXE 1 – RAPPORT DE RÉVISION COOPÉRATIVE

LES 3 COLONNES

TCHERNIAVSKY Sébastien
1 chemin Jean Marie Vianey
69130 ECULLY

RAPPORT Final DE REVISION COOPERATIVE

Période du
17/10/2013 au 30/06/2018

Forme :	SCIC SA
SIREN :	797676749
Activité :	Acquisition de biens en viagers mutualisé, accompagnement au maintien à domicile.
C.A.E :	NON
Date de création :	17/10/2013
Effectifs :	7 Salariés 981 sociétaires
Date du rapport :	24/06/2019

PREAMBULE SUR LA REVISION COOPERATIVE

La révision coopérative est un acte positif de la gouvernance coopérative. Définie par les articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 et 2015-800 du 1er juillet 2015, elle doit permettre de procéder à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la société coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi du 10 septembre 1947 susvisé et des règles spécifiques de la société révisée ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

Ces vérifications et ces appréciations doivent être mises en perspective avec l'objet social de la coopérative. Dans ce but, la révision coopérative constitue un examen qui aborde les aspects juridiques, administratifs et de gouvernance des coopératives.

La révision coopérative ne constitue pas une révision comptable ni une certification des comptes et se distingue d'une analyse qui se limiterait à dégager les principaux ratios de gestion et d'équilibre financier.

Ainsi, la révision coopérative permet de dégager les aspects favorables et le cas échéant les points d'amélioration de l'organisation et du fonctionnement des coopératives dans les divers domaines abordés. Elle apporte aux associés coopérateurs le moyen de vérifier que leur outil commun demeure bien une coopérative dont le fonctionnement garantit sa pérennité. Elle se veut, aussi, pour les dirigeants un outil d'aide à la gouvernance et à la cohérence du projet coopératif qui prend en compte les exigences du statut coopératif et les règles liées à son activité.

METHODOLOGIE, RESSOURCES ET DOCUMENTS UTILISES

La SCIC LES 3 COLONNES nous a confié par contrat une mission quinquennale de révision coopérative, que nous avons réalisée conformément aux dispositions des articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10/09/1947 et aux décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 et n° 2015-800 du 1er juillet 2015 et au cahier des charges du 18/03/2016 applicable à la révision des SCIC.

Ainsi, pour chacun des sujets listés ci-dessous, nous avons vérifié la conformité des statuts de la coopérative révisée avec les prescriptions légales et réglementaires, décrit et analysé le déroulement effectif des procédures telles qu'elles sont pratiquées par la coopérative et vérifié l'adéquation de ces pratiques aux mentions statutaires et aux principes de la coopération :

1. Adhésion volontaire et ouverte à tous
2. Gouvernance démocratique
3. Formation / Information des membres
4. Participation économique des membres
5. Affectation des excédents
6. Coopération avec les autres coopératives
7. Intérêt des coopérateurs

Ces analyses nous ont permis de donner un avis motivé sur la conformité de l'organisation et du fonctionnement par rapport aux principes coopératifs et à l'intérêt des adhérents.

Nous avons pu avoir des entretiens avec les personnes que nous souhaitons.

Tous les documents nécessaires à l'accomplissement de la mission, mentionnés dans l'annexe 6 du présent rapport, ont été mis à notre disposition.

1- ADHESION VOLONTAIRE ET OUVERTE A TOUS

Ce chapitre permet d'analyser les modalités d'adhésion, retrait, exclusion des associés, et de la gestion du capital liée à ces évènements.

Ce rapport de révision coopérative, prend comme référence les statuts communiqués par la SCIC, soit les statuts en leur version à jour à date du rapport, adoptés par l'assemblée générale du 11/12/2018.

1.1 Descriptif

La procédure d'admission des associés est décrite dans les statuts à l'article 14.

Cette procédure d'admission et de souscription de nouvelles parts sociales par de nouveaux sociétaires est en conformité avec la réglementation applicable aux SCIC.

Elle s'est exercée, sur les cinq derniers exercices, conformément aux dispositions statutaires.

Les nouvelles souscriptions au capital social ont donné lieu à la signature de bulletins de souscription.

Les conditions statutaires de retrait et remboursement du capital social sont décrites dans les statuts aux articles 15 à 16.

La procédure de retrait et les conditions de remboursement du capital prévues par les statuts ne sont pas en conformité avec la réglementation applicable aux SCIC.

Nous n'avons pas été en mesure de vérifier l'application des conditions statutaires de retrait et remboursement du capital social.

Nous n'avons pas été en mesure de vérifier l'application des modalités de calcul de la valeur de remboursement de la part sociale.

L'adhésion volontaire et l'ouverture de la coopérative à tous se concrétise par des actions régulières d'incitation des parties prenantes de la SCIC à présenter leur candidature, à travers des échanges informels, des réunions d'information, des événements organisés par la SCIC.

1.2 - RESERVES :

Nous n'avons pas de réserve à émettre en matière d'adhésion volontaire et d'ouverture de la coopérative à tous.

1.3 - REMARQUES ET PRECONISATIONS

Le respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière d'adhésion volontaire et d'ouverture de la coopérative à tous appelle les remarques particulières et les préconisations suivantes

- Pour le remboursement du capital social des anciens associés, leur retrait implique le respect de l'ordre chronologique des départs. N'ayant pas été en mesure de vérifier sa bonne application, nous vous invitons à appliquer cette disposition.
- Conformément aux statuts, le calcul de la valeur de la part social doit être arrêté à la clôture de l'exercice durant lequel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive, et réalisé après imputation des pertes. La coopérative est en droit de demander le remboursement du trop-perçu à un associé remboursé à hauteur d'un montant supérieur à la valeur ainsi calculée. Nous vous invitons à appliquer ces dispositions lors du retrait d'un associé.
- La procédure de remboursement anticipé et partiel des sociétaires doit respecter la même modalité de calcul de la valeur de la part sociale que toutes les autres modalités de remboursements. Ainsi, la coopérative est en droit de demander le remboursement du trop-perçu aux associés remboursés à hauteur d'un montant supérieur à la valeur ainsi calculée.
- L'article 15.2 de vos statuts prévoient une clause d'interdiction temporaire de cession, dès lors qu'elle est justifiée par un intérêt sérieux et légitime et qu'elle est limitée dans le temps. Cependant, en l'espèce, d'une part la clause n'est pas limitée dans le temps : il n'est pas possible de renvoyer la durée de « blocage » à une convention ultérieure car cela aurait pour conséquence possible de créer une inégalité injustifiée entre les associés ; D'autre part la clause semble difficilement justifiée par un intérêt sérieux dès lors que le départ de l'entreprise ne mettrait pas en cause ni l'équilibre de sa gouvernance, ni l'équilibre financier du fait du délai de remboursement de 5 ans prévu par l'article 17.3 des statuts. Nous vous préconisons par conséquent de supprimer cette clause.

2- GOUVERNANCE DEMOCRATIQUE

Ce chapitre vérifie la tenue de l'assemblée générale et l'existence de dispositifs d'information des associés sur la situation et les perspectives d'évolution de la SCIC.

2.1 Descriptif et commentaires :

Nous avons procédé à la lecture et à l'analyse de la mise en pratique des règles prévues dans les statuts de la coopérative en matière d'assemblées d'associés et de constitution et fonctionnement des organes de gouvernance.

Assemblées Générales :

Les procédures en matière d'assemblées d'associés, de constitution et de fonctionnement des organes de gouvernance sont décrites dans les statuts de l'entreprise aux titres article.

En la matière, les statuts sont conformes aux dispositions légales et réglementaires régissant les SCIC.

Les assemblées générales se sont tenues en conformité avec les statuts.

Collèges de vote :

Les associés en assemblée générale sont regroupés en collèges de vote, lesquels sont définis à l'article 19 des statuts

L'utilisation, la définition et la répartition de l'option de votes par collèges au sein de la coopérative est conforme aux dispositions légales applicables aux SCIC. Elles n'ont cependant pas été mises en œuvre dans les assemblées générales conformément aux statuts.

Taux de participation aux AG :

	Date	Présence	Fondateurs	Salariés	Bénéficiaires Solidaires	Financeurs Solidaires	Partenaires et Bénévoles	Collectivités et Institutionnels	TOTAL
AGO	30/01/2015	Nb total d'associés	3	1	1		4		9
		Présents / Représentés	3	1	1		3		8
		%	100%	100%	100%				89%
AGO	16/12/2015	Nb total d'associés	3	2	1	133	3	2	144
		Présents / Représentés	3	2	1	44	2	0	52
		%	100%	100%	100%	33%		0%	36%
AGE	16/12/2015	Nb total d'associés	144						144
		Présents / Représentés	52						52
		%	36%						36%
AGO	15/12/2016	Nb total d'associés	3	3	11	363	5		385
		Présents / Représentés	131						131
		%	4367%	0%	0%	0%			34%
AGE	15/12/2016	Nb total d'associés	385						385
		Présents / Représentés	131						131
		%	34%						34%
AGO	19/12/2017	Nb total d'associés	647						647
		Présents / Représentés	163						163
		%	25%						25%
AGO	29/06/2017	Nb total d'associés	665						665
		Présents / Représentés	145						145
		%	22%						22%

Le taux de participation aux assemblées générales est significatif, tant au sein des collèges de vote que globalement. Il est conforme à ce qui est observé dans des SCIC analogues. Le taux de présence est bien noté sur les procès-verbaux, toutefois, nous n'avons pas été en mesure de vérifier les votants par correspondance, et nous n'avons pas pu vérifier la totalité des feuilles de présence.

Mandataires sociaux :

La désignation des mandataires sociaux est décrite aux articles 20 et 21 des statuts.

Elle est en conformité avec la réglementation applicable aux SCIC et s'est exercée conformément aux dispositions statutaires. Toutefois, nous n'avons pas été en mesure de vérifier que l'élection des administrateurs ait bien été effectuée au scrutin secret conformément aux dispositions statutaires.

Les conseils d'administration se tiennent régulièrement.

Sont évoqués lors des assemblées générales et des réunions du conseil d'administration tant les aspects économiques et organisationnels que ceux ayant trait à l'utilité sociale de la coopérative.

La SCIC a mis en place les mécanismes suivants visant à impliquer les différentes catégories d'associés dans la vie coopérative :

- La diffusion d'une lettre d'information régulière à destination des associés et partenaires.

2.2 - RESERVES :

Nous n'avons pas de réserve à émettre en matière de gouvernance démocratique.

2.3 - REMARQUES ET PRECONISATIONS

Le respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière de gouvernance démocratique appelle les remarques particulières et les préconisations suivantes

- Lors du prochain renouvellement des administrateurs, nous vous invitons à notifier sur le procès-verbal la modalité de vote au scrutin secret.
- Afin d'être en conformité avec vos dispositions statutaires, nous vous invitons à tenir une feuille de présence comportant par collège, les noms, prénoms et domicile des associés ainsi que leur nombre de parts et de voix respectives.
- Afin d'être en conformité avec vos dispositions statutaires, nous vous invitons à indiquer sur vos prochains procès-verbaux que l'élection des administrateurs ait bien été effectué à bulletins secrets.

3- FORMATION / INFORMATION DES MEMBRES

3.1 DESCRIPTIF ET ANALYSE

Les associés, salariés et dirigeants ont tous accès à la formation coopérative, notamment à travers les programmes de formations coopératives accessibles et proposés à travers l'adhésion de la SCIC au Mouvement Coopératif.

Néanmoins, le rythme de travail et la taille de l'entreprise constituent une contrainte n'ayant pas permis aux associés et dirigeants d'y participer au cours de ce dernier exercice.

Nous n'avons pas été informé d'autres actions de montée en compétence des coopérateurs (formations internes, ateliers, animations)

3.2 - RESERVES :

Nous n'avons pas de réserve à émettre en matière de formation / information des membres.

3.3 - REMARQUES ET PRECONISATIONS

Le respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière de formation / information des membres appelle les remarques particulières et les préconisations suivantes

- Nous vous invitons à réfléchir à la mise en œuvre d'un programme de formation coopérative pour les associés, ainsi que pour les employés non associés (en vue de renforcer l'incitation à devenir coopérateur).

4- PARTICIPATION ECONOMIQUE DES MEMBRES

4.1 DESCRIPTIF ET ANALYSE

Nous avons procédé à la lecture et à l'analyse des statuts de la SCIC, ainsi qu'à leur application sur la période concernée en ce qui concerne la participation économique des membres.

Les catégories d'associés sont définies dans les statuts à l'article 12.

Ces dispositions statutaires ne sont pas conformes aux obligations réglementaires applicables aux SCIC.

Elles ont été appliquées en conformité avec les statuts.

L'évolution du sociétariat par catégorie d'associés se caractérise par les éléments suivants :

- Toutes les catégories d'associés sont pourvues,
- Le nombre d'associés en catégorie « bénéficiaires solidaires » et « financeurs solidaires » est en augmentation.

Le préambule des statuts et l'objet social de la SCIC contiennent bien des éléments attestant du caractère d'utilité sociale de la production de biens et services et décrivent les conditions particulières dans lesquelles la société exerce son activité de production.

La SCIC respecte le plafond de détention de son capital par des collectivités territoriales, leurs groupements ou des établissements publics territoriaux.

Sur chacun des 5 exercices de la période, la SCIC respecte les règles en matière de capital minimum et de variabilité du capital.

	Capital	Capital le plus élevé	14 354 045
2013	/	Date	31/12/2018
2014	1 157 450		
2015	4 310 850	Minimum statutaire	18 500
2016	8 919 300	% du plus élevé	25%
2017	12 741 100	Soit :	3 588 511
2018	14 354 045		

Les rapports de gestion de la période contiennent les informations sur l'évolution du projet coopératif et l'intérêt collectif.

4.2 - RESERVES :

Nous n'avons pas de réserve à émettre en matière de participation économique des membres.

4.3 - REMARQUES ET PRECONISATIONS

Le respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière de participation économique des membres appelle les remarques particulières et les préconisations suivantes

- Le capital social figurant dans vos comptes diffère par rapport au détail qui nous a été transmis. Nous vous suggérons de veiller au respect d'une bonne cohérence en la matière. Par ailleurs, nous n'avons pas été en mesure de vérifier la composition du capital social par catégorie d'associé. Nous vous préconisons une amélioration de vos procédures internes concernant le suivi du capital par catégorie d'associé.
- Vos statuts prévoient une catégorie d'associé non coopérateur, or il est impossible d'avoir dans la coopérative des associés non coopérateurs. La définition des associés prévu par l'article 19 quinquies de la loi de 1947 portant statut de la coopération est dérogatoire des premiers articles de cette même loi. Pour être associé de la SCIC il faut "contribuer par tout moyen à l'activité de la coopérative". L'action de financement permet de contribuer à l'activité. Nous vous invitons par conséquent à renommer cette catégorie et lui appliquer les règles générales applicables aux autres catégories.

5- AFFECTATION DES EXCEDENTS NETS DE GESTION

5.1 DESCRIPTIF ET ANALYSE

L'affectation des excédents nets de gestion prévue par les statuts à l'article 30 n'est pas en conformité avec les règles coopératives, à savoir procéder à des dotations :

- De 15% à la réserve légale jusqu'à avoir atteint le montant le plus élevé atteint par le capital social, (dotation transférée ensuite au fonds de développement),
- De 50 % des sommes disponibles après la dotation à la réserve légale à une réserve statutaire.

Un intérêt aux parts sociales peut être versé sur la part restante des excédents nets de gestion après dotations aux réserves légale et statutaire et après déduction :

- des subventions, encouragements et autres moyens financiers versés à la société par les collectivités publiques, leurs groupements et les associations,
- des avantages ou intérêts servis en application des articles 11 et 11bis de la loi du 10 septembre 1947.

Le taux maximum est le TMOP moyen des trois dernières années civiles, majoré de deux points.

	2014	2015	2016	2017
Résultat	-34 137	-383 802	-559 746	-232 994

Affectation

Report à nouveau	-34 137	-383 802	-559 746	-232 994
Réserve légale				
Réserve statutaire				
Autres réserves				
Intérêts aux parts				

Eu égard à l'absence d'excédent nets de gestion, les dispositions statutaires relatives à l'affectation des bénéfices n'ont pas trouvé à s'appliquer.

Eu égard à l'absence d'excédent nets de gestion, la coopérative n'a pas procédé à l'affectation de bénéfice.

5.2 - RESERVES :

Nous n'avons pas de réserve à émettre quant au respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière d'affectation des excédents nets de gestion, appliquées en conformité avec les principes de la coopération.

5.3 - REMARQUES ET PRECONISATIONS

Le respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière d'affectation des excédents nets de gestion appelle les remarques particulières et préconisations suivantes :

- Nous vous rappelons qu'en vertu de l'article 14 de la loi de 1947 portant sur statut de la coopération, les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt dont le taux est au plus égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, majorée de deux points. L'article 30 de vos statuts portant sur l'affectation des excédents nets de gestion ne rappelle pas cette disposition, nous vous préconisons de l'intégrer afin de garantir une exhaustivité des informations aux associés.

6- COOPERATION AVEC LES AUTRES COOPERATIVES

6.1 DESCRIPTIF ET ANALYSE

La SCIC est impliquée dans des réseaux liés à son projet coopératif :

Par ailleurs, la coopérative est impliquée dans son environnement coopératif, par son adhésion à l'Union régionale des SCOP et à la Confédération générale des SCOP.

6.2 - RESERVES :

Nous n'avons pas de réserve à émettre quant au respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière de coopération avec les autres coopératives, appliquées en conformité avec les principes de la coopération.

6.3 - REMARQUES ET PRECONISATIONS

Nous n'avons pas de remarques particulières quant au respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière de coopération avec les autres coopératives, appliquées en conformité avec les principes de la coopération.

7- INTERET DES COOPERATEURS

7.1 DESCRIPTIF ET ANALYSE

Les statuts comportent une définition de l'intérêt collectif qui a été décidée par les associés de la SCIC.

Les informations sur l'évolution du projet coopératif et de l'intérêt collectif sont inscrites dans les rapports de gestion.

Au cours de notre intervention et sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous n'avons noté aucun fait préoccupant pouvant remettre en cause le projet coopératif. Toutefois, nous avons noté des faits préoccupant concernant l'exploitation de la coopérative : en effet, la coopérative n'a connu que des exercices déficitaires sur la période 2014/2018.

7.2 - RESERVES :

Nous n'avons pas de réserve à émettre en matière d'intérêt des travailleurs coopérateurs.

7.3 - REMARQUES ET PRECONISATIONS

Le respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière d'intérêt des travailleurs coopérateurs appelle les remarques particulières et préconisations suivantes :

- La coopérative se trouve dans la situation de plus de trois exercices consécutifs en perte ; des mesures de gestion exceptionnelles devraient rapidement être envisagées pour retrouver des conditions d'exploitation pérennes.

8- RESERVES ET PROPOSITIONS

Dans cette partie sont présentées :

- *une synthèse sur la conformité et les préconisations relevées pour chacun des 7 chapitres précédents,*
- *les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctives induites par des non-conformités relevées précédemment,*
- *le cas échéant, la mise en demeure faite à la SCIC de se conformer aux principes et règles de la coopération.*

Au regard de l'analyse que nous avons faite des éléments précédemment cités, nous n'avons pas de réserves à formuler quant au respect de l'application des principes coopératifs et de l'intérêt des adhérents. Le fonctionnement de la SCIC est en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables aux SCIC;

En complément, sans caractère impératif sur le plan réglementaire, nous avons à formuler à la SCIC les remarques et suggestions suivantes susceptibles d'améliorer son fonctionnement :

- Pour le remboursement du capital social des anciens associés, leur retrait implique le respect de l'ordre chronologique des départs. N'ayant pas été en mesure de vérifier sa bonne application, nous vous invitons à appliquer cette disposition.
- Conformément aux statuts, le calcul de la valeur de la part social doit être arrêté à la clôture de l'exercice durant lequel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive, et réalisé après imputation des pertes. La coopérative est en droit de demander le remboursement du trop-perçu à un associé remboursé à hauteur d'un montant supérieur à la valeur ainsi calculée. Nous vous invitons à appliquer ces dispositions lors du retrait d'un associé.
- La procédure de remboursement anticipé et partiel des sociétaires doit respecter la même modalité de calcul de la valeur de la part sociale que toutes les autres modalités de remboursements. Ainsi, la coopérative est en droit de demander le remboursement du trop-perçu aux associés remboursés à hauteur d'un montant supérieur à la valeur ainsi calculée.
- L'article 15.2 de vos statuts prévoient une clause d'interdiction temporaire de cession, dès lors qu'elle est justifiée par un intérêt sérieux et légitime et qu'elle est limitée dans le temps. Cependant, en l'espèce, d'une part la clause n'est pas limitée dans le temps : il n'est pas possible de renvoyer la durée de « blocage » à une convention ultérieure car cela aurait pour conséquence possible de créer une inégalité injustifiée entre les associés ; D'autre part la clause semble difficilement justifiée par un intérêt sérieux dès lors que le départ de l'entreprise ne mettrait pas en cause ni l'équilibre de sa gouvernance, ni l'équilibre financier du fait du délai de remboursement de 5 ans prévu par l'article 17.3 des statuts. Nous vous préconisons par conséquent de supprimer cette clause.

- Lors du prochain renouvellement des administrateurs, nous vous invitons à notifier sur le procès-verbal la modalité de vote au scrutin secret.
- Afin d'être en conformité avec vos dispositions statutaires, nous vous invitons à tenir une feuille de présence comportant par collègue, les noms, prénoms et domicile des associés ainsi que leur nombre de parts et de voix respectives.
- Afin d'être en conformité avec vos dispositions statutaires, nous vous invitons à indiquer sur vos prochains procès-verbaux que l'élection des administrateurs ait bien été effectué à bulletins secrets.
- Nous vous invitons à réfléchir à la mise en œuvre d'un programme de formation coopérative pour les associés, ainsi que pour les employés non associés (en vue de renforcer l'incitation à devenir coopérateur).
- Le capital social figurant dans vos comptes diffère par rapport au détail qui nous a été transmis. Nous vous suggérons de veiller au respect d'une bonne cohérence en la matière. Par ailleurs, nous n'avons pas été en mesure de vérifier la composition du capital social par catégorie d'associé. Nous vous préconisons une amélioration de vos procédures internes concernant le suivi du capital par catégorie d'associé.
- Vos statuts prévoient une catégorie d'associé non coopérateur, or il est impossible d'avoir dans la coopérative des associés non coopérateurs. La définition des associés prévu par l'article 19 quinquies de la loi de 1947 portant statut de la coopération est dérogoratoire des premiers articles de cette même loi. Pour être associé de la SCIC il faut "contribuer par tout moyen à l'activité de la coopérative". L'action de financement permet de contribuer à l'activité. Nous vous invitons par conséquent à renommer cette catégorie et lui appliquer les règles générales applicables aux autres catégories.
- Nous vous rappelons qu'en vertu de l'article 14 de la loi de 1947 portant sur statut de la coopération, les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt dont le taux est au plus égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, majorée de deux points. L'article 30 de vos statuts portant sur l'affectation des excédents nets de gestion ne rappelle pas cette disposition, nous vous préconisons de l'intégrer afin de garantir une exhaustivité des informations aux associés.
- La coopérative se trouve dans la situation de plus de trois exercices consécutifs en perte ; des mesures de gestion exceptionnelles devraient rapidement être envisagées pour retrouver des conditions d'exploitation pérennes.

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos meilleures salutations.

Fait à Vaulx en Velin le 24/06/2019

Le réviseur d'AURA REVISION – Réseau ARESCOP

M. Frédéric LARDANS



ANNEXE : Liste des pièces fournies par la SCIC

L'EXPLOITATION PASSEE

COMPTES DE RESULTAT (en euros)	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018
+ Ventes marchandises					
+ Production vendue		39 820 100%	165 644 100%	1 094 773 181%	1 075 552 219%
= CHIFFRE D'AFFAIRES		39 820 100%	165 644 100%	1 094 773 181%	1 075 552 219%
- Achats marchandises					
- Variation stock marchandises					
= MARGE COMMERCIALE					
+ Production stockée				-488 468 -81%	-584 173 -119%
+ Production immobilisée					
= PRODUCTION TOTALE (PT)		39 820 100%	165 644 100%	606 305 100%	491 379 100%
- Sous traitance					
= PRODUCTION INTERNE (PI)		39 820 100%	165 644 100%	606 305 100%	491 379 100%
- Consommations matières premières					
= MARGE BRUTE (MB)		39 820 100%	165 644 100%	606 305 100%	491 379 100%
- Charges externes	43 593	245 140 616%	261 497 158%	310 809 51%	272 132 55%
= VALEUR AJOUTEE	-43 593	-205 320 -516%	-95 853 -58%	295 496 49%	219 247 45%
- Impots et taxes	9 108	32 470 82%	42 229 25%	49 269 8%	52 805 11%
- Salaires bruts		64 253 161%	178 757 108%	244 192 40%	234 460 48%
- Charges sociales		16 500 41%	40 898 25%	72 061 12%	74 194 15%
- Personnel extérieur (intérim)					
+ Transfert de charges frais de personnel					
= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-52 701	-318 543 -800%	-357 737 -216%	-70 026 -12%	-142 212 -29%
+ Rep/amort+transf de charges		7 922 20%		7 778 1%	15 930 3%
+ Autres produits et subventions exploitation		16 0%	11 0%	7 0%	19 0%
- Autres charges		3 0%	28 0%	14 0%	14 0%
- Dotation amortissements	20 506	135 045 339%	146 279 88%	97 484 16%	70 729 14%
- 2/3 Crédit bail et loc. fin.					
- Provisions d'exploitation					
= RESULTAT D'EXPLOITATION	-73 207	-445 653 -1119%	-504 033 -304%	-159 739 -26%	-197 006 -40%
+ Produits financiers	39 070	37 773 95%	32 890 20%	63 0%	260 0%
- Frais financiers		47 640 120%	164 326 99%	47 609 8%	-482 0%
- 1/3 Crédit bail et loc. fin.					
+ Produits exceptionnels		72 368 182%	148 091 89%	8 866 1%	4 035 1%
- Charges exceptionnelles		650 2%	72 368 44%	34 575 6%	4 318 1%
- Intéressement des salariés					
- Abondement PEE					
- IS					
= RESULTAT NET	-34 137	-383 802 -964%	-559 746 -338%	-232 994 -38%	-196 547 -40%
Affectation du résultat					
Report à nouveau	-34 137	-383 802 -964%	-559 746 -338%	-232 994 -38%	-196 547 -40%
Participation					
Réserves					
Dividendes					
AUTOFINANCEMENT BRUT	-13 631 #DIV/0!	-248 757 -625%	-413 467 -250%	-135 510 -22%	-125 818 -26%

BILANS PASSES

	2014		2015		2016		2017		2018	
Immobilisations brutes	415 378		4 294 921		5 979 620		493 778		612 086	
- Amortissements			1 034 462		4 875		63 429		114 313	
Actif immobilisés net	415 378	11%	3 260 459	38%	5 974 745	41%	430 349	2%	497 773	2%
Stocks			6 251	0%	10 047	0%	11 054 366	47%	16 660 164	66%
Créances d'exploitation			671 013	8%	655 845	4%	13 836	0%	14 557	0%
Autres créances	223 181	6%	4 727 485	55%	8 072 546	55%	92 027	0%	77 693	0%
Disponibilités	3 063 586	83%	5 404 749	62%	8 738 438	59%	11 715 677	50%	7 876 066	31%
Actif circulant	3 286 767	89%	5 404 749	62%	8 738 438	59%	22 875 906	98%	24 628 480	98%
TOTAL ACTIF	3 702 145	100%	8 665 208	100%	14 713 183	100%	23 306 255	100%	25 126 253	100%
Capital social	1 157 450	31%	4 310 850	50%	8 919 300	61%	12 741 100	55%	14 354 045	57%
Réserves et provisions réglementées										
Report à nouveau			-34 137	0%	-417 939	-3%	-187 972	-1%	-420 967	-2%
Résultat net	-34 137	-1%	-383 802	-4%	-559 746	-4%	-232 994	-1%	-196 547	-1%
Subvention d'investissement										
Capitaux propres	1 123 313	30%	3 892 911	45%	7 941 615	54%	12 320 134	53%	13 736 531	55%
Titres participatifs et avances cond.	2 346 220	63%	3 877 500	45%	5 154 700	35%	8 147 000	35%	8 147 000	32%
Provisions pour risques et charges										
Autres fonds propres	2 346 220	63%	3 877 500	45%	5 154 700	35%	8 147 000	35%	8 147 000	32%
Emprunts oblig. et banques			3 350	0%						
Emprunts et dettes financières diverses	164 275	4%	848 106	10%	1 456 553	10%	2 615 280	11%	3 024 176	12%
Fournisseurs	68 337	2%	25 799	0%	109 653	1%	101 788	0%	81 325	0%
Dettes fiscales et sociales			17 812	0%	50 530	0%	121 721	1%	137 212	1%
Autres dettes					134	0%	332	0%	12	0%
Dettes	232 612	6%	895 067	10%	1 616 870	11%	2 839 121	12%	3 242 725	13%
TOTAL PASSIF	3 702 145	100%	8 665 208	100%	14 713 183	100%	23 306 255	100%	25 126 253	100%

RATIOS D'ANALYSE DU BILAN	2014	2015	2016	2017	2018
Autonomie financière <i>Fonds propres / total du bilan</i>	93,72%	89,67%	89,01%	87,82%	87,09%
Capacité de remboursement (années) <i>Endettement / Autofinancement</i>	-12,1	-3,4	-3,5	-19,3	-24,0
Taux d'endettement <i>Endettement / Capitaux propres</i>	4,73%	10,96%	11,12%	12,78%	13,82%

STRUCTURE FINANCIERE

	2014		2015		2016		2017		2018	
Capital	1 157 450	32%	4 310 850	51%	8 919 300	63%	12 741 100	57%	14 354 045	59%
+ Réserves										
+ Titres participatifs et avances cond.	2 346 220	65%	3 877 500	46%	5 154 700	36%	8 147 000	37%	8 147 000	34%
+ Subventions d'investissement										
+ Report à nouveau			-34 137	0%	-417 939	-3%	-187 972	-1%	-420 967	-2%
+ Résultat	-34 137	-1%	-383 802	-5%	-559 746	-4%	-232 994	-1%	-196 547	-1%
= FONDOS PROPRES	3 469 533	96%	7 770 411	91%	13 096 315	92%	20 467 134	92%	21 883 531	90%
Provisions /risques et charges										
= AUTRES FONDOS										
+ Emprunts > 1 an	142 867	4%	748 948	9%	1 157 511	8%	1 724 524	8%	2 414 124	10%
= FONDOS EXTERNES	142 867	4%	748 948	9%	1 157 511	8%	1 724 524	8%	2 414 124	10%
+ TOTAL CAP PERMANENTS (1)+(2)+(3)	3 612 400	100%	8 519 359	100%	14 253 826	100%	22 191 658	100%	24 297 655	100%
- Incorporelles			4 784	0%	15 887	0%	16 155	4%	28 181	6%
- Corporelles	410 425	99%	3 230 252	99%	5 946 456	100%	406 537	94%	441 802	89%
- Financières	4 953	1%	25 423	1%	12 402	0%	7 657	2%	27 790	6%
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	415 378	100%	3 260 459	100%	5 974 745	100%	430 349	100%	497 773	100%
		Jr CA HT		Jr CA HT		Jr CA HT		Jr CA HT		Jr CA HT
= FONDOS DE ROULEMENT (A)	3 197 022		5 258 900	47544	8 279 081	17993	21 761 309	7156	23 799 882	7966

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	jours	€	jours	€	jours	€	jours	€	jours
Stock matières, appro (en JR achats HT)										
+ En cours et produits finis (en JR de P* HT)							11 054 366	6564	16 660 164	12206
+ Compte clients (dont EENE) (en JR CA TTC)			6 251	47	10 047	18	13 836	4	14 557	4
+ Autres créances (en JR CA HT)	581		29 712	269	24 669	54	43 869	14	46 568	16
+ Cptes de régul. (en JR CA HT)	222 600		641 301	5798	631 176	1372	48 158	16	31 125	10
+ TOTAL BESOINS D'EXPLOITATION	223 181		677 264	6123	665 892	1447	11 160 229	3670	16 752 414	5607
- Avances clients (en JR CA TTC)										
- Crédit fournisseurs (en JR achats TTC)	68 337	472	25 799	32	109 653	126	101 788	98	81 325	90
- Dettes fiscales et sociales (en JR CA HT)			17 812	161	50 530	110	121 721	40	137 212	46
- Autres dettes (en JR CA HT)					134	0	332	0	12	0
TOTAL RESSOURCES D'EXPLOITATION	68 337		43 611	394	160 317	348	223 841	74	218 549	73
= BESOIN EN FONDOS DE ROULEMENT (B)	154 844		633 653	5729	505 575	1099	10 936 388	3596	16 533 865	5534
+ Échéances financement MT < 1 an			3 350	30	299 042	650	890 756	293	610 052	204
= TRESORERIE ACTIVE	3 042 178		4 628 597	41846	8 072 548	17544	11 715 677	3853	7 876 069	2636
+ Concours bancaires court terme										
= TRESORERIE NETTE	3 042 178		4 628 597	41846	8 072 548	17544	11 715 677	3853	7 876 069	2636

I – Définition des ratios économiques

- **Le chiffre d'affaires** recouvre, en valeur hors taxe, la revente de marchandises, la vente de produits fabriqués par l'entreprise et les prestations de services rendues par l'entreprise.
- **La production interne** correspond à l'activité propre de l'entreprise. Elle est calculée en déduisant de la production de l'exercice (chiffre d'affaires corrigé de la variation de stocks) la sous-traitance que la SCOP a fait réaliser.
- **La valeur ajoutée** est un résultat intermédiaire très important, qui mesure la richesse créée par l'entreprise. Pour produire et vendre, la SCOP consomme des matières, des approvisionnements et des services : la valeur ajoutée est le résultat que dégage l'entreprise après avoir payé ces consommations externes (diminuées du crédit bail).
 - * l'état, sous forme d'impôts et taxes
 - * le facteur travail (la masse salariale)
 - * l'entreprise (l'excédent brut d'exploitation).

Elle permet aussi à la SCOP de couvrir des risques à venir (provisions pour risques ou charges), et surtout de financer son développement (affectation aux réserves et au fonds de développement)

- **L'excédent brut d'exploitation** mesure la rentabilité de l'activité avant coût des investissements et des financements. Ce niveau de résultat peut être comparé d'un secteur d'activité à l'autre. L'excédent brut d'exploitation est la marge dégagée par la SCOP pour lui permettre de rémunérer les financeurs et de se développer.
- **Le résultat net** est le bénéfice ou la perte dégagé toutes charges déduites, y compris exceptionnelles, et comprenant tous les produits, y compris financiers et exceptionnels.

II – Définition des ratios financiers

- **Le fonds de roulement** est constitué par la différence entre :
 - les capitaux permanents (qui ne sont pas susceptibles de disparaître à court terme, dont principalement le capital, les réserves et autres fonds propres, le résultat avant répartition, mais aussi les emprunts à plus d'un an, la réserve spéciale de participation et les comptes courants d'associés remboursables à + 1 an)
 - et les emplois stables (l'outil de travail, c'est-à-dire les immobilisations nettes).

Le fonds de roulement doit être positif, afin d'une part que l'outil de travail soit en totalité financé par des capitaux permanents, d'autre part qu'une partie des stocks soit financée par du moyen ou long terme. Un fonds de roulement négatif signifie un risque majeur de fortes tensions de trésorerie.

- **Le besoin en fonds de roulement (BFR)** correspond aux besoins financiers liés au cycle d'exploitation.

Dans ce cycle, **les stocks et les créances d'exploitation sont un besoin de financement, les dettes auprès des fournisseurs et des administrations sont une ressource** (temporaire) de financement. Le solde entre les deux est le besoin (net) en fonds de roulement.

Une structure financière saine suppose que le besoin en fonds de roulement soit couvert par le fonds de roulement : il n'y a alors pas d'autres ressources à trouver pour le financer.

La traduction en jours de chiffres d'affaires des éléments constitutifs du besoin en fonds de roulement permet d'expliquer les évolutions de ce besoin et les points forts ou faibles de l'entreprise en la matière. Elle permet aussi de rapprocher les durées constatées dans l'entreprise aux pratiques courantes de la profession en la matière.

- **La trésorerie nette** est la différence entre le fonds de roulement et le besoin en fonds de roulement, augmentée des dettes financières à court terme (part des emprunts à moins de 1 an, comptes courants d'associés non bloqués, etc.). Elle correspond à la trésorerie active (les comptes positifs de banques, dont les valeurs mobilières de placement), diminuée des effets escomptés non encore échus.

NOM DE LA SCIC	LES 3 COLONNES
Date de création	17/10/2013
FORME JURIDIQUE DE LA SCIC (SARL / SA / SAS)	SCIC SA
COMMISSAIRE AUX COMPTES (O/N)	O
Durée hebdomadaire du travail en heures	35

		Dernier exercice clos au	30/06/2018
A1	30/06/2014	PV de l'AGO sur les comptes N-4	X
A2	30/06/2014	Feuille de présence sur les comptes N-4	
A3	30/06/2014	Rapport de gestion à l'AGO N-4	X
A4	30/06/2014	Comptes annuels détaillés N-3	X
B1	30/06/2015	PV de l'AGO sur les comptes N-3	
B2	30/06/2015	Feuille de présence sur les comptes N-3	
B3	30/06/2015	Rapport de gestion à l'AGO N-3	X
B4	30/06/2015	Comptes annuels détaillés N-3	
C1	29/06/2016	PV de l'AGO sur les comptes N-2	X
C2	29/06/2016	Feuille de présence sur les comptes N-2	X
C3	29/06/2016	Rapport de gestion à l'AGO N-2	X
C4	29/06/2016	Comptes annuels détaillés N-2	X
D1	30/06/2017	PV de l'AGO sur les comptes N-1	X
D2	30/06/2017	Feuille de présence sur les comptes N-1	X
D3	30/06/2017	Rapport de gestion à l'AGO N-1	X
D4	30/06/2017	Comptes annuels détaillés N-1	X
E4	30/06/2018	Comptes annuels détaillés N	X
F1		Etat de l'évolution du capital social depuis les 5 dernières années (onglet associés et capital)	
F2		PV des éventuelles autres AG tenues depuis le début de l'exercice N	X
F3		Feuille de présence des éventuelles autres AG tenues depuis le début de l'exercice N	
F4		CR des quatre dernières réunions des autres organes de gouvernance (le cas échéant)	x
F5		Descriptif du fonctionnement du multisociétariat : implication des catégories d'associés dans la vie coopérative	X

ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 2 DE L'INSTRUCTION AMF DOC-2019-22

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
1. SOMMAIRE		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
2. AVERTISSEMENT		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
3. RÉSUMÉ		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
4. FACTEURS DE RISQUE		
4.1 Fournir une description concise des principaux risques spécifiques à l'émetteur.	CHAPITRE 3	
4.2 Décrire les facteurs de risque les plus significatifs relatifs aux parts sociales et à leur souscription.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
5. PERSONNE (S) RESPONSABLE (S)		
5.1 Personnes responsables	Section 1.1	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
5.2 Déclaration des personnes responsables	Section 1.2	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
6. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES, RÉVISION COOPÉRATIVE, OPINION FISCALE		
6.1 Contrôleurs légaux	Section 2.1	
6.2 Révision coopérative	Section 2.2	
6.3 Régime fiscal spécifique	Section 5.2	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
7. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
7.1 Caractéristiques de l'émetteur	CHAPITRE 4 (en particulier Section 4.1)	
7.2 Environnement réglementaire	CHAPITRE 5	
7.3 Principales activités	Section 6.1	
7.4 Stratégie et objectifs	paragraphes 6.1.3 à 6.1.8	
7.5 Relations avec les tiers et dépendance	CHAPITRE 12	
7.6 Investissements	Section 6.5	
7.7 Responsabilité sociale et environnementale	Section 6.6	
7.8 Structure organisationnelle	Section 6.7	
7.9 Situation financière	Section 6.8	
7.10 Trésorerie et capitaux	paragraphes 6.8.4 à 6.8.6	
7.11 Déclaration sur le fonds de roulement		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
7.12 Tendances	CHAPITRE 7	
7.13 Prévisions	CHAPITRE 8	
7.14 Sociétariat et répartition du capital social	CHAPITRE 9	
7.14.1 Régime juridique des différents sociétaires, modalités d'entrée et de sortie du sociétariat, rôle et responsabilité des sociétaires	Section 9.1 et paragraphe 9.2.1	
7.14.2 Répartition du capital social de l'émetteur en capital et en droits de vote	paragraphe 9.2.2 et Section 9.3	
7.14.3 Autres titres de capital et quasi fonds propres.	Section 9.4	
7.15 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	CHAPITRE 10	

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
<p>7.16 Conseil d'administration ou de surveillance et direction générale</p> <p>7.16.1 Composition du Conseil d'administration et de chacun de ses comités</p> <p>7.16.2 Composition des organes de direction</p> <p>7.16.3 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : début et fin du mandat actuel ; principale fonctions (et éventuel contrat de travail) ; liste des mandats/fonctions dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années ; notice biographique.</p> <p>7.16.4 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : détail de toute condamnation/fraude au cours des 5 dernières années, de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation, placement d'entreprises sous administration judiciaire ; mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires ; et, au cours des 5 dernières années, déchéance du droit d'exercer ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.</p>	<p>Section 10.1</p> <p>Section 10.1</p> <p>Section 10.1</p> <p>Section 10.2</p>	
<p>7.17 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de surveillance et de la direction générale</p>	<p>Section 10.3</p>	
<p>7.18 Rémunérations et avantages</p> <p>7.18.1 Direction générale</p> <p>7.18.2 Conseil d'administration</p>	<p>CHAPITRE 11</p> <p>Section 11.1</p> <p>Section 11.2</p>	
<p>7.19 Transactions avec les parties liées</p>	<p>CHAPITRE 12, rapports sur les conventions réglementées incorporés par référence</p>	
<p>7.20 Informations financières historiques</p> <p>7.20.1 principales informations financières clés pour les deux (2) derniers exercices, conclusion du rapport d'audit sur les informations financières historiques, refus de certifications, réserves et observations.</p> <p>7.20.2 Informations financières semestrielles</p> <p>7.20.3 Liens hypertextes</p> <p>7.20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage</p> <p>7.20.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur</p>	<p>§ 13.1.1, comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes incorporés par référence</p> <p>Section 13.2</p> <p>CHAPITRE 13</p> <p>Paragraphe 13.1.2</p> <p>Paragraphe 13.1.3</p>	
<p>7.21 Salariés</p> <p>Indiquer le nombre de salariés à la date du prospectus.</p>	<p>CHAPITRE 14</p>	

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
<p>7.22 Informations supplémentaires</p> <p>7.22.1 A la date du bilan le plus récent : historique du capital social, montant du capital émis, et détails pour chaque catégorie de parts sociales. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des parts sociales détenues par/au nom de l'Emetteur/ses filiales</p> <p>7.22.2 Clause de variabilité du capital, montant minimum du capital social</p> <p>7.22.3 Modes d'emploi des excédents</p> <p>7.22.4 Règles de partage des réserves au cours de la vie sociale et de l'excédent d'actif en cas de dissolution</p> <p>7.22.5 Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques : montant de l'intérêt versé aux parts sociales ordinaires et aux parts sociales à avantage particulier.</p> <p>7.22.6 Information sur les autres instruments de fonds propres ou quasi-fonds propres émis par l'Emetteur (nature, montant, échéance, taux, rang, droit au capital, autres droits et obligations...)</p>	<p>CHAPITRE 15</p> <p>Section 15.1</p> <p>Paragraphe 15.1.4</p> <p>Paragraphe 15.1.3</p> <p>Section 15.2</p> <p>Paragraphes 15.2.1 et 15.2.2</p> <p>Paragraphes 9.4.1, 9.4.4 15.2.3, 15.2.4</p>	
7.23 Contrats importants	CHAPITRE 16	
7.24 Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	CHAPITRE 17	
8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES		
8.1 Forme et nature juridique des parts sociales et législation en vertu de laquelle les parts sociales ont été créées ; valeur nominale des parts sociales.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
8.2 Origine, Nature et Modalités d'exercice des droits et obligations politiques et financiers attachés aux parts sociales	Section 5.3	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
8.3 Traitement fiscal des parts sociales et des revenus associés.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
<p>8.4 Frais facturés à l'investisseur et notamment le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre de la souscription - dans le cadre de la conservation - dans le cadre des opérations de remboursement et de rachat 		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
8.5 Indiquer les tribunaux compétents en cas de litige et la durée de la prescription.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION		
9.1 Présenter le cadre juridique de l'opération : les résolutions, les autorisations et les approbations en vertu desquelles les parts sociales seront/sont émises.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
<p>9.2 Caractéristiques de l'offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prix de souscription - montant de l'émission et utilisation des fonds 		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9.3 Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
9.4 Procédures relatives à l'opération 9.4.1 Matérialisation de la propriété des titres 9.4.2 Séquestre 9.4.3 Connaissance des souscripteurs		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9.5 Intention de souscription		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9.6 Tableau de répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
10. INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE		
10.1 Documents incorporés par référence et fournir une table de correspondance	CHAPITRE 18	
11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
11.1 Où consulter les documents incorporés par référence au prospectus.	CHAPITRE 18	

ANNEXE-3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 6 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N°2019/980

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)
SECTION 1 PERSONNES RESPONSABLES	
Point 1.1 Identification des personnes responsables	Section 1.1
Point 1.2 Déclarations des personnes responsables	Section 1.2
Point 1.3 Déclaration/rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert inclus(e) dans le DE	Section 1.3
Point 1.4 Attestation confirmant que les informations fournies émanant de tiers ont été fidèlement reproduites	Section 1.3
Point 1.5 Déclaration concernant l'intervention de l'AMF	1 ^{ère} page du DE
SECTION 2 CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES	
Point 2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	Section 2.1
Point 2.2 Détail en cas de changement	Néant
SECTION 3 FACTEURS DE RISQUES	
Point 3.1 Description des risques importants propres à l'émetteur et qui sont susceptibles d'altérer sa capacité à remplir les obligations que lui imposent les valeurs mobilières	CHAPITRE 3
SECTION 4 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
Point 4.1 Histoire et évolution de l'émetteur	
4.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Section 4.1
4.1.2 Lieu d'enregistrement de l'émetteur, numéro d'enregistrement, identifiant d'entité juridique (LEI)	Section 4.1
4.1.3 Date de constitution, durée de vie de l'émetteur	Section 4.1
4.1.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire, site web, avec avertissement.	Section 4.1
4.1.5 Renseignements sur tout évènement récent propre à l'Émetteur et présentant un intérêt significatif pour l'évaluation de sa solvabilité	Paragraphe 6.8.5
4.1.6 Notation de crédit	Non applicable
4.1.7 Informations sur les modifications importantes de la structure des emprunts et du financement de l'émetteur depuis le dernier exercice	Paragraphe 6.8.5.1, et Section 7.3
4.1.8 Description du financement prévu des activités de l'émetteur	Paragraphes 6.8.1.3, 6.8.1.4 et 6.8.5
SECTION 5 APERCU DES ACTIVITES	
Point 5.1 Principales activités	Section 6.1
5.1.1 Description des principales activités de l'émetteur, notamment : a) les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis ; b) tout nouveau produit vendu ou toute nouvelle activité exercée, s'ils sont importants ; c) les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur.	Section 6.1 (en particulier les paragraphes 6.1.4, 6.1.5, et 6.1.8) et Section 6.2
Point 5.2 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Paragraphe 6.4.3
SECTION 6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	
Point 6.1 Description sommaire du groupe et la place qu'y occupe l'émetteur	Section 6.7
Point 6.2 Si l'émetteur est dépendant d'autres entités du groupe, ce fait doit être clairement stipulé, et le lien de dépendance expliqué.	Non applicable
SECTION 7 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
Point 7.1 Description : a) de toute détérioration significative des perspectives de l'émetteur depuis la date de ses derniers états financiers audités et publiés ; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement.	Section 7.3

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)
	Si aucune des deux situations évoquées ci-dessus n'est applicable, l'émetteur doit alors inclure une déclaration attestant l'absence de tels changements.	
Point 7.2	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	Section 7.1 et Section 7.2
SECTION 8 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE		
Point 8.1	Lorsqu'un émetteur inclut à titre volontaire dans le document d'enregistrement une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valide), cette prévision ou estimation doit contenir les informations prévues aux points 8.2 et 8.3. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 8.2 et 8.3.	Non applicable, cf. CHAPITRE 8
Point 8.2	Principes auxquels la prévision ou estimation doit, lorsqu'elle est incluse, être conforme	Non applicable, cf. CHAPITRE 8
Point 8.3	Déclaration relative à la prévision ou estimation	Non applicable, cf. CHAPITRE 8
SECTION 9 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE		
Point 9.1	Nom, adresse professionnelle et fonction, au sein de l'émetteur, des membres des organes d'administration et de direction, incluant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci.	Section 10.1, Section 10.2 et Section 10.4
Point 9.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	Section 10.3 CHAPITRE 12
SECTION 10 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
Point 10.1	Détention ou contrôle, direct ou indirect de l'émetteur	Section 9.1, Section 9.2 et Section 9.3
Point 10.2	Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui	Non applicable
SECTION 11 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR		
Point 11.1	Informations financières historiques auditées pour les 2 derniers exercices et rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices	Paragraphe 13.1.1
11.1.1	Informations financières historiques auditées pour les deux derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Paragraphe 13.1.1 CHAPITRE 19
11.1.2	Changement de date de référence comptable	Non applicable
11.1.3	Normes comptables	CHAPITRE 19
11.1.4	Changement de référentiel comptable	
11.1.5	Informations financières exigées : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) le tableau des flux de trésorerie ; d) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Paragraphe 13.1.1.1 et 13.1.1.2 CHAPITRE 19
11.1.6	Etats financiers consolidés	Non applicable
11.1.7	Date des dernières informations financières	
Point 11.2	Informations financières intermédiaires et autres	
11.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers auditées, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été examinées ou auditées, le rapport d'examen ou d'audit doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers auditées, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice.	Paragraphe 3.3.3, 3.5.8, Section 6.2, Section 6.5, Section 6.8 Section 13.2, paragraphes 15.1.1 et 15.1.2

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)
<p>Point 11.3 Audit des informations financières annuelles historiques</p> <p>11.3.1 Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE et au règlement (UE) n o 537/2014. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) n o 537/2014 ne s'appliquent pas :</p> <p>a) les informations financières historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente.</p> <p>b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.</p> <p>11.3.2 Autres informations contenues dans le document d'enregistrement auditées par les contrôleurs légaux</p> <p>11.3.3 Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, indiquer la source des données et préciser que celles-ci n'ont pas été auditées.</p>	<p>Paragraphe 13.1.1.2</p> <p>Paragraphe 13.1.1.2</p> <p>Non applicable</p> <p>Paragraphe 3.3.3, Section 6.2, paragraphes 6.2.1, Section 6.5, Section 6.8, Section 7.1, Section 13.2, paragraphes 15.1.1 et 15.1.2</p>
<p>Point 11.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage</p> <p>11.4.1 Pour une période couvrant au moins les douze derniers mois : indication de toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.</p>	<p>Paragraphes 3.5.3 et 13.1.2</p>
<p>Point 11.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur</p> <p>11.5.1 Description de tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels changements.</p>	<p>Paragraphe 13.1.3</p>
SECTION 12 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
<p>Point 12.1 Capital social : montant du capital émis, du nombre et des catégories d'actions qui le représentent (avec indication de leurs principales caractéristiques), indication de la partie du capital émis restant à libérer, en mentionnant le nombre ou la valeur nominale globale ainsi que la nature des actions non entièrement libérées, ventilées, le cas échéant, selon la mesure dans laquelle elles ont été libérées.</p>	<p>Paragraphe 6.8.1.3.a) Section 15.1</p>
<p>Point 12.2 Acte constitutif et statuts : le cas échéant, indication du registre et du numéro d'entrée dans le registre ; description de l'objet social de l'émetteur, indication de l'endroit où son énonciation peut être trouvée dans l'acte constitutif et les statuts.</p>	<p>Section 4.1</p>
SECTION 13 CONTRATS IMPORTANTS	
<p>Point 13.1 Résumé de tous les contrats importants pouvant conférer à tout membre du groupe un droit ou une obligation ayant une incidence importante sur la capacité de l'émetteur à remplir les obligations que lui imposent les valeurs mobilières émises à l'égard de leurs détenteurs.</p>	<p>CHAPITRE 16</p>
SECTION 14 DOCUMENTS DISPONIBLES	
<p>Point 14.1 Déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés :</p> <p>a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ;</p> <p>b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement.</p> <p>Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.</p>	<p>CHAPITRE 19</p>