

SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME
À CAPITAL VARIABLE MINIMUM DE 12 969 050 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 17 avril 2023 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.23-010. 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 16 avril 2024 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 du 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

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. MODIFICATION OU PERTE DU BÉNÉFICE OU SUPPRESSION DES RÉGIMES DE L'AGRÈMENT D'ENTREPRISE SOLIDAIRE D'UTILITÉ SOCIALE (ESUS) ET/OU DU MANDAT SIEG	11
3.1.2. RISQUE DE REMISE EN CAUSE DU STATUT DE COOPÉRATIVE	12
section 3.2 - RISQUE RÉPUTATIONNEL	12
3.2.1. RISQUE DE RÉPUTATION POUR LES ACTEURS DU LOGEMENT ET DE L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES ÂGÉES	12
section 3.3 - RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET DE SON SECTEUR	13
3.3.1. DÉCOTE À LA REVENTE DES LOGEMENTS ACQUIS EN VIAGER OCCUPÉ	13
3.3.2. RISQUE LIÉ AU CARACTÈRE INNOVANT ET EN DÉVELOPPEMENT de l'ACTIVITÉ DU VIAGER SOLIDAIRE PROPOSÉ PAR L'ÉMETTEUR.....	14
3.3.3. LONGUEUR DU CYCLE D'EXPLOITATION DU VIAGER SOLIDAIRE PROPOSÉ PAR L'ÉMETTEUR ET cycles du MARCHÉ IMMOBILIER	15
section 3.4 – RISQUE ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET GOUVERNANCE	15
3.4.1. RISQUE DE CONTINUITÉ EN CAS DE DÉPART DE M. TCHERNAVSKY	15
section 3.5 – RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'ÉMETTEUR.....	16
3.5.1. RISQUE D'EXERCICE DU DROIT DE RETRAIT	16
3.5.2. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE MISE AUX NORMES DES LOGEMENTS – REnovation DES LOGEMENTS APPARTENANTS aux classes E, F et G	17
3.5.3. LITIGES AVEC LES HÉRITIERS DES BÉNÉFICIAIRES	18
3.5.4. RISQUE DE DÉFAUT DE PAIEMENT D'ARRÉRAGES DE RENTE	18
3.5.5. Risque financier relatif à l'APPRÉCIATION DE LA VALEUR VÉNALE DES LOGEMENTS	18
3.5.6. Risque financier relatif à la VARIATION DES RENTES VIAGÈRES.....	19
3.5.7. MAJORATION DES TAXES LIÉES À L'ACQUISITION ET LA REVENTE DES LOGEMENTS À RAISON DU RÉGIME DE MARCHAND DE BIENS	20
3.5.8. IMPAYÉ DE LOYER	20
CHAPITRE 4 - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR.....	21
section 4.1 - CARACTÉRISTIQUES DE LA COOPÉRATIVE	21
section 4.2 – HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA COOPÉRATIVE	21
CHAPITRE 5 - ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	23
section 5.1 - TEXTES APPLICABLES A L'ÉMETTEUR EN TANT QUE SCIC	23

section 5.2 - CONCLUSION D'UN MANDAT DE SIEG ET RÉGIME FISCAL SPÉCIFIQUE AUQUEL LA COOPERATIVE EST SOUMISE	24
section 5.3 - PRINCIPAUX DROITS ET CARACTÉRISTIQUES ASSOCIÉS À LA DÉTENTION DE PARTS SOCIALES ÉMISES PAR LA COOPÉRATIVE	26
CHAPITRE 6 - APERÇU DES ACTIVITÉS	28
section 6.1 - PRINCIPALES ACTIVITÉS.....	28
6.1.1. PRÉAMBULE	28
6.1.2. ILLUSTRATION DE LA MISSION DE LA COOPÉRATIVE	29
6.1.3. CONCEPT : UN PROGRAMME D'INGÉNIERIE SOCIALE, FINANCIÈRE ET TECHNIQUE INNOVANT	30
6.1.4. EXEMPLE D'UNE INTERVENTION DE LA COOPÉRATIVE	32
6.1.5. PRINCIPES CLÉS DU MODÈLE ÉCONOMIQUE	33
6.1.6. EXEMPLE DE CIRCULATION DE FONDS INVESTIS EN PARTS SOCIALES.....	36
6.1.7. EXEMPLE DE RÉPARTITION DU PAIEMENT DU PRIX DU LOGEMENT	37
6.1.8. EXEMPLE DE FONCTIONNEMENT D'UNE OPÉRATION DE VIAGER SOLIDAIRE	37
6.1.9. REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIVITES DE L'ÉMETTEUR	41
section 6.2 - APPROCHE SYNTHÉTIQUE SUR LE FINANCEMENT ET L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR.....	42
6.2.1. FINANCEMENT EN PARTS SOCIALES, EN TITRES PARTICIPATIFS, ET PAR EMPRUNTS	42
6.2.2. FINANCEMENT PAR LES FLUX GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR, ET PLUS PARTICULIÈREMENT VIA LES CESSIONS D'ACTIFS RÉALISÉES.....	44
section 6.3 – INFORMATION SUR LE PARC AU 30 JUIN 2022	44
6.3.1. LE PROCESSUS D'ÉLIGIBILITÉ.....	44
6.3.2. MISE EN PLACE DE LA DOMPAD : CRÉATION D'UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE	47
6.3.3. MÉTHODES ET RÈGLES DE CALCUL APPLIQUÉES PAR L'ÉMETTEUR.....	49
6.3.4. AGRÉMENTS ET QUALIFICATIONS REÇUES PAR L'ÉMETTEUR.....	52
section 6.4 - STRATÉGIE ET OBJECTIFS DE L'ÉMETTEUR	53
6.4.1. REMPLACER LE VIAGER INDIVIDUEL PAR UN VIAGER COOPÉRATIF MUTUALISÉ	53
6.4.2. RENDRE SES LETTRES DE NOBLESSE AU VIAGER.....	54
6.4.3. LES CARACTÉRISTIQUES INNOVANTES ET SOLIDAIRES DU VIAGER PROPOSÉ PAR L'ÉMETTEUR	55
6.4.4. LE VIAGER SOLIDAIRE, UNE NECESSITÉ SOCIALE ET SOCIÉTALE	59
6.4.5. RELATIONS AVEC LES TIERS ET DÉPENDANCE.....	59
section 6.5 - INVESTISSEMENTS	60
6.5.1. RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	61
section 6.6 - STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	61
6.6.1. SCIC MEADOMUS.....	62
6.6.2. FONCIÈRE DE VIAGER.....	63
6.6.3. GROUPE	66
section 6.7 - SITUATION FINANCIÈRE.....	66
6.7.1. ACTIF IMMOBILISÉ DE L'ÉMETTEUR.....	73
6.7.2. ACTIF CIRCULANT DE L'ÉMETTEUR	74
6.7.3. CAPITAUX PROPRES DE L'ÉMETTEUR.....	75
6.7.4. AUTRES FONDS PROPRES.....	76
6.7.5. DETTES DE L'ÉMETTEUR.....	79
6.7.6. RÉSULTAT D'EXPLOITATION	81
6.7.7. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL.....	82
6.7.8. AFFECTATION DU RÉSULTAT.....	82
6.7.9. TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....	83
6.7.10. BESOIN DE FINANCEMENT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT.....	85
6.7.11. FLUX DE TRÉSORERIE	86
6.7.12. RESTRICTION À L'UTILISATION DES CAPITAUX	88
CHAPITRE 7 - INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	88

section 7.1 - ACQUISITIONS DE LOGEMENTS	88
section 7.2 - VENTES DE LOGEMENTS	89
section 7.3 - CHANGEMENT SIGNIFICATIF DES PERSPECTIVES ET DES PERFORMANCES FINANCIÈRE DE L'ÉMETTEUR	90
CHAPITRE 8 - PRÉVISIONS OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	90
CHAPITRE 9 - SOCIÉTARIAT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL	90
section 9.1 - PRÉSENTATION DU RÉGIME JURIDIQUE DES DIFFÉRENTS COLLÈGES DE SOCIÉTAIRES	90
9.1.1. CATÉGORIES D'ASSOCIÉS	90
9.1.1. COLLÈGES DE VOTE DES ASSOCIÉS.....	91
section 9.2 - RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL EN CAPITAL ET DROITS DE VOTE	93
9.2.1. RÉPARTITION GÉNÉRALE.....	93
9.2.2. SOUSCRIPTIONS AU CAPITAL SOCIAL PAR LES ADMINISTRATEURS AU 30 JUIN 2022	94
section 9.3 - PRINCIPAUX COLLÈGES ET ASSOCIÉS.....	95
section 9.4 - AUTRES TITRES DE CAPITAL ET QUASI-FONDS PROPRES.....	95
9.4.1. RÉMUNÉRATION DES TITRES PARTICIPATIFS.....	96
9.4.2. SCHÉMA JURIDIQUE POUR L'ÉMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS	96
9.4.3. HISTORIQUE DE LA COLLECTE EN TITRES PARTICIPATIFS	97
9.4.4. CARACTÉRISTIQUES DES TITRES PARTICIPATIFS	98
9.4.5. LES TITRES PARTICIPATIFS ET LA PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA CDC	100
CHAPITRE 10 - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	100
section 10.1 - CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ÉMETTEUR	101
10.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS	101
10.1.2. COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION.....	102
section 10.2 - DÉTAILS SUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	103
10.2.1. MONSIEUR SÉBASTIEN TCHERNIAVSKY	103
10.2.2. MONSIEUR FRÉDÉRIC LACAZE.....	104
10.2.3. MADAME GHISLAINE FAVRICHON	104
10.2.4. MONSIEUR ANTOINE ULRICH	104
10.2.5. MONSIEUR ADRIEN DE CROMBRUGGHE	105
10.2.6. MONSIEUR OLIVIER MAZAUDOUX, REPRÉSENTANT LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	106
10.2.7. MADAME MARTINE PRÉBOIS.....	106
section 10.3 - CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	107
section 10.4 - AUTRES MANDATS DE GESTION DES DIRIGEANTS DE L'ÉMETTEUR.....	108
10.4.1. RACHAT DU CAPITAL SOCIAL DE FONCIÈRE DE VIAGER.....	108
CHAPITRE 11 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES.....	109
section 11.1 - PRÉSIDENTE ET DIRECTION GÉNÉRALE.....	109
section 11.2 - CONSEIL D'ADMINISTRATION	109
CHAPITRE 12 - TRANSACTION AVEC PARTIES LIÉES.....	109
section 12.1 - PROCÉDURES APPLICABLES	109
section 12.2 - GÉNÉRATIONS PLUS	109
CHAPITRE 13 – INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR.....	111

section 13.1 - INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	111
13.1.1. PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES CLÉS POUR LES DEUX DERNIERS EXERCICES	111
13.1.2. AUDIT DES INFORMATIONS ANNUELLES FINANCIÈRES HISTORIQUES	114
13.1.3. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES RÉSUMÉES ET TÉLÉCHARGEABLES	115
section 13.2 - PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	115
section 13.3 - CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'ÉMETTEUR.....	115
13.3.1. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL	116
13.3.2. TITRES PARTICIPATIFS	116
CHAPITRE 14 - SALARIÉS.....	116
CHAPITRE 15 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	116
section 15.1 - CAPITAL SOCIAL	116
15.1.1. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL	116
15.1.2. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL AU 30 JUIN 2022	116
15.1.3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL À LA DATE DU PRÉSENT DOCUMENT D'ENREGISTREMENT.....	116
15.1.4. VARIABILITÉ DU CAPITAL	117
15.1.5. MODE D'EMPLOI DES EXCÉDENTS	117
section 15.2 - RÈGLES DE PARTAGE DES RÉSERVES ET DE L'EXCÉDENT D'ACTIF – POLITIQUES EN MATIÈRE DE DISTRIBUTION	117
15.2.1. RÉSERVES	117
15.2.2. EXCÉDENT D'ACTIF	117
15.2.3. INTÉRÊTS VERSÉS AUX PARTS SOCIALES AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNEES.....	118
15.2.4. AUTRES INSTRUMENTS DE FONDS PROPRES OU QUASI-FONDS PROPRES	118
CHAPITRE 16 - CONTRATS IMPORTANTS.....	118
section 16.1 - PROTOCOLE AVEC LA CDC	118
section 16.2 - CLAUSES PARTICULIÈRES DE CONTRATS DE FINANCEMENT	119
CHAPITRE 17 - INTERPOSITION DE SOCIÉTÉS ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET	119
CHAPITRE 18 - INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE	120
CHAPITRE 19 - DOCUMENTS DISPONIBLES.....	120
CHAPITRE 20 - GLOSSAIRE	121
ANNEXE 1 – RAPPORT DE RÉVISION COOPÉRATIVE.....	125
ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 2 DE L'INSTRUCTION AMF DOC-2019-22.....	150
ANNEXE 3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 6 DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) N°2019/980	154

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 - PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

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 - DÉCLARATION 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.

17 avril 2023

Sébastien TCHERNIAVSKY

Président Directeur Général

SECTION 1.3 - DÉCLARATIONS OU RAPPORT ATTRIBUÉ À UNE PERSONNE INTERVENANT EN QUALITÉ D'EXPERT INCLUS DANS LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

Néant.

CHAPITRE 2 - CONTRÔLEURS LÉGAUX, RÉVISION COOPÉRATIVE

SECTION 2.1 - CONTRÔLEURS LÉGAUX 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.823-1 du Code de commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016, 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 - RÉVISION COOPÉRATIVE

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.

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 élevée (***), 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 Modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG	**	***
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	*	***
3.3 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET DE SON SECTEUR		
3.3.1 Décote à la revente des logements acquis en viager occupé	***	**
3.3.2 Risque lié au caractère innovant et en développement de l'activité de l'Émetteur	*	**

SYNTHÈSE DES RISQUES PAR CATÉGORIE	Probabilité de survenance	Impact net négatif du risque
3.3.3 Longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'Émetteur et cycles du marché immobilier	**	**
3.4 RISQUE ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET 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 Travaux d'entretien et de mise aux normes des logements	**	**
3.5.3 Litiges avec les héritiers des Bénéficiaires	*	**
3.5.4 Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente	*	**
3.5.5 Appréciation de la valeur vénale des logements	*	*
3.5.6 Variation des rentes viagères	*	*
3.5.7 Majoration des taxes liées à l'acquisition et la revente des logements à raison du régime de marchand de biens	*	*
3.5.8 Impayé de loyer	*	*

SECTION 3.1 - RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

3.1.1. MODIFICATION OU PERTE DU BÉNÉFICE OU SUPPRESSION DES RÉGIMES DE L'AGRÈMENT D'ENTREPRISE SOLIDAIRE D'UTILITÉ SOCIALE (ESUS) ET/OU DU MANDAT SIEG

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 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

déroptions qu'ils constituent au regard des objectifs poursuivis par l'Union européenne. Les autorités compétentes pourraient décider ne pas maintenir ces régimes à l'avenir.

De plus, l'Émetteur pourrait également ne pas bénéficier du renouvellement de ces agréments 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.

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 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.

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.

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 RÉPUTATIONNEL

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 de l'année civile 2022, les révélations de l'affaire Orpéa pourraient porter 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 règles¹ d'affectation du résultat de l'Émetteur, décrites au paragraphe 6.7.8 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. 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,
- 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.

¹ 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.

3.3.2. RISQUE LIÉ AU CARACTÈRE INNOVANT ET EN DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ DU VIAGER SOLIDAIRE PROPOSÉ PAR L'ÉMETTEUR

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.

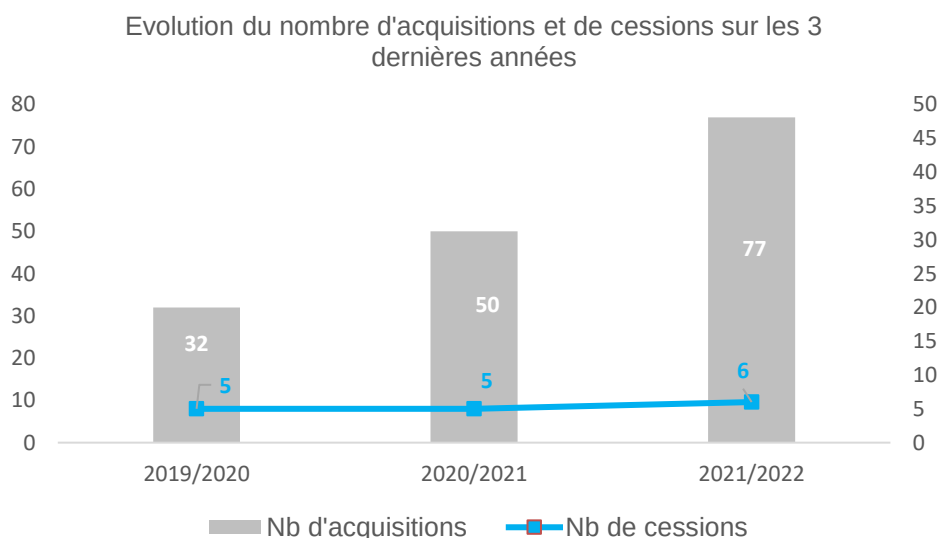
En tant que tel, la pérennité de ce modèle n'a pas pu être éprouvée, quoique les résultats bénéficiaires des trois derniers exercices tendent à confirmer le modèle économique (cf. section 6.7.6 du Document d'enregistrement). Il existe donc un risque de mauvaise appréciation dans l'évaluation de la capacité 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 30 juin 2022, l'Émetteur a réalisé :

- 260 opérations d'achats viagers, dont 159 au titre de la période allant de l'exercice clos le 30 juin 2020 au 30 juin 2022
- 23 cessions, dont 16 au titre de la période allant de l'exercice clos le 30 juin 2020 au 30 juin 2022.



Au 30 juin 2022, 237 opérations sont en stocks. La valeur de ce stock s'élève à 63,8M €.

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 du présent Document d'enregistrement), 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.

Depuis l'exercice clos le 30 juin 2021, l'Émetteur a recruté 17 nouveaux salariés : (a) 5 sur l'exercice clos au 30 juin 2022 et (b) 12 depuis le 30 juin 2022.

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

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

3.3.3. 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 troisième année consécutive depuis sa création, l'Émetteur a enregistré un bénéfice, de 198 k€ sur l'exercice clos le 30 juin 2022 (le bénéfice s'établissait au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021 à 133 k€ et au titre de l'exercice clos le 30 juin 2020 à 383 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.

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

SECTION 3.4 – RISQUE ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET GOUVERNANCE

3.4.1. RISQUE DE CONTINUITÉ EN CAS DE DÉPART DE M. TCHERNAVSKY

Monsieur Sébastien TCHERNAVSKY 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'Émetteur. L'Émetteur est donc dépendant de la personne de Monsieur Sébastien TCHERNAVSKY.

Il convient toutefois de noter que Monsieur Sébastien TCHERNAVSKY 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'Émetteur.

A ce titre notamment, Monsieur Frédéric LACAZE, co-fondateur de l'Émetteur, est en charge de son développement opérationnel depuis sa constitution. En outre, dans le cadre de l'internalisation de la production de son information financière, l'Émetteur a recruté 3 salariés, dont une responsable administrative et financière.

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'Émetteur a engagé, depuis le mois de mars 2022, la mise en place de délégations des pouvoirs dont Monsieur Sébastien TCHERNAVSKY est titulaire en sa qualité de président directeur général concernant les domaines comptable, bancaire, des ressources humaines. Il est envisagé que ces délégations de pouvoirs soient effectives avant le 30 juin 2023.

SECTION 3.5 – RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'ÉMETTEUR

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 12.969.050 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.

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. § 3.3.3 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 indiqué au § 6.7.3.1 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 retoyants 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. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE MISE AUX NORMES DES LOGEMENTS – RENOVATION DES LOGEMENTS APPARTENANTS 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 »², 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 sollicitera systématiquement, lors de la phase d'acquisition de logements appartenant à la classe G ou F, l'intervention d'un spécialiste permettant de définir une stratégie de rénovation, et ainsi de décider quels postes (isolation des murs, planchers bas et de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées) sont prioritaires en vue d'une rénovation garantissant la décence du logement à long terme.

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

² LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique

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.

3.5.3. LITIGES AVEC LES HÉRITIERS DES BÉNÉFICIAIRES

Les acquisitions en viager peuvent induire, notamment à la libération du bien, un délai de cession complémentaire en cas de recours de tiers revendiquant la requalification de l'acquisition. 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. Toutefois, depuis sa constitution et jusqu'à la date de l'approbation du présent Document d'enregistrement par l'AMF, l'Émetteur n'a jamais eu à connaître un quelconque litige de cette espèce. L'Émetteur a connu, au cours de son existence, un seul litige portant sur une réclamation d'un acquéreur au titre de la prise en charge du montant de travaux, et au titre de laquelle un protocole transactionnel a été signé le 17 janvier 2023³.

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, de sorte que la probabilité de survenance de ce risque apparaît faible et son impact net négatif apparaît moyen.

3.5.4. RISQUE DE DÉFAUT DE PAIEMENT D'ARRÉRAGES DE RENTE

Il est généralement stipulé dans les contrats d'acquisition en viager conclus par l'Émetteur que le défaut de paiement d'arrérages 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-Crédientier, 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-Crédientier, sans indemnisation, et que les arrérages 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 (ce système, ainsi que la modification dont il a fait l'objet depuis l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, sont détaillés au paragraphe 6.4.3.4). 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 FINANCIER RELATIF A 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

³ Aux termes de cette transaction, l'Émetteur s'est engagé à verser une indemnité globale et forfaitaire de 25.000 euros, en contrepartie de quoi la partie adverse a reconnu être pleinement indemnisée de la totalité des griefs et réclamations qu'elle avait formulé.

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 Crédirentier du fait soit d'une sous-évaluation de la valeur du logement libre, soit d'une surévaluation du DUH. Le risque inverse existe également.

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.

3.5.6. RISQUE FINANCIER RELATIF A LA VARIATION DES RENTES VIAGÈRES

Lors de l'acquisition des logements, l'Émetteur évalue le montant des rentes viagères à verser au Crédirentier 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.

L'indice de réévaluation des rentes viagères publié chaque année par le ministère de l'économie, des finances et de la relance comptes public 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 23 décembre 2022 portant majoration de certaines rentes viagères (à compter de 2013, année de constitution de l'Émetteur), indiquant les taux de majoration applicables en 2023 aux rentes viagères figure ci-après :

Période au cours de laquelle est née la rente originale	Taux de la majoration (en pourcentage)
2013	11.7
2014	11.2
2015	11.1
2016	11.0
2017	9.8
2018	8.1
2019	7.1
2020	6.9
2021	5.4

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 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.

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

3.5.7. 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.

3.5.8. IMPAYÉ DE LOYER

Lorsqu'un logement est libéré par un Crédientier 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€	30/06/2022	30/06/2021
Loyers	345	329
En % du CA	13%	17%
Montant des impayés	-	-
Refacturations (Charges locatives, TEOM, diverses)	188	94
En % du CA	7%	5%
Montant des impayés	-	-

CHAPITRE 4 - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

SECTION 4.1 - CARACTÉRISTIQUES DE LA COOPÉRATIVE

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 : 12 969 050 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 : 51 876 200 euros réparti en 1 037 524 parts sociales.

SECTION 4.2 – HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA COOPÉRATIVE

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.

Date	Historique de l'Émetteur
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)	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)	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.
23/05/2022	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	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	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 ⁴).

⁴ 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 troisièmes tranches a été annulée par l'Émetteur.

Date	Historique de l'Émetteur
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)	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.

Projets d'offre au public 2023

2023	Offre au public de parts sociales pour un montant total de 24 351 700 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.
2023	Offre au public de titres participatifs pour un montant total offert à définir, sur la base d'un prospectus qui sera 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 RÉGIME FISCAL SPÉCIFIQUE 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).

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%)⁵ 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

⁵ Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023 en application de l'article 17, I de la Loi de Finances pour 2023 (Loi 2022-1726 du 30-12-2022) qui a modifié l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI.

en charge d'un service public en tenant compte des recettes ainsi que du bénéfice raisonnable pour l'exécution des missions désignés 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-tarification ou l'écart de revenu liés aux prestations de services d'accompagnement effectuées par l'entreprise en charge du SIEG et les tarifs 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 CGI 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
- Entend lever 24 351 700 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 sur l'année 2023 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 2023, 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 5 661 754 euros (correspondant au montant de la VEEL égale à 4 667 002 euros majorée de la VEA, elle-même égale à 994 752 euros), représentant 25% du plafond annuel de souscriptions éligibles qui est donc de 22 647 016 euros.

Compte tenu du plafond de compensation admissible, égal à 22 647 016 euros au titre de l'année 2023, et du plafond de compensation admissibles non consommé en 2022 qui est de 1 704 712 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 24 351 728 euros arrondi au titre de l'année 2023. En conséquence, le montant de 24 351 728 euros est entièrement disponible pour les souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité.

Afin de s'assurer qu'elle se conformera à ce plafond de 24 351 728 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 prévue 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.

SECTION 5.3 - PRINCIPAUX DROITS ET CARACTÉRISTIQUES ASSOCIÉS À LA DÉTENTION DE PARTS SOCIALES ÉMISES PAR LA COOPÉRATIVE

Droits politiques et financiers		Risques associés à la souscription de parts sociales
Droit de vote Chaque associé dispose d'une voix en assemblée générale, le cas échéant organisé en collèges de vote. Au sein de la Coopérative, il existe six collèges, disposant des droits de vote suivants :		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.
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%	
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.		
Obligation de mise en réserve d'une part substantielle des excédents (bénéfice) 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		Même en cas de bénéfice distribuable, les règles d'affectation des bénéfices ne permettent pas de rentabilité significative.

Droits politiques et financiers	Risques associés à la souscription de parts sociales
légales et statutaires dans les conditions indiquées à l'article 30 précité.	
<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 émise 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 12 969 050 euros à ce jour). Enfin, le remboursement suppose que la Coopérative dispose 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>

Droits politiques et financiers	Risques associés à la souscription de parts sociales
<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>
<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 ACTIVITÉS

6.1.1. PRÉAMBULE

La France est l'un des pays dans lesquels l'espérance de vie est la plus élevée au monde (85,9 ans pour les femmes et 79,9 ans pour les hommes en 2019⁶). 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 : 64,6 ans pour les femmes, et

⁶ Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3281641?sommaire=3281778>

63,7 ans pour les hommes, alors qu'elle était respectivement 64,3 ans et de 61,5 ans en 2004⁷. 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 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 :



⁷ Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3281641?sommaire=3281778>

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 11,8 lits pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans et plus⁸. Certains départements font face à une pénurie de structures encore plus inquiétante, comme Paris (5 lits pour 100 personnes âgées). Pour conserver le ratio actuel de 11.8 lits pour 100 personnes âgées, il faudra créer plus de 1 215 400 lits en maisons de retraite, en 2040⁹.

La population de 75 ans et plus devrait presque doubler au cours des 30 prochaines années, passant de 6,4 millions de personnes en 2020 à 11,3 millions en 2050¹⁰. 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 :

- 73 % des personnes âgées de 60 à 74 ans ;
- 65 % de celles qui sont âgées de 75 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 quatre 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 social 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

⁸ 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 118,2 lits pour 1000 personnes de 75 ans et plus en France métropolitaine et DROM au 31/12/2020, date de mise à jour : 14/06/2022.

⁹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5760764> « Pyramides des âges interactive – Projections de population 2021-2070 » (11.8 * 10.3M/100)

¹⁰ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5760764> « Pyramides des âges interactive – Projections de population 2021-2070 ».

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.

La Coopérative se fait connaître par divers moyens tels qu'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 la coordinatrice sociale salariée 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 Crédirentiers 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 bancaires¹¹, 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 » (financier 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.

¹¹ Il est précisé ici que le remboursement des échéances bancaires est réalisé grâce aux fonds propres et quasi fonds propres.

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.

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 :

- 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 § 6.7.4 et à la section 9.4 (et en particulier son § 9.4.4) du présent Document d'enregistrement.
- 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 § 6.7.10.1 du présent Document d'enregistrement.

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

- Le droit d'usage et d'habitation est calculé et 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.
- 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 :

- les vendeurs, Crédientiers deviennent membres et sociétaires de la Coopérative (dans le collège « Bénéficiaires solidaires ») ;
- la Coopérative met en place des actions pour favoriser la prise d'autonomie des vendeurs ;

- 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 Crédirentier.

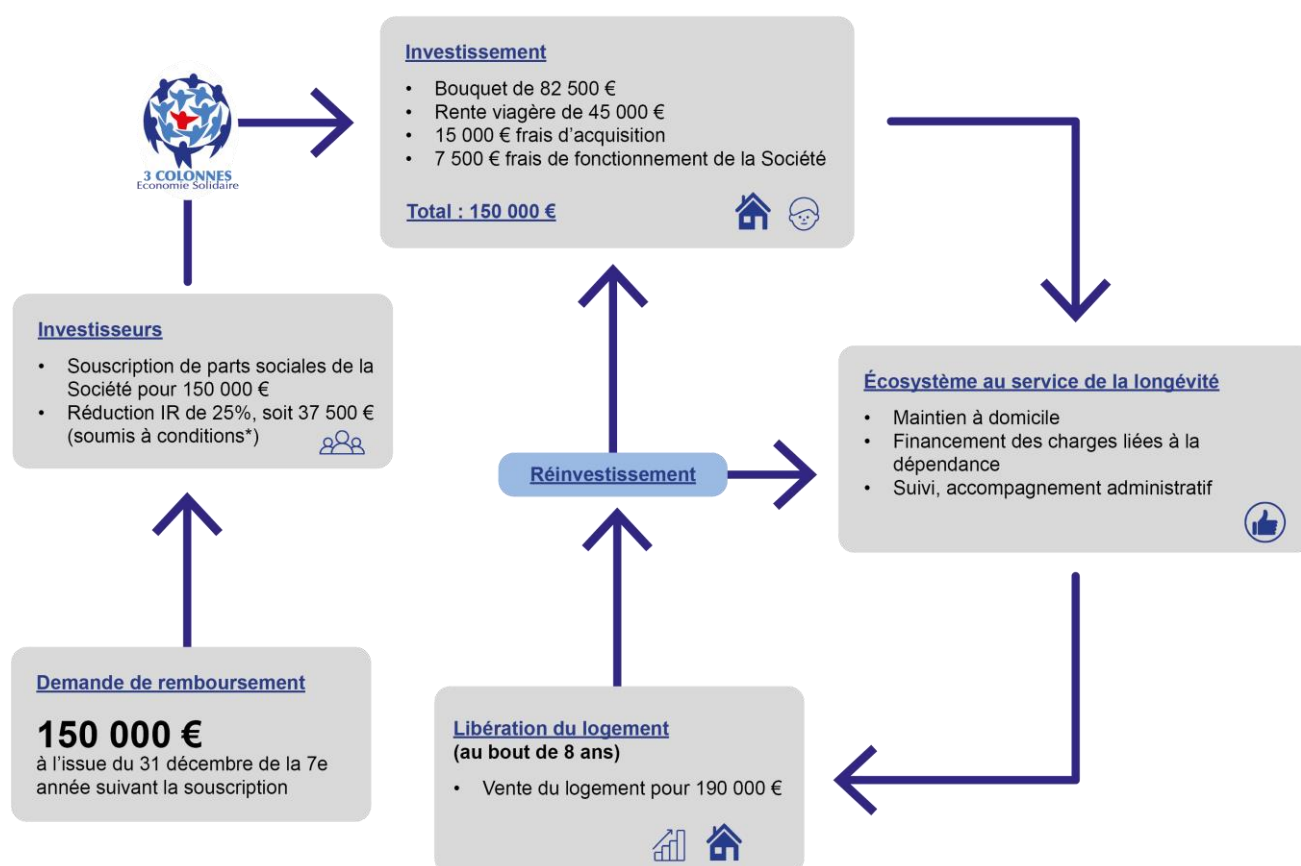
6.1.6. EXEMPLE DE CIRCULATION DE FONDS INVESTIS EN PARTS SOCIALES

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 Crédirentier, 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 2023, est en principe de 18%¹².

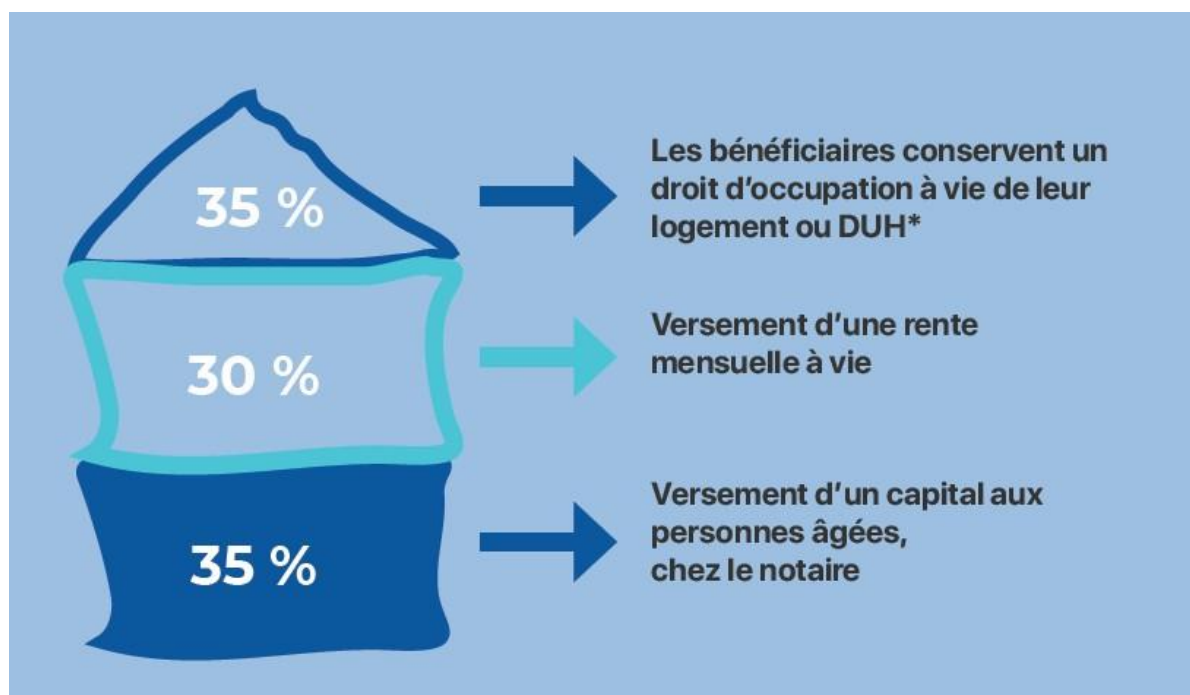
Il est précisé que la période de conservation expire le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, soit le 31 décembre 2030, est celle à partir de laquelle la demande de remboursement pourra être formulée sans remettre en cause l'avantage fiscal attaché à la souscription des parts 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.

¹² Article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts.

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 Crédientier 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.



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.

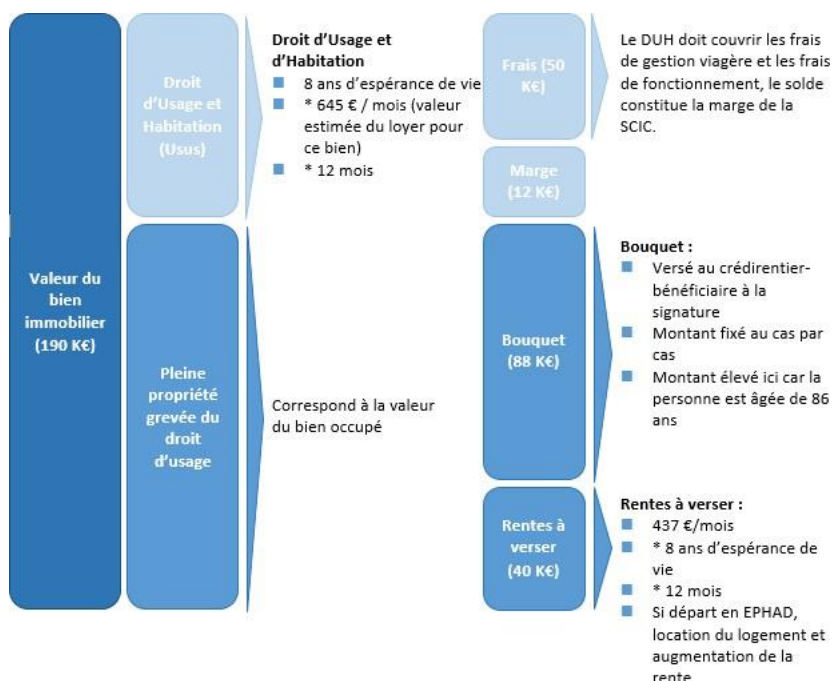
La valeur du logement expertisée tient compte de son avancement en vétusté et des travaux à mener.

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 Crédientier 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 Crédientier) 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 Crédientier :
 - 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,
 - Un produit d'exploitation neutralisant le solde de la dette de rente viagère est enregistré lors du décès du Crédientier. Aucun autre résultat n'est constaté (sauf éventuelle dépréciation de stock).
- A la vente du bien suite au décès du Crédientier, 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	100	99	(A)
Durée – Espérance de vie (ans)	7	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 2
Note 1 Stocks	80		
Note 3 Trésorerie bloquée	15	Titres participatifs	47
Note 4 Trésorerie Disponible	6	Dette Viagère	21
	Total 101	Total	101

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

Note 5

Note 4

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
Trésorerie disponible	102	Dette Viagère	0
Total	102	Total	102

Note 6

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).

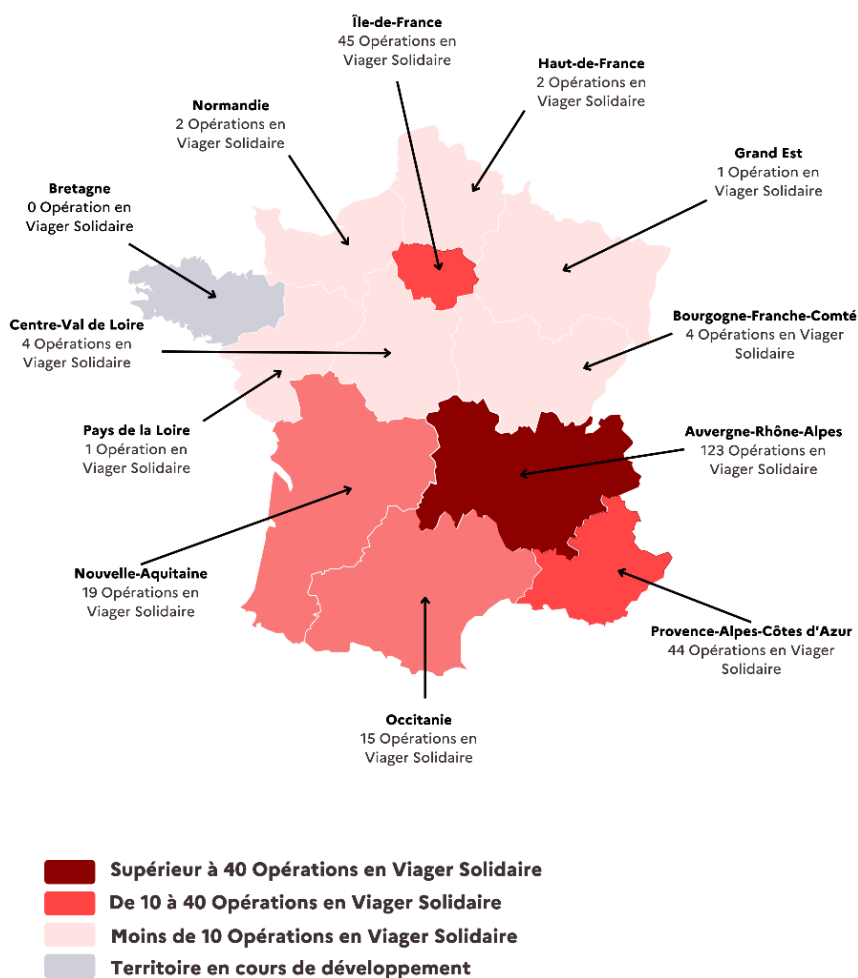
Note 4 Les disponibilités permettant de payer les rentes estimées sur 5 ans sont immobilisées sur un compte bancaire dédié (il s'agit d'une évolution par rapport à la pratique antérieure à l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, explicitée au §6.4.3.4 .

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. REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIVITES DE L'EMETTEUR

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



SECTION 6.2 - APPROCHE SYNTHÉTIQUE SUR LE FINANCEMENT ET L'ACTIVITÉ 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€	30.06.2022	30.06.2021 Publié
Capital social	38 660	24 135
Report à nouveau	-4 081	-345
Résultat de l'exercice	198	133
CAPITAUX PROPRES	34 777	23 924
TITRES PARTICIPATIFS	28 451	19 901
+ Emprunts et dettes financières	12 246	7 596
+ Rentes viagères capitalisées	15 440	9 514
+ Autres emprunts et dettes financières	4 042	13 234
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	- 11 169	- 10 297
- Autre trésorerie	-15 297	-13 522
DETTE FINANCIERE NETTE (- = TRESO NETTE)¹³	5 263	6 526

Au 30 juin 2022, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 26 465 k€, contre 23.819 k€ au 30 juin 2021, dont 11 169 k€ (contre 10 297 k€ au 30 juin 2021) immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur.

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 1 037 524 parts sociales (soit 51 876 200 €), 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 § 6.7.3.1 du présent Document d'enregistrement.

(ii) financement en émissions de titres participatifs : les titres participatifs émis par l'Émetteur représentent 35 253 000 € (28 451 000 € au 30 juin 2022). 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 § 6.7.4 du présent Document d'enregistrement.

(iii) financement en prêt : Le financement en prêt de l'Émetteur est décrit au § 0 du présent Document d'enregistrement.

Le tableau de synthèse présenté à la section 6.2 est retraité comme suit à la date du présent Document d'enregistrement :

¹³ 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.

en k€	30.06.2022 retraité	30.06.2022	Variation
Capital social	51 876	38 660	13 216 (1)
Report à nouveau	-4 081	-4 081	0
Résultat de l'exercice	198	198	0
CAPITAUX PROPRES	47 994	34 777	13 216
TITRES PARTICIPATIFS	35 253	28 451	6 802 (2)
+ Emprunts et dettes financières	12 246	12 246	0
+ Rentes viagères capitalisées	15 440	15 440	0
- Autres emprunts et dettes financières	2 767	4 042	-1 275
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-11 169	-11 169	0
- Autre trésorerie	-34 040	-15 297	-18 743
DETTE FINANCIERE NETTE (- = TRESO NETTE)	-14 755	5 263	-20 018

(1) Ce retraitement de 13 216 k€ entre le 30 juin 2022 et le 30 juin 2022 retraité correspond à la variation nette du capital social.

Ce retraitement impacte également la ligne suivante :

- Autre trésorerie : + 13 216 k€

(2) Le retraitement de 6 802 k€ entre le 30 juin 2022 et le 30 juin 2022 retraité correspond aux souscriptions de Titres Participatifs relatifs à l'offre 2022.

- Ce retraitement impacte également les lignes suivantes :
- Autre trésorerie : + 5 527 k€
- Autres emprunts et dettes financières : - 1 275 k€. Ce montant résulte du fait que les fonds correspondant à l'émission de titres participatifs n°33 (cf. § 6.7.4 et 9.4.3 du présent Document d'enregistrement) ont, été perçus avant le 30 juin 2022 alors que l'admission et l'émission des titres participatifs par le président directeur général a été effectuée post-clôture. Ces fonds ont donc été comptabilisés en autres emprunts et dettes financières au 30 juin 2022, puis en titres participatifs à compter de l'admission et de l'émission des titres participatifs décidée par le président directeur général.

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
Total	23	7 962	6 134	1 828

Depuis sa création, jusqu'au 30 juin 2022 l'Émetteur s'est donc engagé dans 260 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 23 opérations de vente. Les reventes ont, en cumulé, généré du chiffre d'affaires de 7 962 k€, et une marge cumulée (égale à la différence entre le prix de revente et le coût de revient) d'un montant total de 1 828 k€.

Au 30 juin 2022, l'Émetteur a constitué un stock d'actifs immobiliers d'un montant de 63 765 k€ (contre 44 727 k€ au 30 juin 2021).

SECTION 6.3 – INFORMATION SUR LE PARC AU 30 JUIN 2022

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 pour pouvoir être éligibles à l'accompagnement de la Coopérative. Le critère de 78 ans est un prérequis et la Coopérative a, par exception, conclu quatre achats en viager avec des vendeurs âgés de moins de 78 ans.

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 familles¹⁴.

- 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.

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

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

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.

¹⁴ 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.

6.3.1.3.1. 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 PAPAVL (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 <i>bachelor</i> 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.

6.3.1.3.2. 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 DOPAD : 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 Crédientiers 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 ;
- diagnostic 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 2012¹⁵, 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.

6.3.3.2.1. 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 ;

¹⁵ https://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_CNLE_Reste_pour_vivre_imprimable_aout_2012.pdf

- 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.

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 Taxe d'habitation	100 €	20 €
Forfait copropriété	Charges de copropriété	100 €	-

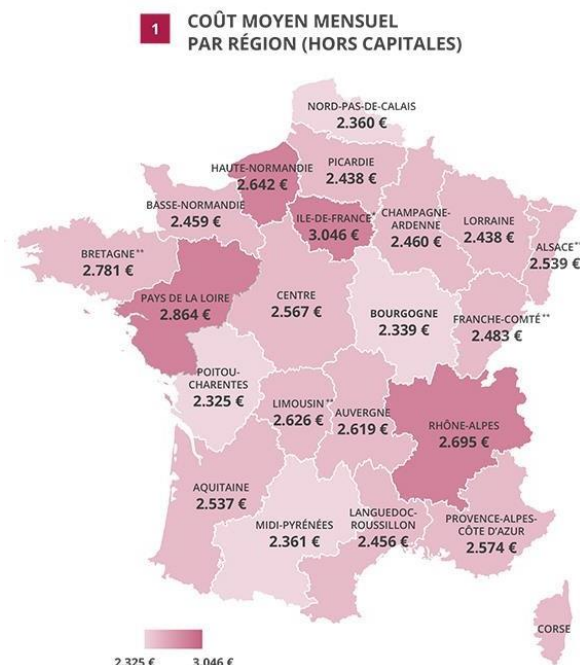
6.3.3.3. COÛTS ENGENDRÉS PAR LA PERTE D'AUTONOMIE

6.3.3.3.1. LE COÛT MOYEN D'UN EHPAD

Le tarif hébergement moyen d'un EHPAD en France est de 2 169 euros par mois. Ce coût est nettement plus élevé à Paris (3 767 euros par mois), dans les Hauts-de-Seine (3 266 euros par mois), et les Yvelines (2 956 euros par mois). Il est le plus bas en Vendée (1 832 euros par mois) et dans la Meuse (1 741 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.¹⁶

¹⁶ 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.

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.



6.3.3.3.2. LE COÛT MÉDIAN DE LA DOPAD

D'après l'étude des prestations d'aide et d'accompagnement à domicile et des facteurs explicatifs de leurs coûts réalisée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)¹⁷, 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.

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.

¹⁷ https://www.cnsa.fr/documentation/enc_saad_2016_rapport_vdef.pdf

Cahier de correspondance

Il est essentiel de transposer l'étude menée par le CNSA avec la Grille d'Évaluation de l'Autonomie (GEAC) réalisée par la Coopérative. Cette grille a été élaborée afin d'appréhender l'environnement et le quotidien de la personne âgée. 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.

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.

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 logement¹⁸.
 - 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).

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.

¹⁸ Rapport de la Fondation Abbé Pierre du 31 janvier 2017.

- 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 - STRATÉGIE 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, 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 dépendent 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 2030 pour les parts sociales souscrites en 2023) 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)¹⁹. 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 :

- 1) Le Crédientier vit au-delà de son espérance de vie, il bénéficie d'un loyer 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 travaux des coopérateurs comportent un rôle opérationnel

¹⁹ 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.

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 A 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 Crédientiers. En effet :

- La rente viagère se cumule avec l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) en l'état actuel de la réglementation. Les vendeursCrédirentiers 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 arrérages 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 CRÉDIRENTIERS

La solidarité de l'activité exercée par la Coopérative se reflète également dans le niveau de garantie de paiement des arrérages 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'arrérages de rente mensuelle pour la durée de vie du vendeur-crédirentier. 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-crédirentier 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 arrérages de rente pour cette durée de vie estimée du vendeur crédirentier 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 arrérages 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-crédirentier 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'arrérages 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 arrérages de rente pour cette durée de vie estimée du vendeur crédirentier, 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 arrérages 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'Emetteur, tout en garantissant les arrérages de rente qui seront dus au vendeur-crédirentier 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.

La Coopérative étudie actuellement avec des partenaires la mise en place de garanties contractuelles de substitution afin de réduire le coût de la mobilisation de la totalité des arrérages de rente dès la date de réalisation de l'acquisition, sans pour autant diminuer le niveau de couverture des vendeurs- Crédirentiers.

6.4.3.5. LA MUTUALISATION DU RISQUE D'ALÉA DE LA DURÉE DU VIAGER À RAISON DE LA MULTIPLICITE 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 Crédirentier 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 Crédirentier 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 Crédirentier.

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 CRÉDIRENTIERS SONT ASSOCIÉS À LA GOUVERNANCE DE LA COOPÉRATIVE EN QUALITE 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 COOPERATIVE 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 aux § 6.1.5, 6.4.3.9, 6.7.8.1.1, 9.1.1 du présent Document d'enregistrement.

6.4.4. LE VIAGER SOLIDAIRE, UNE NECESSITÉ 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 associés « financeurs » 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 2022, 30 demandes d'information par semaine (1 556 sur l'exercice clos le 30 juin 2022) et, sur la même durée, a étudié 20 dossiers en comité mensuel.

Les conditions actuelles d'approvisionnement permettraient un débouclage de dix 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 clôturés (au 30 juin 2022) font apparaître un actif immobilisé de 4 224 k€ en valeur brute et 3 853 k€ en valeur nette. Cet actif est principalement constitué :

- 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 ;
- d'immobilisations financières comptabilisées à hauteur de 1 706 k€ (contre 1 393 k€ au 30 juin 2021) en valeur nette comptable. L'augmentation de 314 k€ des immobilisations financières correspond (a) d'une part à concurrence d'environ 283 k€, à de nouvelles acquisitions d'actions de la SAS Foncière de Viager et (b) d'autre part à concurrence d'environ 31 k€, à des sûretés de type dépôt de garantie, constituées aux fins de garanties d'emprunts. Pour une description des entités comptabilisées sous cette forme, se référer à la section 6.6 du présent Document d'enregistrement.

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 77 interventions de viager solidaire sur l'exercice clôturant au 30 juin 2022 contre 50 sur l'exercice clos le 30 juin 2021, ce qui est conforme au budget prévisionnel. Le modèle économique de mutualisation est donc conforté par les deux derniers exercices, ce qui va engendrer des ressources d'exploitation conformes au budget.

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 2020/2021 (bouquets payés, rentes et frais d'acquisition)	12 278
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2021/2022 (bouquets payés, rentes et frais d'acquisition)	19 747

6.5.1. RESPONSABILITÉ 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.

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 6.6 - STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

L'Émetteur détient deux filiales : Meadomus et Foncière de Viager.

6.6.1. SCIC MEADOMUS

L'Émetteur détient 98,52% du capital de la société Meadomus, société coopérative d'intérêt collectif à capital variable minimum de 18 500 euros revêtant la forme de société anonyme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro d'identification unique 837 702 331 RCS Toulon, ayant son siège social au 3266 route de la Madrague – 83400 HYERES. 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.

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

Au 31 décembre 2021, le capital social variable de Meadomus s'élevait à 20 300 euros. Le nombre d'actions détenues par l'Émetteur n'a pas évolué depuis la création : l'Émetteur détient ainsi 98,52 % du capital de la société Meadomus au 30 juin 2022. Il n'y a pas eu d'autres flux financiers entre la société Meadomus et l'Émetteur depuis la création de la société Meadomus.

L'Émetteur est l'un des administrateurs de la société Meadomus.

6.6.1.1. 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.

Meadomus mène deux types d'opérations :

- Portage immobilier : 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 : 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 Meadomus est non significative en comparaison avec celle de l'Émetteur. En effet, au 31 décembre 2021, le capital social de Meadomus est de 20 300 euros. Le montant total de l'actif au bilan s'établit quant à lui à 6 458 366 euros.

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

6.6.1.2. COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SCIC MEADOMUS

Compte de résultat	31.12.2021	31.12.2020
Chiffre d'affaires	141 746	51 289
Autres produits	0	100 049
Total produits d'exploitation	141 746	151 338
Total charges d'exploitation	59 810	140 327
RESULTAT D'EXPLOITATION	81 936	11 011
RESULTAT FINANCIER	-24 862	-19 723
RESULTAT COURANT avant impôts	57 074	-8 712
BENEFICE OU PERTE	57 074	-8 712

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 l'exercice.

Les autres produits sont en baisse de 100 k€. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, le poste correspond uniquement aux transferts de charges. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, aucune charge relative aux actifs n'a été comptabilisée et donc aucun transfert de charge n'a été comptabilisé.

6.6.1.3. BILAN DE LA SCIC MEADOMUS

Bilan actif	31.12.2021	31.12.2020
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	151	312
Immobilisations financières	900	900
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 051	1 212
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	4 563 256	1 892 670
Créances	66 978	23 818
Disponibilités	1 690 500	2 564 537
Charges constatées d'avance		2 043
TOTAL ACTIF CIRCULANT	6 320 734	4 483 068
Frais d'émission d'emprunt à étaler	136 580	102 852
TOTAL ACTIF	6 458 366	4 587 132

Bilan passif	31.12.2021	31.12.2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	20 300	20 300
Report à nouveau	- 13 168	- 4 456
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	57 074	- 8 712
TOTAL CAPITAUX PROPRES	64 206	7 132
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	6 245 000	4 310 000
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	6 245 000	4 310 000
DETTES		
Emprunts et dettes financières diverses	21 238	21 084
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	323	121 652
Dettes fiscales et sociales	11 465	32
Autres dettes	36 613	-
Produits constatés d'avance	79 520	127 232
TOTAL DETTES	149 160	270 000
TOTAL PASSIF	6 458 366	4 587 132

Les stocks d'encours de production sont en hausse de 2 670 k€ suite à l'acquisition de 4 nouveaux ensemble immobiliers (destinés à être revendus) dont deux pôles santé.

6.6.2. FONCIÈRE DE VIAGER

A la date du présent Document d'enregistrement, l'Émetteur détient 2 416 actions représentant 56.57 % 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 2 416 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur. Le capital social de Foncière de Viager est de 4 271 000 euros au 31 mars 2022.

Au 30 juin 2019, l'Émetteur détenait 5,29% de Foncière de Viager, soit 226 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 226 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur.

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 en €	% du capital
5	40 000	0.94%
7	29 000	0.68%
9	90 000	2.11%
10	50 000	1.17%
11	50 000	1.17%
12	21 000	0.49%
15	70 000	1.64%
16	34 000	0.80%
18	180 000	4.21%
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	21 000	0.49%
29	25 000	0.59%
30	16 000	0.37%
31	240 000	5.62%
33	60 000	1.40%
35	90 000	2.11%
37	15 000	0.35%
38	106 000	2.48%
41	30 000	0.70%
43	30 000	0.70%
46	35 000	0.82%
50	10 000	0.23%
51	10 000	0.23%
53	30 000	0.70%
54	25 000	0.59%
55	54 000	1.26%
56	70 000	1.64%
58	18 000	0.42%
59	50 000	1.17%
63	30 000	0.70%
66	30 000	0.70%
68	2 416 000	56.57%
69	30 000	0.70%

6.6.2.1. 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 procèdera 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 a 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, 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 2022 s'est élevé à 283 000 euros, et le montant des rachats prévisionnels pour l'exercice à clore le 30 juin 2023 a été fixé à 1 000 000 euros. Aucun des fonds recueillis au titre de l'Offre ne sera affecté à ce rachat.

Pour rappel, au 30 juin 2022, l'Émetteur détenait 36,06% 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 2022, 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 3 013 142 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.

6.6.2.2. COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE VIAGER

Compte de résultat	31.03.2022	31.03.2021
Chiffre d'affaires	19 992	18 980
Autres produits	7	4
Total produits d'exploitation	19 999	18 984
Total charges d'exploitation	159 914	152 570
RESULTAT D'EXPLOITATION	-139 915	-133 586
RESULTAT FINANCIER	-52	-2
RESULTAT COURANT avant impôts	-139 968	-133 588
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 652	91 349
BENEFICE OU PERTE	-138 316	-42 240

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2021 correspond essentiellement à la plus-value comptabilisée suite à la cession d'un actif immobilisé (Prix de vente = 329 k€ et valeur nette comptable = 238 k€).

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

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 et 31 mars 2022 n'ont pas été audités par un commissaire aux comptes.

6.6.2.3. BILAN DE LA FONCIÈRE DE VIAGER

Bilan actif	31.03.2022	31.03.2021
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	3 003 571	3 003 571
Immobilisations financières	1 053	1 053
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 004 623	3 004 623
ACTIF CIRCULANT		
Créances	15 042	6 966
Disponibilités	90 427	235 460
Charges constatées d'avance	6 522	1 838
TOTAL ACTIF CIRCULANT	111 991	244 265
TOTAL ACTIF	3 116 614	3 248 888

Bilan passif	31.03.2022	31.03.2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	4 271 000	4 271 000
Report à nouveau	- 1 119 542	- 1 077 304
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 138 316	- 42 238
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 013 142	3 151 458
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 941	0
Emprunts et dettes financières diverses	49 898	63 535
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 100	7 224
Dettes fiscales et sociales	25 361	22 945
Autres dettes	10 173	3 726
TOTAL DETTES	103 472	97 430
TOTAL PASSIF	3 116 614	3 248 888

6.6.3. GROUPE

L'Émetteur et ses deux filiales ne dépassent pas deux des seuils obligeant l'établissement de comptes consolidés (15 000 000 d'euros en total de bilan, 30 000 000 d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

SECTION 6.7 - SITUATION FINANCIÈRE

Les lecteurs sont invités à lire les informations annuelles qui suivent relatives au résultat de l'Émetteur conjointement avec les états financiers des exercices clos les 30 juin 2022 et 30 juin 2021 établis selon les règles et méthodes comptables françaises. Les états financiers annuels au 30 juin 2022 et au 30 juin 2021 ont été arrêtés par le conseil d'administration, approuvés par l'assemblée générale des associés et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes.

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 6.7 :

Compte de résultat - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Ventes de biens immobiliers	2 142	1 519
Loyers	345	329
Refacturations (Charges locatives, TEOM, diverses)	188	94
Chiffre d'affaires	2 675	1 942
Production stockée	20 250	15 126
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	294	10
Autres produits	183	0
Total produits d'exploitation	23 402	17 078
Autres achats et charges externes	21 623	15 511
Impôts, taxes et versements assimilés	300	186
Salaires et traitements	694	467
Charges sociales	231	141
Dotations aux amortissements sur immobilisations	249	579
Dotations aux provisions pour risques et charges		30
Autres charges	442	0
Total charges d'exploitation	23 539	16 914
RESULTAT D'EXPLOITATION	-137	164
Produits financiers	0	0
Charges financières	28	12
RESULTAT FINANCIER	-27	-12
RESULTAT COURANT avant impôts	-164	152
Produits exceptionnels	369	1
Charges exceptionnelles	6	28
RESULTAT EXCEPTIONNEL	362	-27
Impôts sur les bénéfices		-9
BENEFICE OU PERTE	198	133

Bilan actif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires	-	6
Immobilisations corporelles		
Terrains	1 100	1 100
Constructions	954	988
Autres immobilisations corporelles	93	75
Immobilisations financières	0	0
Autres participations	0	0
Autres titres immobilisés	1 560	1 277
Autres immobilisations financières	146	116
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 853	3 561
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	63 765	44 727
Avances et acomptes versés sur commandes	0	5
Clients et comptes rattachés	404	771
Autres créances	1 164	215
Disponibilités	26 465	23 819
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	<i>11 169</i>	<i>10 297</i>
Charges constatées d'avance	26	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	91 824	69 540
Frais d'émission d'emprunt à étaler	469	1 622
TOTAL ACTIF	96 147	74 723

Bilan passif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
CAPITAUX PROPRES		
Capital	38 660	24 135
Report à nouveau	-4 081	-345
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	198	133
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 777	23 924
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	28 451	19 901
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	28 451	19 901
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	30	30
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30	30
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 246	7 596
Emprunts et dettes financières diverses	19 482	22 748
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	<i>15 440</i>	<i>9 514</i>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487	157
Dettes fiscales et sociales	376	265
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24	0
Autres dettes	259	103
Produits constatés d'avance	14	0
TOTAL DETTES	32 889	30 869
TOTAL PASSIF	96 147	74 723

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Trésorerie à l'ouverture	23 819	13 745
<i>Autofinancement net</i>	<i>293</i>	<i>-153</i>
<i>BFR Stocks</i>	<i>-19 038</i>	<i>-14 749</i>
<i>BFR hors Stocks</i>	<i>1 265</i>	<i>-1 596</i>
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-17 480	-16 499
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-364	-2 909
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	20 490	29 481
Trésorerie à la clôture	26 465	23 819
Variation de trésorerie	2 646	10 074

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 à la clôture du dernier exercice (émissions nettes de rachats de parts sociales pour un montant de 13,2 M€, et émissions de titres participatifs pour 6,8 M€ - *étant précisé qu'il n'a été procédé à aucun remboursement de titres participatifs depuis le 30 juin 2022*).

Immobilisation des rentes viagères

Depuis l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, les arrérages 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-crédientier 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 arrérages 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 comptable et corrections apportées :

Jusqu'à présent, 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 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.

Correction d'une erreur de présentation de la production stockée :

A la suite d'une erreur matérielle, les montants de produits de production stockée et de charges de production ont été accrus d'environ 298 k€ en 2020/2021 et 1 741 k€ en 2019/2020. Cette erreur matérielle de présentation était sans incidence sur les autres informations financières de la Société, et notamment sur le résultat de l'entreprise. Cette erreur matérielle a fait l'objet d'une mention en annexe des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022.

Les tableaux ci-après présentent une extériorisation sur le bilan et le compte de résultat (i) de l'adaptation des traitements comptable et des corrections apportées et (ii) erreur de présentation de la production stockée :

1/ *Extériorisation, sur le bilan et le compte de résultat 2021, de l'écart résultant de l'adaptation des traitements comptable et des corrections apportées et (ii) de l'erreur de présentation de la production stockée*

Bilan actif - en k€	30/06/21 Publié	30/06/21 Corrigé	Ecart
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires	6	6	-
Immobilisations corporelles			
Terrains	1 100	1 100	-
Constructions	988	988	-
Autres immobilisations corporelles	75	75	-
Immobilisations financières			
Autres participations	0	0	-
Autres titres immobilisés	1 277	1 277	-
Autres immobilisations financières	116	116	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 561	3 561	-
ACTIF CIRCULANT			
Stocks - En-cours de production (biens et services)	44 727	43 515	1 212
Avances et acomptes versés sur commandes	5	5	-
Clients et comptes rattachés	771	771	-
Autres créances	215	215	-
Disponibilités	23 819	23 819	-
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	10 297	10 297	-
Charges constatées d'avance	3	3	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	69 540	68 328	1 212
Frais d'émissions d'emprunt à étaler	1 622	394	1 228
TOTAL ACTIF	74 723	72 283	2 440

Bilan passif - en k€	30/06/21 Publié	30/06/2021 corrigé	Ecart
CAPITAUX PROPRES			
Capital	24 135	24 135	0
Report à nouveau	-345	-2 846	2 501
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	133	194	-61
TOTAL CAPITAUX PROPRES	23 924	21 484	2 440
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	19 901	19 901	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	19 901	19 901	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	30	30	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30	30	-
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 596	7 596	-
Emprunts et dettes financières diverses	22 748	22 748	-
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	9 514	9 514	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157	157	-
Dettes fiscales et sociales	265	265	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	-
Autres dettes	103	103	-
Produits constatés d'avance	0	0	-
TOTAL DETTES	30 869	30 869	-
TOTAL PASSIF	74 723	72 283	2 440

* L'écart figurant au bilan résulte exclusivement de l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales

Compte de résultat - en k€	30/06/2021 Publié	30/06/2021 Corrigé	Ecart Global (C) = (A) + (B)	Dont Ecart lié à l'erreur de présentation (A)	Dont Ecart suite à l'adaptation des traitements comptables (B)
Ventes de biens immobiliers	1 519	1 519	-	-	-
Loyers	329	329	-	-	-
Refacturations (Charges locatives, TEOM, diverses)	94	94	-	-	-
Chiffre d'affaires	1 942	1 942	-	-	-
Production stockée	15 126	14 741	-384	-298	-86
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	10	10	-	-	-
Autres produits	0	0	-	-	-
Total produits d'exploitation	17 078	16 693	-384	-298	-86
Autres achats et charges externes	15 511	15 213	-298	-298	-
Impôts, taxes et versements assimilés	186	186	-	-	-
Salaires et traitements	467	467	-	-	-
Charges sociales	141	141	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	579	432	-147	0	-147
Dotations aux provisions pour risques et charges	30	30	-	-	-
Autres charges	0	0	-	-	-
Total charges d'exploitation	16 914	16 469	-445	-298	-147
RESULTAT D'EXPLOITATION	164	225	61	-	61
Produits financiers	0	0	-	-	-
Charges financières	12	12	-	-	-
RESULTAT FINANCIER	-12	-12	-	-	-
RESULTAT COURANT avant impôts	152	213	61	-	61
Produits exceptionnels	1	1	-	-	-
Charges exceptionnelles	28	28	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-27	-27	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-9	-9	-	-	-
BENEFICE OU PERTE	133	194	61	-	61

2/ Comparaison du bilan et du compte de résultat 2022 avec le bilan et le compte de résultat 2021 corrigés (i) de l'adaptation des traitements comptable et des corrections apportées et (ii) de l'erreur de présentation de la production stockée

Bilan actif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 corrigé
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires	-	6
Immobilisations corporelles		
Terrains	1 100	1 100
Constructions	954	988
Autres immobilisations corporelles	93	75
Immobilisations financières		
Autres participations	0	0
Autres titres immobilisés	1 560	1 277
Autres immobilisations financières	146	116
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 853	3 561
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	63 765	43 515
Avances et acomptes versés sur commandes	0	5
Clients et comptes rattachés	404	771
Autres créances	1 164	215
Disponibilités	26 465	23 819
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	11 169	10 297
Charges constatées d'avance	26	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	91 824	68 328
Frais d'émission d'emprunt à étaler	469	394
TOTAL ACTIF	96 147	72 283

Bilan passif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 corrigé
CAPITAUX PROPRES		
Capital	38 660	24 135
Report à nouveau	-4 081	-2 846
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	198	194
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 777	21 484
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	28 451	19 901
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	28 451	19 901
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	30	30
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30	30
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 246	7 596
Emprunts et dettes financières diverses	19 482	22 748
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	15 440	9 514
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487	157
Dettes fiscales et sociales	376	265
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24	0
Autres dettes	259	103
Produits constatés d'avance	14	0
TOTAL DETTES	32 889	30 869
TOTAL PASSIF	96 147	72 283

Compte de résultat - en k€	30/06/2022	30/06/2021 corrigé
Ventes de biens immobiliers	2 142	1 519
Loyers	345	329
Refacturations (Charges locatives, TEOM, diverses)	188	94
Chiffre d'affaires	2 675	1 942
Production stockée	20 250	14 741
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	294	10
Autres produits	183	0
Total produits d'exploitation	23 402	16 693
Autres achats et charges externes	21 623	15 213
Impôts, taxes et versements assimilés	300	186
Salaires et traitements	694	467
Charges sociales	231	141
Dotations aux amortissements sur immobilisations	249	432
Dotations aux provisions pour risques et charges		30
Autres charges	442	0
Total charges d'exploitation	23 539	16 469
RESULTAT D'EXPLOITATION	-137	225
Produits financiers	0	0
Charges financières	28	12
RESULTAT FINANCIER	-27	-12
RESULTAT COURANT avant impôts	-164	213
Produits exceptionnels	369	1
Charges exceptionnelles	6	28
RESULTAT EXCEPTIONNEL	362	-27
Impôts sur les bénéfices		-9
BENEFICE OU PERTE	198	194

6.7.1. ACTIF IMMOBILISE DE L'EMETTEUR

ACTIF IMMOBILISE - en k€		30.06.2022			30.06.2021 (publié)		
	Brut	Amortissements Dépréciations	Net		Brut	Amortissements Dépréciations	Net
Immobilisations incorporelles	60	60	0		60	54	6
Immobilisations corporelles	2 458	311	2 147		2 395	232	2 162
Immobilisations financières	1 706	-	1 706		1 393	-	1 393
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	4 224	370	3 853		3 847	286	3 561

Au 30 juin 2022, l'actif immobilisé de l'Émetteur est essentiellement constitué :

- 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.

- de quatre chambres en EHPAD appelée Les Jardins D'Oly pour 265 k€ ;
- de participations (1 560 k€) correspondant aux filiales Meadomus et Foncière de Viager (cf. section 6.6 du présent Document d'enregistrement).

6.7.2. ACTIF CIRCULANT DE L'ÉMETTEUR

ACTIF CIRCULANT - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Stocks - En-cours de production (biens et services)	63 765	44 727
Avances et acomptes versés sur commandes	0	5
Clients et comptes rattachés	404	771
Autres créances	1 164	215
Disponibilités	26 465	23 819
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	11 169	10 297
Charges constatées d'avance	26	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	91 824	69 540

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 2022, l'Émetteur a acquis 77 actifs immobiliers biens et en a vendu 6. Le stock net a donc augmenté de 71 actifs immobiliers biens.

Au 30 juin 2022, le poste d'en-cours de production atteint 63 765 k€ pour un total de 237 logements (prix moyen par logement : 269 k€, valeur à l'acte), soit une augmentation de 19 038 k€ par rapport à l'exercice 2021. Cette augmentation est principalement liée à l'augmentation net des nouveaux logements décrit ci-dessus.

Disponibilités

DISPONIBILITES - en k€	30/06/2022	30/06/2021
Trésorerie disponible	15 297	13 522
Trésorerie immobilisée	11 169	10 297
TOTAL	26 465	23 819

La trésorerie immobilisée a augmenté de 872 k€ entre le 30 juin 2021 et le 30 juin 2022. Cette variation a été impactée par le changement de méthode concernant l'immobilisation de la trésorerie (cf. § 3.5.4 du présent Document d'enregistrement). A cet effet, il est précisé que la trésorerie rendue disponible au titre de ce changement s'est élevée à 3 451k€.

Au global, les disponibilités ont augmenté de 2 646 k€ entre le 30 juin 2021 et le 30 juin 2022. La variation détaillée de la trésorerie est précisée au § 6.7.11 du présent Document d'enregistrement.

6.7.3. CAPITAUX PROPRES DE L'ÉMETTEUR

6.7.3.1. CAPITAL SOCIAL

Le capital social, d'un montant de 38 659 900 euros au 30 juin 2022, se compose de 773 198 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 51 876 200 euros se compose de 1 037 524 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
Total au 30 juin 2022	864 477	50	43 223 850	91 279	50	4 563 950	773 198	38 659 900
Entre le 30 juin 2022 et la date du Document d'Enregistrement	303 490	50	15 174 500	39 164	50	1 958 200	264 326	13 216 300
Total à la date du DE	1 167 967	50	58 398 350	130 443	50	6 522 150	1 037 524	51 876 200

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 88 927. 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.

6.7.3.2. CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Capital	38 660	24 135
Report à nouveau	-4 081	-345
Résultat de l'exercice	198	133
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 777	23 924

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'Emetteur a retenu, pour les frais de collecte de parts sociales, le poste de report à nouveau.

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 :

Variation des capitaux propres - en k€	30/06/2021 (publié)	Augmentations	Diminutions	Adaptation traitements comptables	Affectation résultat 2021	Résultat 2022	30/06/2022
Capital	24 135	16 454	- 1 929				38 660
<i>dont Capital souscrit appelé versé</i>	24 135	16 454	- 1 929				38 660
Report à nouveau	- 345			- 3 869	133		- 4 081
<i>dont Sur exercices antérieurs</i>				- 2 399			
<i>dont Sur exercice 2022</i>				- 1 470			
Résultat de l'exercice	133				- 133	198	198
Total Capitaux propres	23 924	16 454	- 1 929	- 3 869	- 0	198	34 777

6.7.4. AUTRES FONDS PROPRES

AUTRES FONDS PROPRES - en k€	30.06.2022 retraité ²⁰	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Produits des émissions de titres participatifs	35 253	28 451	19 901
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	35 253	28 451	19 901

Les autres fonds propres s'élèvent à 28 451 k€ au 30 juin 2022 contre 19 901 k€ au 30 juin 2021. La variation de 8 551 k€ s'explique par :

- + 10 000 k€ : La collecte n° 32 d'un montant de 10 000 k€ ayant été constatée par le conseil d'administration après le 30 juin 2021 était comptabilisée dans le poste « Autres emprunts et dettes financières » à la clôture de l'exercice clos le 30 juin 2021. Ils sont comptabilisés en « Titres participatifs » au 30 juin 2022.
- 1 450 k€ : Les titres participatifs n° 1, 2, 4, 5 et 6, d'un montant respectif de 99 000 euros, 192 000 euros, 399 500 euros, 397 000 euros et 362 000 euros, soit au global 1 449 500 euros ont été remboursés au cours de l'exercice 2022.

²⁰ Montant ressortant des comptes annuels au 30 juin 2022 retraités des reclassements et des émissions des titres participatifs (le détail des retraitements figure en section 6.2 du présent Document d'enregistrement), intervenus postérieurement à la clôture du 30 juin 2022 jusqu'à la date du présent Document d'enregistrement.

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 €)	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	79 000	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	995 500	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	453 500	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	226 000	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	1 081 500	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 8ème 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%

N° d'ordre	Date d'émission	Montant capital initial (en €)	Montant résiduel (en €)	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 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
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	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%
Tot al TP émis		36 702 500	35 253 000							

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

Catégorie	Montant en €
Investisseurs Institutionnels	12 800 000
<i>Dont la Caisse des dépôts et consignation</i>	7 000 000
<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
Investisseurs autres (particuliers, personnes morales, divers)	22 453 000
Total	35 253 000

6.7.5. DETTES DE L'ÉMETTEUR

DETTES - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 246	7 596
Emprunts et dettes financières diverses	19 482	22 748
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	15 440	9 514
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487	157
Dettes fiscales et sociales	376	265
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24	0
Autres dettes	259	103
Produits constatés d'avance	14	0
TOTAL DETTES	32 889	30 869

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	12 246	829	3 975	7 442
Emprunts et dettes financières divers	15 898	1 890	6 593	7 415
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487	487		
Dettes fiscales et sociales	376	376		
Dettes sur immobilisations	24	24		
Autres dettes	3 843	3 843		
Produits constatés d'avance	14	14		
TOTAL	32 889	7 463	10 569	14 857

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 30/06/2021 - k€	Tirage	Rembours.	Solde au 30/06/2022 - k€	Engagements donnés
Acquisition logements en viager solidaire		4 000	2.70%	-	2 800	-	2 800	Hypothèque 100%
Financement siège social	180	1 500	1.26%	1 477	-	92	1 386	Hypothèque 100%
Véhicule société	40	49	3.40%	46	-	46	-	Réserve de propriété
Acquisition logements en viager solidaire	60	660	2.50%	627	-	132	495	
Acquisition logements en viager solidaire	120	1 500	2.00%	1 463	-	150	1 313	Cauti on bancaire
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	1.28%	107	-	7	100	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	560	1.25%	526	-	35	491	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	150	1.25%	141	-	8	133	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	95	1.35%	92	-	6	86	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	154	EUR 1M +0.9%	151	-	10	142	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	EUR 1M +0.9%	157	-	10	147	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	298	EUR 1M +0.9%	291	-	19	273	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	790	1.45%	758	-	48	710	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	115	EUR 1M +0.9%	115	-	10	105	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	215	EUR 1M +0.9%	215	-	15	200	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	1.25%	160	-	17	143	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	221	EUR 1M +0.9%	221	-	14	207	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	EUR 1M +0.9%	120	-	7	113	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	929	EUR 1M +0.9%	929	-	63	866	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	240	EUR 1M +0.9%	-	240	11	229	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	333	EUR 1M +0.9%	-	333	3	329	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	243	EUR 1M +0.9%	-	243	2	241	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	440	EUR 1M +0.9%	-	440	2	438	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	EUR 1M +0.9%	-	120	1	119	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	465	EUR 1M +0.9%	-	465	-	465	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	EUR 1M +0.9%	-	160	-	160	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	155	EUR 1M +0.9%	-	155	-	155	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	401	EUR 1M +0.9%	-	401	-	401	Hypothèque 100%
Total		14 351		7 596	5 356	706	12 246	

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2022, l'Émetteur a (a) souscrit 10 nouveaux emprunts pour un montant de 5 356 k€ pour financer l'acquisitions de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 706 k€. Au 30 juin 2022, le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élève à 12 246 k€.

L'Émetteur envisage de financer ses futures acquisitions de biens immobiliers par des emprunts bancaires dans le cadre du partenariat actuel avec la Banque Postale et ceux qu'il parviendra également à mettre en place, tout en continuant à privilégier le financement en fonds propres comme indiqué au § 6.7.10.1 du présent Document d'enregistrement. L'Émetteur poursuit la stratégie de financement de ses acquisitions en viager solidaire sans changement significatif depuis le 30 juin 2022, comme indiqué au § précité et a souscrit deux autres financements bancaires entre le 30 juin et le 31 décembre 2022 pour un montant total de 320 k€.

La progression de l'endettement bancaire de l'Emetteur 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'Emetteur est limitée par les encours accordés par les établissements de crédit, eux même limités par les partenariats conclus entre l'Emetteur et les établissements de crédit (cf. § 6.7.10.1).

Lorsque l'acquisition d'un bien immobilier est financée par un emprunt bancaire, une hypothèque portant sur ledit bien est systématiquement²¹ consentie par l'Emetteur afin de garantir l'établissement de crédit.

²¹ A l'exception d'un financement qui a été accordé par Bpifrance (660k€), mentionné à la 4^{ème} ligne du tableau ci-avant

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 1er 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 30 juin 2022 de 15 440 k€ inclut donc ces réévaluations.
- des dettes envers les souscripteurs de titres participatifs dont la souscription n'a pas encore été constatée, notamment 1 275 k€ concernant l'émission N°33.

6.7.6. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Chiffre d'affaires	2 675	1 942
Total produits d'exploitation	23 402	17 078
<i>dont Production stockée</i>	<i>20 250</i>	<i>15 126</i>
Total charges d'exploitation	23 539	16 914
<i>dont achats d'actifs immobiliers</i>	<i>20 425</i>	<i>14 827</i>
RESULTAT D'EXPLOITATION	-137	164
BENEFICE OU PERTE	198	133

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 a lieu la vente du logement.

La principale source de revenus de l'Émetteur est la vente d'actifs immobiliers lors du décès des Crédirentiers. 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 2022 s'établit à 2 675 k€ contre un montant de 1 942 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 1 519 k€ pour l'exercice clos au 30 juin 2021 à 2 142 k€ pour l'exercice clos au 30 juin 2022.

6.7.7. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

RESULTAT EXCEPTIONNEL - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Produits exceptionnels	369	1
Charges exceptionnelles	6	28
RESULTAT EXCEPTIONNEL	362	-27

Le résultat exceptionnel d'un montant de 362 k€ euros au 30 juin 2022 est principalement lié à l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales (cf. section 6.7, « **Adaptation des traitements comptable 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 ont 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€ a été inscrit en produit exceptionnel.

6.7.8. AFFECTATION DU RÉSULTAT

6.7.8.1. MÉTHODE COMPTABLE

6.7.8.1.1. 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 sociales²².

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.

6.7.8.1.2. 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 tenus²³ 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.

²² 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).

²³ 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.

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.

6.7.8.2. AFFECTATION DU RESULTAT DES DEUX DERNIERS EXERCICES

en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Résultat	198	133
Affectation	100% en RAN	100% en RAN

6.7.9. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

6.7.9.1. CAPITAUX DE L'ÉMETTEUR (COURT TERME ET LONG TERME)

CAPITAL SOCIAL & AUTRES FONDS PROPRES - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Capital	38 660	24 135
Produits des émissions de titres participatifs	28 451	19 901
Capital social et autres fonds propres²⁴	67 111	44 036

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 d'un bulletin de souscription en deux originaux 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.

²⁴ Ce montant est hors réserves, report à nouveau et résultat de l'exercice ; les capitaux propres sont précisés au § 6.7.3 du présent Document d'enregistrement.

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 foncières) 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.

À noter que le 21 octobre 2020, l'Émetteur a signé des contrats bilatéraux avec plusieurs investisseurs institutionnels pour un investissement en titres participatifs émis par l'Émetteur d'un montant total de dix millions d'euros (10 000 000 €), tel que décrit au § 9.4.3 du présent Document d'enregistrement. Cette souscription de titres participatifs a été réalisée en deux tranches : la première d'un montant total de cinq millions deux cent cinquante mille euros (5 250 000 €), émise fin octobre 2020 et la seconde d'un montant total de quatre millions sept cent cinquante mille euros (4 750 000 €) émise le 31 mars 2021.

6.7.10. BESOIN DE FINANCEMENT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

6.7.10.1. 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 2022 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%
Entre le 30 juin 2022 et la date du Document d'Enregistrement	68%	31%	1%
Global	54%	34%	12%

L'Émetteur envisage le lancement d'une offre au public de parts sociales d'un montant total d'environ 24 351 700 d'euros sur l'année 2023 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.

A titre complémentaire, il envisage de lancer une offre au public de titres participatifs d'un montant non encore défini à la date du présent Document d'enregistrement, sur l'année 2023 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. Cette émission devrait représenter 30% à 40% du montant global du besoin de financement de l'Émetteur au titre de l'année 2023.

L'Émetteur envisage en outre de faire appel à un financement bancaire global d'un montant s'élevant à environ cinq millions d'euros dans le cadre de son partenariat avec la Banque Postale. L'Émetteur travaille à mettre en place un accord complémentaire avec un autre établissement financier.

A l'exception des éléments indiqués ci-dessus, aucune modification importante de la structure du financement n'est intervenue depuis le 30 juin 2022.

6.7.10.2. BESOIN DE FINANCEMENT

DETTE FINANCIERE NETTE - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Emprunts et dettes financières	12 246	7 596
Rentes viagères capitalisées	15 440	9 514
Autres emprunts et dettes financières	4 042	13 234
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	- 11 169	- 10 297
- Autre trésorerie	- 15 297	- 13 522
DETTE FINANCIERE NETTE	5 263	6 526

Au cours de l'exercice clôturant le 30 juin 2022, l'Émetteur a bénéficié de dix (10) nouveaux emprunts afin de financer l'acquisition de logements occupés en viager solidaire. Les caractéristiques de ces emprunts sont indiquées au § 0 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 19 482 k€ au 30 juin 2022 et incluent notamment 15 440 k€ de rentes à verser aux Bénéficiaires.

La trésorerie de 26 465 k€ au 30 juin 2022 est composée de liquidités placées chez 4 banques :

- Banque Postale : 5 379 k€
- Caisse d'épargne : 12 608 k€
- Crédit Coopératif : 5 687 k€
- La Nef : 2 790k€

Sur les 26 465 k€ de trésorerie au 30 juin 2022, 11 169 k€ 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.

Les liquidités disponibles hors montants immobilisés pour payer les rentes viagères futures sont donc de 26 465 k€ - 11 169 k€ = 15 297 k€.

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.

6.7.11. 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.

La trésorerie s'élève à 26 465 k€ au 30 juin 2022 contre 23 819 k€ au 30 juin 2021, soit une variation de +2 646 k€. Cette variation se détaille comme suit :

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-17 480	-16 499
Auto financement net	293	-153
BFR Stock	-19 038	-14 749
BFR Besoins autres que le stock	1 265	-1 596
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-364	-2 909
Acquisitions	-364	-2 909
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	20 490	29 481
Capital	14 524	4 689
Apports associés	16 454	6 086
Remboursement parts sociales	-1 929	-1 398
Report à nouveau	-3 869	0
Frais de collecte	-3 869	0
Titres participatifs	8 551	2 979
Titres participatifs souscrits	10 000	2 979
Remboursements Titres participatifs	-1 450	0
Dettes financières	1 284	21 813
Dettes financières	1 284	21 813
Trésorerie début exercice	23 819	13 745
Trésorerie fin d'exercice	26 465	23 819

Les flux de trésorerie lié à l'exploitation : - 17 480 k€

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. De fait, malgré une marge brute d'autofinancement positive pour l'exercice 2022, celle-ci est impacté par la hausse du BFR (Besoin en fonds de roulement) :

- L'Émetteur dégage une marge brute d'autofinancement de 293 k€.
- Le BFR à un impact négatif de -17 773 k€ et notamment le BFR Stocks avec un impact négatif de -19 038 k€. La variation de stock est présentée ci-dessous :

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	44 727
+ Acquisitions	22 004
Dont Bouquets + Rentes	18 300
- Coût de revient des biens déstockés	-1 755
+/- Impact de l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales	-1 212
Stocks à la clôture (b)	63 765
Variation de stock (a) - (b)	19 038

Le stock au 30 juin 2022 comprend 237 actifs immobiliers en viager (contre 166 actifs en au 30 juin 2021).

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : - 364 k€

Ces flux sont principalement liés aux rachats des titres de la société Foncière de Viager pour 283 k€ (cf. § 6.6.2.1 du présent Document).

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : + 20 490 k€

Entre le 1er juillet 2021 et le 30 juin 2022 les flux de trésorerie liées aux opérations de financement sont excédentaires de + 20 490 k€ suite :

- Aux émissions nettes de Parts Sociales de + 14 524 k€,
- Aux émissions de titres participatifs de + 8 551 k€
- A l'accroissement des dettes financières diverses de + 1 284 k€ (qui sont essentiellement constituées de souscriptions titres participatifs, comme expliqué aux § 6.7.11 et 0 du présent Document d'enregistrement).
- Aux frais de collecte de parts sociales pour -3 869 k€ (cf. § 6.7.3.2 du présent Document)

6.7.12. RESTRICTION À L'UTILISATION DES CAPITAUX

Non applicable.

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.

L'Émetteur a procédé à soixante-dix-sept (77) acquisitions immobilières en viager solidaire sur l'exercice clôturant au 30 juin 2022, ce qui va permettre d'engendrer des ressources d'exploitation. Pour rappel, cinquante (50) acquisitions immobilières en viager solidaire avaient été réalisées au cours de l'exercice clôturé au 30 juin 2021.

Entre le 1^{er} juillet 2022 et le 31 décembre 2022, trente-huit actifs immobiliers ont été acquis ou sont en cours d'acquisition par l'Émetteur.

Depuis le 31 décembre 2022 et jusqu'à la date du présent Document d'enregistrement, quarante et un (41) actifs immobiliers ont été acquis ou sont en cours d'acquisition par l'Émetteur, parmi lesquels :

- 13 actifs immobiliers ont été achetés (actes signés),
- 12 compromis de vente ont été signés (actes en attente de signature),
- 16 actifs immobiliers sont en cours d'acquisition (en attente de la signature des compromis de vente).

L'Émetteur se porte bien, enregistre pour la troisième année 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.

Les perspectives pour l'exercice en cours laissent présager d'une activité sensiblement supérieure, notamment en termes de cessions d'immeubles, à celle de son dernier exercice clos. Cette tendance est la résultante de l'application pratique de la Table de mortalité aux personnes que l'Émetteur assiste tel que décrit au § 6.4.1 du présent Document d'enregistrement.

L'ouverture sur d'autres territoires comme l'Île de France de l'offre de viager solidaire permettrait de d'intégrer mensuellement entre 5 à 10 dossiers supplémentaires.

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 200 lors de l'exercice clôturant le 30 juin 2023.

La progression des activités de l'Émetteur depuis la clôture du dernier exercice (au 30 juin 2022) jusqu'à la date du présent Document d'enregistrement confirme les prévisions de l'Émetteur et devrait permettre une plus d'une centaine d'acquisitions sur l'exercice 2022/2023.

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 2020 au 30 juin 2021 et 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022).

On note une légère augmentation des ventes annuelles :

- 5 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôturant au 30 juin 2021 ;
- 6 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôturant au 30 juin 2022.

en k€	Ville	Date d'achat	Date de vente	Coût engagé	Vente	Plus/Moins-value
2020/2021	ANGLET	30/05/2018	13/08/2020	108	210	102
2020/2021	CALUIRE	30/05/2016	28/10/2020	191	295	104
2020/2021	VILLEURBANNE	10/10/2018	29/01/2021	135	163	28
2020/2021	COLOMBE	12/01/2015	21/06/2021	117	150	33
2020/2021	LILLE	02/02/2018	10/06/2021	654	700	46
Total 2020/2021				1 205	1 519	313
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

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 2022, 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
2022/2023	EVREUX	19/09/2015	10/08/2022	65	90	25
2022/2023	BOUGIVAL	31/01/2017	21/07/2022	219	260	41
2022/2023	VILLETTE D'ANTHON	23/12/2014	20/12/2022	139	310	171
2022/2023	THONES	19/07/2019	13/01/2023	258	320	62
Total 2022/2023				681	980	299

Aucun compromis de cession n'est en cours pour la période allant du 30 juin 2022 à la date du présent Document d'enregistrement.

SECTION 7.3- CHANGEMENT SIGNIFICATIF DES PERSPECTIVES ET DES PERFORMANCES FINANCIÈRE 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 - PRÉSENTATION DU RÉGIME JURIDIQUE DES DIFFÉRENTS COLLÈGES DE SOCIÉTAIRES

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 - RÉPARTITION 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 2022	Nombre de parts sociales au sein de chaque collège au 30 juin 2022	% des droits de vote au 30 juin 2022
Collège Fondateurs (composé de trois membres : Sébastien TCHERNIAVSKY, Valérie SZYMKOWICZ, Frédéric LACAZE)	162	30%
Collège « Salariés »	769 848	10%
Collège « Bénéficiaires solidaires »	2 000	10%
Collège « Financeurs solidaires »	961	20%
Collège « Partenaires et bénévoles »	221	10%
Collège « Collectivités et institutionnels »	6	20%
TOTAL	773 198	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	0,02%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 033 944	99,65%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	2 000	0,19%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	1 109	0,11%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0,02%	10%
Collège Salariés	88	0,01%	10%
TOTAL	1 037 524	100%	100%

En synthèse, entre le 30 juin 2022 et la date du présent Document d'enregistrement le capital de l'Émetteur a augmenté d'un solde net de remboursement de 13 216 300 euros par émission de 264 326 parts sociales, de sorte qu'il s'élève à ce jour à 51 876 200 euros et composé de 1 037 524 parts sociales d'une valeur nominale de 50 euros, toutes intégralement libérées, réparties comme suit :

- Les membres de la catégorie « financeurs solidaires » ont acquis 303 260 parts sociales et se sont vu rembourser 39 164 parts sociales, portant leur total à 1 033 944 parts sociales ;
- Les membres de la catégorie « Bénéficiaires solidaires » ont acquis 148 parts sociales, sans demande de remboursement portant leur total à 1 109 parts sociales ;
- Les membres de la catégorie « Salariés » ont acquis 82 parts sociales, sans demande de remboursement portant leur total à 88 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 2022, l'Émetteur a émis 303 490 parts sociales nouvelles et a annulé et remboursé 39 164 parts sociales à la demande d'associés.

9.2.2. SOUSCRIPTIONS AU CAPITAL SOCIAL PAR LES ADMINISTRATEURS AU 30 JUIN 2022

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%
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		

Les autres membres du conseil d'administration ne sont détenteurs d'aucune part sociale émise ni autre titre de capital ou de fonds propres par l'Émetteur à l'exception de :

- la Caisse des dépôts et consignation laquelle détient deux mille (2.000) parts sociales et a le droit de solliciter la désignation d'un ou deux administrateur(s) et un censeur, au sein du conseil d'administration de l'Émetteur, en application du protocole d'investissement conclu avec l'Émetteur, ainsi que
 - 2 000 000 euros investis en titres participatifs le 5 octobre 2018 (TP n° 17),
 - 5 000 000 euros en titres participatifs, versé en deux fois le 19 octobre 2020 et 31 mars 2021 intitulé CDC 2 dont le numéro d'émission est TP n° 32,
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX, Administrateur dont la désignation a été sollicitée par la Caisse des dépôts et consignations, lequel possède 200 parts sociales pour un montant total de 10 000 euros.

SECTION 9.3 - PRINCIPAUX COLLÈGES ET ASSOCIÉS

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 dont 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 30.06.2022			Au 30.06.2021		
	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	0.02%	30%	162	0.02%	30%	162	0.03%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 033 944	99.65%	20%	769 848	99.57%	20%	479 525	99.34%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels (dont la CDC)	2 000 2 000	0.19% 0.19%	20%	2 000 2 000	0.26% 0.26%	20%	2 000 2 000	0.41% 0.41%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	1 109	0.11%	10%	961	0.12%	10%	797	0.17%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.02%	10%	221	0.03%	10%	221	0.05%	10%
Collège Salariés	88	0.01%	10%	6	0.00%	10%	4	0.00%	10%
TOTAL	1 037 524	100.00%	100%	773 198	100.00%	100%	482 709	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) ;
- Collège Salariés disposant de 10% des droits de vote.

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.

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 2022 s'élève à 2,48%. 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 6.7.4 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	Montant de l'offre - k€	Solde - k€
31.12.2013	1	99	-
31.01.2014	2	192	-
30.07.2014	3	900	900
17.06.2014	4	400	-
17.06.2014	5	397	-
17.06.2014	6	362	-
31.12.2014	7	79	79
17.06.2015	8	996	996
17.06.2015	9	454	454
31.12.2015	10	226	226
15.06.2016	11	1 082	1 082
31.12.2016	12	168	168
31.12.2016	13	100	100
06.02.2017	14	500	500
15.06.2017	15	1 895	1 895
30.04.2017	16	300	300
05.10.2018	17	2 000	2 000
30.06.2018	18	400	400
31.12.2018	19	844	844
30.04.2019	20	1 350	1 350
15.08.2019	21	1 410	1 410
31.12.2019	22	775	775
31.12.2019	23	650	650
31.12.2019	24	250	250
31.12.2019	25	87	87
31.12.2019	26	889	889
31.12.2019	27	120	120
30.06.2020	28	964	964
30.06.2020	29	846	846
30.06.2020	30	65	65
30.06.2020	31	1 105	1 105
19.10.2020	32-1	5 250	5 250
31.03.2021	32-2	4 750	4 750
19.09.2022	33	30 000	6 802
Total		59 901	35 253

De manière cumulée depuis sa création et jusqu'au 30 juin 2022, le conseil d'administration a constaté les collectes jusqu'au n°32. Les titres participatifs ainsi comptabilisés au bilan s'élèvent à 28 451 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 4) 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€.

La rémunération annuelle des titres participatifs issus de la collecte n°33 est constituée des éléments suivants :

- Une quote-part fixe de rémunération annuelle se calculant par l'application d'un taux fixe à 86% de la valeur nominale de chaque titre participatif (500 €) ; le taux fixe susvisé étant égal à 2,8% au titre de la première date de paiement (31 mars 2023) et augmentant chaque année jusqu'à son maximum en 2033.
- Une quote-part variable de la rémunération annuelle dépendant notamment du résultat net de la Coopérative ; étant précisé que le total de la quote-part fixe et de la quote-part variable de la rémunération annuelle est plafonné à 4,20% du nominal des titres participatifs au titre des 10 premières dates de paiement, puis à 5,60% du nominal des titres participatifs pour les dates de paiement suivantes.

Cette rémunération est payée annuellement le 31 mars de chaque année sauf si cette date ne correspond pas à un jour ouvré, auquel cas le paiement est reporté au premier jour ouvré suivant.

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 § 9.4.3 et au § 6.7.4 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 consignment (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 d'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.

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. 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 exposées au conseil d'administration lors de sa réunion du 30 juin 2020. Il en a été conclu que les règles en place au sein de la Coopérative sont conformes aux principes posés notamment par le Code IFA et qu'il n'y avait aucun besoin impérieux d'aller plus avant dans l'adoption de règles de gouvernance supplémentaires, sous réserve des modifications envisagées par la Société, décrites à la section 10.1.1.1 b) du présent Document d'enregistrement.

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 GÉNÉRALE DE L'ÉMETTEUR

10.1.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

10.1.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Composition actuelle

Le conseil d'administration de l'Émetteur est composé des sept membres suivants :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président du conseil d'administration et administrateur, membre du collège fondateurs ;
- Monsieur Frédéric LACAZE, administrateur, membre du collège « fondateurs » ;
- Madame Ghislaine FAVRICHON, administrateur, membre du collège des « salariés » représentant également le collège « partenaires et bénévoles » ;
- Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE, administrateur, désigné sur proposition de la Caisse des Dépôts et Consignations, membre du collège « collectivités et institutionnels » ;
- Monsieur Antoine ULRICH, administrateur, membre du collège financeurs solidaires ;
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX, administrateur, représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations, membre du « collège collectivités et institutionnels » ;
- Madame Martine PRÉBOIS, administrateur, membre du collège « Bénéficiaires solidaires ».

Mme Valérie SZYMKOWICZ a présenté le 28 janvier 2022 sa démission de ses fonctions d'administratrice avec effet au 30 juin 2022. Cette démission résulte de la prise de nouvelles fonctions professionnelles, qui ne lui laisseront pas la disponibilité requise pour assumer les fonctions d'administratrice. La fin de ce mandat n'affecte pas sa participation en tant que membre fondateur et sociétaire de la Coopérative.

b) Modification en cours

Par une délibération en date du 20 janvier 2023, le Conseil d'administration a décidé de proposer à la plus prochaine assemblée générale des sociétaires la nomination en qualité de nouvel administrateur indépendant de Monsieur Pascal TRIDEAU, de sorte que le conseil d'administration reste composé de huit membres, dont deux administrateurs indépendants, et l'équilibre des droits de vote des représentants actuels sans changement notable.

L'Emetteur envisage par ailleurs de convoquer une assemblée générale extraordinaire (qui se tiendrait préalablement à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 30 juin 2023) à l'effet de modifier l'article 20.2 des statuts (« *Durée des fonctions [des administrateurs] – Jetons de présence* ») à l'effet de prévoir la possibilité pour l'assemblée générale ordinaire de désigner des administrateurs pour des durées de 4, 5 et 6 ans afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats des administrateurs, conformément au guide de l'IFA.

Enfin, le Conseil d'administration envisage de procéder avant la fin de l'exercice à clore le 30 juin 2023 à la désignation des présidents des comités spécialisés visés au § 10.1.1.2 et 10.1.1.3 ci-après, étant précisé que le Président du Comité des Rémunérations sera un administrateur non exécutif.

10.1.1.2. COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des rémunérations est composé de 4 membres, administrateurs de l'Émetteur :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY
- Monsieur Frédéric LACAZE ;
- Madame Ghislaine FAVRICHON ;
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX (représentant la Caisse des Dépôts et Consignations).

10.1.1.3. COMITÉ STRATÉGIQUE

Le Comité Stratégique est composé de 4 membres, administrateurs de l'Émetteur :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY ;
- Monsieur Frédéric LACAZE ;
- Madame Ghislaine FAVRICHON ;
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX (représentant la Caisse des Dépôts et Consignations).

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'Emetteur 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 annuelle de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2028.

SECTION 10.2 - DÉTAILS SUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

10.2.1. 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 annuelle de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2028.

Mandat de président du conseil d'administration : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY a été nommé président du conseil d'administration 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 annuelle de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2028.

Mandat de directeur général : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY a été nommé directeur général de l'Émetteur 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 annuelle de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2028.

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) ;
- Représentant permanent de l'Émetteur chez Meadomus (l'Émetteur est administrateur de Meadomus) (voir § 6.6.1 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.

10.2.2. 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 annuelle de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2028.

Monsieur Frédéric LACAZE exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur et de responsable des partenariats 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 § 6.6.1 du présent Document d'enregistrement), administrateur de la société Meadomus (Se référer au § 6.6.2 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.

10.2.3. MADAME GHISLAINE FAVRICHON

Mandat d'administrateur : Madame Ghislaine FAVRICHON a été nommée administrateur le 5 octobre 2018 pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023.

Madame Ghislaine FAVRICHON exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur et est chargée de la gestion locative et des dossiers des Bénéficiaires. Madame Ghislaine FAVRICHON est liée à l'Émetteur par un contrat de travail.

Elle n'exerce ni n'a exercé d'autre mandat au cours de cinq dernières années.

Notice biographique : Ghislaine FAVRICHON est salariée de l'Émetteur depuis mars 2016, et sociétaire depuis le 13 juin 2018. Ghislaine FAVRICHON a été responsable d'agence de voyage durant 8 ans et a rejoint l'Émetteur après son congé parental de deux ans. Madame FAVRICHON a souhaité intégrer l'équipe de l'Émetteur, car elle-même a aidé son voisin en achetant son logement en viager.

Madame Ghislaine FAVRICHON 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, déchue 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.

Madame Ghislaine FAVRICHON n'exerce aucun mandat dans une quelconque autre société.

10.2.4. MONSIEUR ANTOINE ULRICH

Mandat d'administrateur : Monsieur Antoine ULRICH a été nommé administrateur le 5 octobre 2018 pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023.

Monsieur Antoine ULRICH exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur.

Il n'exerce ni n'a exercé d'autre mandat au cours de 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 dégagé 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.

Monsieur Antoine ULRICH n'exerce pas d'autre mandat dans une autre société.

10.2.5. MONSIEUR ADRIEN DE CROMBRUGGHE

Mandat d'administrateur : Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE a été nommé administrateur sur proposition de la Caisse des Dépôts et Consignations le 5 octobre 2018 pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023.

Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés : 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).

Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE a exercé les mandats suivants en cours des cinq 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.

Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE 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.

10.2.6. MONSIEUR OLIVIER MAZAUDOUX, REPRÉSENTANT LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Mandat d'administrateur : la CDC a été nommée administrateur le 5 octobre 2018 pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023.

Monsieur Olivier MAZAUDOUX a été désigné représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations au conseil d'administration.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par la Caisse des Dépôts et Consignations au cours des cinq dernières années : information impossible à fournir dans le cadre du Document d'enregistrement en regard du nombre de mandats détenus.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Olivier MAZAUDOUX : Administrateur de la société Cité Création (RCS Lyon 341 425 858), représentant 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, administrateur de WAOUP SAS.

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.

10.2.7. MADAME MARTINE PRÉBOIS

Mandat d'administrateur : Martine PREBOIS a été nommée administrateur le 18 décembre 2020 pour une durée de six ans arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale de l'Émetteur appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2024.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Madame Martine PREBOIS : 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. 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 PREBOIS 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 Chaine 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 PREBOIS 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.

SECTION 10.3 - CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

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 2022, aucune rémunération n'a été versée à la société Génération Plus par l'Émetteur au titre de l'exercice clos le 30 juin 2022, 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 § 6.6.2 du présent Document d'enregistrement, l'Émetteur détenait 36,06% du capital social de Foncière de Viager au 30 juin 2022. Il en détient 56,57% à la date du présent Document d'enregistrement et prévoit de devenir à terme le principal actionnaire de Foncière de Viager (se référer aux § 6.6.1 et 6.6.2 du présent Document d'enregistrement) qui est en gestion extinctive.

Pour rappel, au 31 mars 2022, le capital social de Foncière de Viager est de 4 271 000 euros. À cette même date, les capitaux propres s'établissent à 3 013 142 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 2023 a été fixé à 1 000 000 d'euros.

CHAPITRE 11 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

SECTION 11.1 - PRÉSIDENTENCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

La rémunération de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de président du Conseil d'administration et Directeur Général de l'Emetteur, telle que fixée par le Conseil d'administration de l'Emetteur, est la suivante :

	Exercice 2022	Exercice 2021
Rémunérations dues au titre de l'exercice	129 237 €	74 656 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	92 702 €	92 702 €	66 016 €	66 016 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	20 000 €	20 000 €	6 000 €	6 000 €
Rémunération au titre des fonctions d'administrateur	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature [1]	16 535 €	16 535 €	2 640 €	2 640 €
TOTAL	129 237 €	129 237 €	74 656€	74 656€

[1] Les avantages en nature se composent principalement d'une voiture de société.

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY n'est pas lié à l'Emetteur par un contrat de travail. Il est rappelé (cf. § 6.6.2.1) que Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est salarié de Foncière de Viager, filiale de l'Emetteur.

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 - PROCÉDURES 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 réglementées 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 2021 et 30 juin 2022 sont incorporés par référence au présent Document d'enregistrement.

SECTION 12.2 - GÉNÉRATIONS 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 voyage 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 2022 : 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 2022, 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 2022, comme mentionné dans le rapport spécial du commissaire aux comptes, incorporé par référence au présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 13 – INFORMATIONS FINANCIÈRES 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 les principales informations financières clés pour les deux derniers exercices sous une forme résumée.

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 :

- relativement à l'exercice clos le 30 juin 2022 : les [comptes annuels](#), le [rapport du Commissaire aux Comptes y afférent](#), et le [rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées](#),
- relativement à l'exercice clos le 30 juin 2021 : les [comptes annuels](#) (comptes publiés), le [rapport du Commissaire aux Comptes y afférent](#), et le [rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées](#),

SECTION 13.1 - INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

13.1.1. PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES CLÉS POUR LES DEUX DERNIERS EXERCICES

13.1.1.1. COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Total produits d'exploitation	23 402	17 078
Total charges d'exploitation	23 539	16 914
RESULTAT D'EXPLOITATION	-137	164
RESULTAT FINANCIER	-27	-12
RESULTAT COURANT avant impôts	-164	152
RESULTAT EXCEPTIONNEL	362	-27
BENEFICE OU PERTE	198	133

Les produits d'exploitation s'élèvent à 23 402 k€ au 30 juin 2022 contre 17 078 k€ lors du précédent exercice, soit une variation de + 6 325 k€ (+37%). Cette variation est principalement liée à :

- La hausse de la production stockée : +5 124 k€ en lien avec la hausse des acquisitions constatée sur l'exercice.
- La hausse du chiffre d'affaires : + 732 k€ :
 - Hausse de produits de ventes de biens immobiliers : + 623 k€. 6 biens vendus au cours de l'exercice 2022 contre 5 biens vendus en N-1.
 - Hausse des refacturations (charges locatives, TEOM, diverses) : +94 k€
 - La hausse de la facturation des loyers : + 15 k€

Les charges d'exploitation s'élèvent à 23 539 k€ au 30 juin 2022 contre 16 914 k€ au 30 juin 2021, soit une variation de +6 625 k€ (+39%). Cette variation s'explique principalement par :

- La hausse des achats d'actifs immobiliers en viager : + 5 597 k€
- La hausse des autres achats et charges externes : + 515 k€ (principalement des honoraires divers en hausse de 225 k€ et des frais de publicité en hausse de 105 k€)

- La hausse des autres charges : + 442 k€ en lien essentiellement avec la réévaluation des dettes de rentes viagères des biens acquis depuis au moins 5 ans (cf. § 3.5.6 du présent Document d'Enregistrement).
- La hausse des charges de personnel : + 317 k€ La hausse des frais d'impôts, taxes et versements assimilés : + 114k€ en lien avec la hausse des taxes sur les salaires corrélativement à la hausse des charges de personnel et la hausse des impôts fonciers suite à l'accroissement du nombre d'actifs immobiliers en parc.
- La baisse des dotations d'exploitation : -360 k€ (principalement en lien avec la baisse des dotations aux amortissements des charges à répartir : -352 k€ ; et des PRC -30 k€),

Le résultat exceptionnel s'élève +362 k€ au 30 juin 2022 contre -27 k€ au 30/06/2021 soit une variation de +390 k€. Cette variation s'explique principalement par l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales (Impact de +283 k€).

13.1.1.2. BILAN

Bilan actif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Immobilisations incorporelles	-	6
Immobilisations corporelles	2 147	2 162
Immobilisations financières	1 706	1 393
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 853	3 561
Stocks - En-cours de production (biens et services)	63 765	44 727
Avances et acomptes versés sur commandes	-	5
Clients et comptes rattachés	404	771
Autres créances	1 164	215
Disponibilités	26 465	23 819
Charges constatées d'avance	26	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	91 824	69 540
Frais d'émission d'emprunt à étaler	469	1 622
TOTAL ACTIF	96 147	74 723

Bilan passif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Capital	38 660	24 135
Report à nouveau	-4 081	-345
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	198	133
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 777	23 924
Produits des émissions de titres participatifs	28 451	19 901
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	28 451	19 901
Provisions pour risques	30	30
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30	30
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 246	7 596
Emprunts et dettes financières diverses	19 482	22 748
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487	157
Dettes fiscales et sociales	376	265
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24	0
Autres dettes	259	103
Produits constatés d'avance	14	0
TOTAL DETTES	32 889	30 869
TOTAL PASSIF	96 147	74 723

Le total des immobilisations s'élève à 3 853 k€ au 30 juin 2022 contre 3 561 k€ au 30 juin 2021, soit une variation de +293 k€.

Cette variation s'explique principalement par l'acquisition de titres de la SAS FONCIERE de VIAGER pour 283 k€

Les en-cours de production s'élèvent à 63 765 k€ au 30 juin 2022 contre 44 727 k€ au 30 juin 2021, soit une variation de + 19 038 k€.

Cette variation s'explique principalement par :

- L'acquisitions de 77 actifs immobiliers pour + 22 004 k€
- Le déstockage de 6 actifs immobiliers pour -1 755 k€.

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	44 727
+ Acquisitions	22 004
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	<i>18 300</i>
- Coût de revient des biens déstockés	-1 755
+/- Impact de l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales	-1 212
Stocks à la clôture (b)	63 765
Variation de stock (a) - (b)	19 038

13.1.1.3. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Trésorerie à l'ouverture	23 819	13 745
<i>Autofinancement net</i>	293	-153
<i>BFR Stocks</i>	-19 038	-14 749
<i>BFR hors Stocks</i>	1 265	-1 596
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-17 480	-16 499
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-364	-2 909
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	20 490	29 481
Trésorerie à la clôture	26 465	23 819
Variation de trésorerie	2 646	10 074

Le tableau des flux de trésorerie détaillé figure au § 6.7.11 du présent Document d'enregistrement.

13.1.2. 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 de l'exercice clos les 30 juin 2021 et 30 juin 2022. Le Commissaire aux comptes a toutefois formulé une observation 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 sont présentés en section 6.7 du présent Document d'enregistrement.

Pour rappel, le Commissaire aux comptes avait formulé une observation dans son rapport sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 30 juin 2020 pour, sans remettre en cause l'opinion exprimée, attirer l'attention sur l'ajustement pour un montant de 621 209 euros de la valeur des stocks d'ouverture au 1er juillet 2019. Les dépenses stockées lors des précédents exercices (correspondant à des frais de collecte de fonds et des dépenses de gestion des biens ou d'accompagnement des personnes), qui ne constituent pas des dépenses incorporables selon la doctrine comptable, ont été retraitées dans les comptes de l'Émetteur clos au 30 juin 2020 et les corrections ont été inscrites en résultat exceptionnel de l'Émetteur au titre de l'exercice clos le 30 juin 2020 pour un montant de 621 209 euros.

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.

13.1.3. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES RÉSUMÉES ET TÉLÉCHARGEABLES

13.1.3.1. COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Chiffre d'affaires	2 675	1 942
RESULTAT D'EXPLOITATION	-137	164
RESULTAT FINANCIER	-27	-12
RESULTAT COURANT avant impôts	-164	152
RESULTAT EXCEPTIONNEL	362	-27
BENEFICE OU PERTE	198	133

13.1.3.2. BILAN

Bilan actif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Actif immobilisé	3 853	3 561
Actif circulant	91 824	69 540
Frais d'émission d'emprunt à étaler	469	1 622
TOTAL ACTIF	96 147	74 723

Bilan passif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 (publié)
Capitaux propres	34 777	23 924
Autres fonds propres	28 451	19 901
Provisions pour risques et charges	30	30
Dettes	32 889	30 869
TOTAL PASSIF	96 147	74 723

13.1.3.3. INTEGRALITE DES COMPTES

Les comptes des exercices clos les 30 juin 2021 et 30 juin 2022 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.

SECTION 13.2 - 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.

SECTION 13.3 - CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'ÉMETTEUR

Depuis la clôture des derniers états financiers publiés (soit depuis le 30 juin 2022), les changements significatifs suivants sont intervenus :

13.3.1. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Les variations du capital social entre le 30 juin 2022 et la date du présent Document d'enregistrement sont rappelées au § 9.2.1 des présentes.

13.3.2. TITRES PARTICIPATIFS

En date du 19 septembre 2022, la collecte n°33 a été clôturée et s'est élevée à un montant de 6 802 k€. Aucun remboursement de titres participatifs n'est intervenu depuis le 30 juin 2022.

CHAPITRE 14 - SALARIÉS

Au 30 juin 2022, il y a 16 salariés ou équivalents temps plein (ETP) au sein de l'Émetteur.

CHAPITRE 15 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

SECTION 15.1 - CAPITAL SOCIAL

15.1.1. HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL

Exercice clos le 30.06.2021	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	388 932	121 727	27 950	482 709
Montant du capital social (€)	19 446 600	6 086 350	1 397 500	24 135 450

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

15.1.2. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL AU 30 JUIN 2022

Exercice clos au 30.06.2021	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	24 135 450	482 709	-	50 €

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 €

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	51 876 200	1 037 524	-	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 tenue 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 12 969 050 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 § 6.7.8.1.2 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- RÈGLES DE PARTAGE DES RÉSERVES ET DE L'EXCÉDENT D'ACTIF – POLITIQUES EN MATIÈRE 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 ANNEES

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 sept millions cent mille (7 100 000) 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 et cinq millions (5 000 000) d'euros au titre des TP n°32.

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 a 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 PARTICULIÈRES DE CONTRATS DE FINANCEMENT

Certains contrats de financement de l'Émetteur conclues 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 sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2021.](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos de 30 juin 2022.](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2021.](#)
- [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 conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2021](#) et
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2022.](#)

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.

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 Vieillissement. 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 (Crédirentier) 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 Crédirentier et débirentier. 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. »

DOMPAD : Domicile pour Personne Âgée Dépendante. En opposition à l'EPHAD, cela permet de maintenir à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie tout en palliant leurs besoins.

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 5e 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 7e 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} janvier 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 créée 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 tiers (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 souhaitions.

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 événements.

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 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.
- 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 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.
- 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%
- Impôts 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							11 054 366	47%	16 660 164	66%
Créances d'exploitation			6 251	0%	10 047	0%	13 836	0%	14 557	0%
Autres créances	223 181	6%	671 013	8%	655 845	4%	92 027	0%	77 693	0%
Disponibilités	3 063 586	83%	4 727 485	55%	8 072 546	55%	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, Section 4.1	
7.2 Environnement réglementaire	CHAPITRE 5	
7.3 Principales activités	Section 6.1	
7.4 Stratégie et objectifs	Section 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	Paragraphe 6.5.1	
7.8 Structure organisationnelle	Section 6.6	
7.9 Situation financière	Section 6.7	
7.10 Trésorerie et capitaux	Section 6.7.9 à 6.7.11	
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	Sections 9.1 et 9.2.1	
7.14.2 Répartition du capital social de l'émetteur en capital et en droits de vote	Sections 9.2.2 et 9.3	
7.14.3 Autres titres de capital et quasi fonds propres.	Sections 9.4	
7.15 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	CHAPITRE 10	
7.16 Conseil d'administration ou de surveillance et direction générale		

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 »)
7.16.1 Composition du Conseil d'administration et de chacun de ses comités 7.16.2 Composition des organes de direction 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. 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.	Section 10.1 Section 10.1 Section 10.1 Section 10.2	
7.17 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de surveillance et de la direction générale	Section 10.3	
7.18 Rémunérations et avantages 7.18.1 Direction générale 7.18.2 Conseil d'administration	CHAPITRE 11 Section 11.1 Section 11.2	
7.19 Transactions avec les parties liées	CHAPITRE 12, rapports sur les conventions réglementées incorporés par référence	
7.20 Informations financières historiques 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. 7.20.2 Informations financières semestrielles 7.20.3 Liens hypertextes 7.20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage 7.20.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	Section 13.1, comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes incorporés par référence N.A. CHAPITRE 13 Section 13.2 Section 13.3	
7.21 Salariés Indiquer le nombre de salariés à la date du prospectus.	CHAPITRE 14	
7.22 Informations supplémentaires 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	CHAPITRE 15 Section 15.1	

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 »)
7.22.2 Clause de variabilité du capital, montant minimum du capital social 7.22.3 Modes d'emploi des excédents 7.22.4 Règles de partage des réserves au cours de la vie sociale et de l'excédent d'actif en cas de dissolution 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. 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...)	Section 15.1.4 Section 15.1.3 Section 15.2 Paragraphes 15.2.1 et 15.2.2 Paragraphes 15.2.3, 15.2.4, 9.4.1, 9.4.4	
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
8.4 Frais facturés à l'investisseur et notamment le cas échéant : - 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
9.2 Caractéristiques de l'offre : - 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
9.4 Procédures relatives à l'opération 9.4.1 Matérialisation de la propriété des titres 9.4.2 Séquestre		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 »)
9.4.3 Connaissance des souscripteurs		
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)
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 1. 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 2. 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 3. 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 événement récent propre à l'émetteur et présentant un intérêt significatif pour l'évaluation de sa solvabilité	Paragraphe 6.7.10
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 6.7.10.1, et section 7.3
4.1.8	Description du financement prévu des activités de l'émetteur	Paragraphe 6.7.3, 6.7.5 et 6.7.10
Section 4. 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 6.1.5, 6.1.4 et 6.1.8) et section 6.2
Point 5.2	Elements sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Paragraphe 6.4.3
Section 5. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
Point 6.1	Description sommaire du groupe et la place qu'y occupe l'émetteur	Section 6.6
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
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.	Sections 7.1 et 7.2
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
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.	Sections 10.1, 10.2 et 10.4
Point 9.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	Sections 10.3 Chapitre 12
PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
Point 10.1	Détention ou contrôle, direct ou indirect de l'émetteur	Sections 9.1, 9.2 et 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
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	Section 13.1
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.	Section 13.1 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 et 13.1.2 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.	Néant

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° 537/2014. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) n° 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 13.1.2</p> <p>Paragraphe 13.1.2</p> <p>Non applicable</p> <p>Paragraphes 6.6.1.1, 6.6.2.2, 6.7.11,</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>Paragraphe 3.5.3 et section 13.2</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>Section 13.3</p>
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 6.7.3.1 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>
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>
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>