



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME À CAPITAL VARIABLE MINIMUM DE
22 337 412,50 EUROS
SIÈGE SOCIAL : 8, ROUTE DE CHAMPAGNE 69130 ECULLY
RCS 797 676 749 LYON
(l'« Émetteur » ou la « Coopérative »)

**PREMIER SUPPLEMENT AU PROSPECTUS n° 25-037
ET SECOND SUPPLEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT n° R. 24 – 008**

RELATIF A L'EMISSION PAR OFFRE AU PUBLIC DE TITRES PARTICIPATIFS
POUR UN MONTANT TOTAL MAXIMUM DE 10 000 000 EUROS

Le présent supplément (le « Supplément ») complète et doit être lu conjointement avec le prospectus relatif à l'émission par offre au public de titres participatifs à double rémunération annuelle (fixe et variable) pour un montant total maximum de 10 000 000 euros (les « Titres Participatifs »), qui a reçu l'approbation de l'AMF n° 25-037 en date du 14 février 2025 (le « Prospectus ») et le document d'enregistrement dont ce prospectus est composé, approuvé sous le n° R 24-008 en date du 7 mai 2024 et modifié par le premier supplément approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-457 (le « Document d'Enregistrement »).



Le Supplément a été approuvé le 28 avril 2025 par l'Autorité des marchés financiers (AMF), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF approuve ce document après avoir vérifié que les informations figurant dans le Prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF.

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

Le supplément au prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 25-119.

Les termes définis dans le Prospectus et dans le Document d'Enregistrement auront la même signification dans ce Supplément, à moins que le contexte ne requière une interprétation différente.

Dans l'hypothèse d'une contradiction entre toute déclaration faite dans ce Supplément et toute autre déclaration contenue ou incorporée par référence dans le Prospectus, les déclarations de ce Supplément prévaudront.

A l'exception de ce qui figure dans le présent Supplément, aucun fait nouveau, erreur ou inexactitude qui est susceptible d'avoir une influence significative sur l'évaluation des Titres Participatifs n'est survenu ni n'a été constaté depuis la publication du Prospectus.

Ce Supplément a été préparé afin :

(i) De mettre à jour le Document d'Enregistrement :

a. En incorporant par référence au Document d'Enregistrement :

- le communiqué de presse publié par l'Emetteur le 10 avril 2025 présentant les comptes intermédiaires (non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité de la part du commissaire aux comptes) de la Coopérative pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024,
- les comptes sociaux intermédiaires (non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité de la part du commissaire aux comptes) de la Coopérative pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024, composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe y afférente, qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 3 avril 2025,

b. En mettant à jour les sections suivantes du Document d'Enregistrement :

- la sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier »,
- la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose »,
- la sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères »,
- la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer »,
- la section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Emetteur »,
- la sous-section 6.2.1 « Financement en parts sociales, en titres participatifs et par emprunts »,
- la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisée »,
- la section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2023 »,
- la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires »
- la section 6.5 « Investissements »,
- la section 6.7 « Structure organisationnelle »,
- la sous-section 6.8.4.1 « Capitaux de l'Emetteur (court terme et long terme) »,
- la sous-section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement »,
- la sous-section 6.8.6 « Flux de trésorerie »,
- la Section 7.1 « Acquisitions de logements »
- la Section 7.2 « Ventes de logements »
- la sous-section 9.4.1 « Rémunération des titres participatifs »,
- la sous-section 9.4.3 « Historique de la collecte en titres participatifs »,
- la section 15.1. « Capital social »,
- la section 18 « Informations incorporées par référence »,

c. En déclarant l'absence de changement significatif de la situation financière de l'Emetteur depuis le 30 juin 2024,

(ii) De mettre à jour le Prospectus :

- Le § (ii) « Activités » de la partie B.1. « Qui est l'Émetteur des Titres Participatifs ? » du Résumé du Prospectus,
- La partie B.2. « Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ? » du Résumé du Prospectus,

- En déclarant, l'absence de tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'Emetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur ses perspectives pour l'exercice en cours.

Conformément à l'article 23 (2) du Règlement Prospectus, les investisseurs, qui ont déjà donné leur accord pour acquérir ou souscrire des Titres Participatifs préalablement à la publication de ce Supplément et pour autant que ces Titres Participatifs ne leur aient pas été livrés au moment où le fait nouveau significatif ou l'erreur ou inexactitude substantielle est survenu ou a été constaté, ont le droit de retirer leur acceptation, ce droit pouvant être exercé pendant une période de trois (3) jours ouvrés après la publication de ce Supplément (soit jusqu'au 2 mai inclus). Si les investisseurs souhaitent exercer leur droit de rétractation, ils peuvent contacter la société Invest Securities dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann – 75008 Paris.

Le présent Supplément sera publié sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers : www.amf-france.org et sur le site Internet de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile : www.3colonnes.com/documentation-publique/.

TABLE DES MATIERES

SECTION 1 – Mise à jour du Document d’Enregistrement.....	5
1.1 Incorporation par référence.....	5
1.2 Mise à jour de la sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d’exploitation du viager solidaire proposé par l’émetteur et cycles du marché immobilier » du Document d’Enregistrement....	5
1.3 Mise à jour de la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l’Émetteur et au caractère innovant et en développement de l’activité du viager solidaire qu’il propose » du Document d’Enregistrement.....	6
1.4 Mise à jour de la sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d’Enregistrement.....	8
1.5 Mise à jour de la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d’Enregistrement.....	9
1.6 Mise à jour de la Section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l’activité de l’Emetteur » du Document d’Enregistrement.....	10
1.7 Mise à jour de la sous-section 6.2.1 « Financement en parts sociales, en titres participatifs et par emprunts » du Document d’Enregistrement.....	10
1.8 Mise à jour de la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l’activité de l’Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d’actifs réalisée » du Document d’Enregistrement.....	11
1.9 Mise à jour de la Section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2023 » du Document d’Enregistrement.....	12
1.10 Mise à jour de la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires » du Document d’Enregistrement.....	13
1.11 Mise à jour de la Section 6.5 « Investissements » du Document d’Enregistrement.....	13
1.12 Mise à jour de la Section 6.7 « Structure organisationnelle » du Document d’Enregistrement.....	14
1.13 Mise à jour de la sous-section 6.8.4.1 « Capitaux de l’Emetteur (court terme et long terme) » du Document d’Enregistrement.....	18
1.14 Mise à jour de la sous-section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement » du Document d’Enregistrement.....	19
1.15 Mise à jour de la sous-section 6.8.6 « Flux de trésorerie » du Document d’Enregistrement.....	22
1.16 Mise à jour de la Section 7.1 « Acquisitions de logements » du Document d’Enregistrement.	24
1.17 Mise à jour de la Section 7.2 « Ventes de logements » du Document d’Enregistrement.....	25
1.18 Mise à jour de la sous-section 9.4.1 « Rémunération des titres participatifs » du Document d’Enregistrement.....	26
1.19 Mise à jour de la sous-section 9.4.3 « Historique de la collecte en titres participatifs » du Document d’Enregistrement.....	27
1.20 Mise à jour de la section 15.1. « Capital social » du Document d’Enregistrement.....	28
1.21 Mise à jour de la section 18 « Informations incorporées par référence » du Document d’Enregistrement.....	29
1.22 Absence de changement significatif de la situation financière de l’Emetteur depuis le 30 juin 2024 .	30
SECTION 2 – Mise à jour du Prospectus.....	31
2.1 Mise à jour du § (ii) « Activités » de la partie B.1. « Qui est l’Émetteur des Titres Participatifs ? » du Résumé du Prospectus.....	31
2.2 Mise à jour de la partie B.2. « Quelles sont les informations financières clés concernant l’Émetteur ? » du résumé du Prospectus.....	31
2.3 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements dont l’Emetteur a connaissance et qui sont raisonnablement susceptible d’influer sensiblement sur ses perspectives pour l’exercice en cours.....	32
SECTION 3 – Responsabilité du Supplément.....	33
3.1 Responsable du Supplément.....	33
3.2 Attestation du responsable.....	33
ANNEXE 1 : Table de concordance avec l’annexe 6 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil.....	34
ANNEXE 2 : Table de concordance avec l’annexe 14 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil.....	41

SECTION 1 – MISE A JOUR DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

1.1 Incorporation par référence

Ce Supplément incorpore par référence au Document d'Enregistrement les documents ci-après ; en conséquence, le Document d'Enregistrement devra être lu et interprété conjointement avec les informations contenues dans lesdits documents :

- (i) [le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 10 avril 2025 présentant les comptes intermédiaires \(non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité de la part du commissaire aux comptes\) de la Coopérative pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024](#) (ci-après le « CP »),
- (ii) [les comptes sociaux intermédiaires \(non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité de la part du commissaire aux comptes\) de la Coopérative pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024](#), composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe y afférente, qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 3 avril 2025,.

Les documents visés aux § (i) et (ii) ci-avant 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/>).

La table de concordance figurant en Annexe 1 au Supplément identifie les informations requises par l'Annexe 6 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et mises à jour par le présent Supplément.

La table de concordance figurant en Annexe 2 au Supplément identifie les informations requises par l'Annexe 14 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et mises à jour par le présent Supplément.

1.2 Mise à jour de la sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

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

La spécificité de l'activité d'acquisition viagère solidaire proposée par l'Émetteur mobilise une trésorerie conséquente et ne dégage en principe aucun revenu pendant l'utilisation du logement par son Bénéficiaire, ainsi qu'il ressort de l'exemple figurant à la section 6.1.8 du présent Document d'enregistrement. L'Émetteur a enregistré des pertes opérationnelles chaque année depuis le début de ses activités en 2014 et jusqu'à la clôture de l'exercice clos le 30 juin 2019. Ces pertes résultent principalement du décalage temporel entre l'acquisition des logements en viager et leur revente, issu de l'espérance de vie moyenne des Bénéficiaires, s'élevant en moyenne à 8 ans après la date d'acquisition de leur bien ; la différence entre la date de revente du bien et sa date d'acquisition (en moyenne 8 ans) correspondant au cycle d'exploitation de l'Émetteur. Pour la cinquième année consécutive depuis sa création, l'Émetteur a enregistré un bénéfice, de 370 k€ sur l'exercice clos le 30 juin 2024 (le bénéfice s'établissait au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023 à 275 k€ et au titre de

l'exercice clos le 30 juin 2022 à 198 k€).

Au surplus, les activités de l'Émetteur ont comme sous-jacent le marché de l'immobilier résidentiel dans les zones géographiques dans lesquelles l'Émetteur intervient. L'Émetteur est donc exposé aux cycles de ce marché qui peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, le cas échéant brutalement. Il existe donc un risque de perte de valeur liée à l'évolution défavorable du marché de l'immobilier. Les actifs immobiliers sont par nature peu liquides et il existe un risque que l'Émetteur ne puisse trouver d'acheteur pour un bien qu'il met en vente. A cet égard, l'Émetteur a constaté une perte de vitalité du marché de l'immobilier ancien (dans le contexte de la remontée des taux d'intérêt et d'un marché du crédit moins favorable), qui est passé d'une hypertension en 2021 (année marquée par un pic avec plus de 1,2 million de ventes de logements), au coup de frein brutal à partir de l'été 2022. En Île-de-France, les prix des logements sont en légère baisse au quatrième trimestre 2024 et quasi stables en province. A fin décembre 2024, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 792 000, après 780 000 fin septembre 2024 et 792 000 fin juin 2024^(*). Le volume annuel de transactions rebondit ainsi légèrement à la suite de la baisse constante constatée jusqu'alors. Ce léger rebond s'inscrit dans un contexte de baisse marquée du coût des nouveaux crédits à l'habitat, dont le taux d'intérêt moyen tombe à 3,30 % en décembre 2024, en recul de 87 points de base par rapport au pic à 4,17 % de janvier 2024 ^(**).

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

^(*)<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8379336>

^(**)<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2024-12>

1.3 Mise à jour de la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

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

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

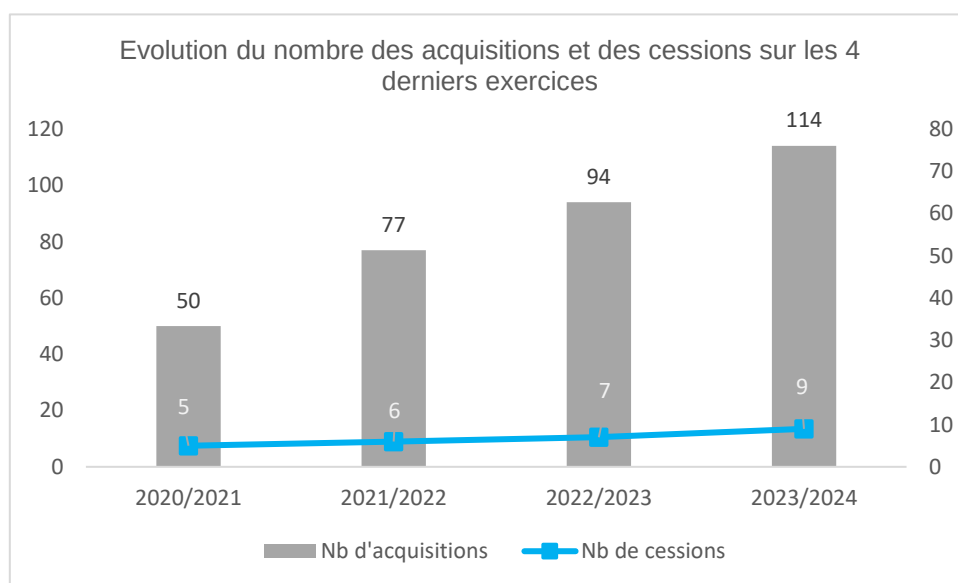
En tant que tel, la pérennité de ce modèle n'a pas pu être éprouvée, quoique les résultats bénéficiaires des quatre derniers exercices tendent à confirmer le modèle économique (cf. section 6.8.2.1.a) du Document d'enregistrement). Il existe donc un risque de mauvaise appréciation dans l'évaluation de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

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

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

A ce titre, au total, depuis sa création le 3 octobre 2013 et jusqu'au 31 décembre 2024, l'Émetteur a réalisé :

- 494 opérations d'achats viagers, dont 114 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024 et 26 au titre de la période allant du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024^(*),
- 42 cessions, dont 9 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024 et 3 au titre de la période allant du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024^(*).



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

Depuis l'exercice clos le 30 juin 2023, l'Émetteur a recruté 12 nouveaux salariés : (a) 4 sur l'exercice clos au 30 juin 2024 et (b) 8 depuis le 30 juin 2024.

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

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

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

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

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

() Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications à la section 13.2.1 du Document d'Enregistrement complété par le communiqué de presse du 10 avril 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, incorporé par référence.*

1.4 Mise à jour de la sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'Enregistrement

Les 4^{ème} et 5^{ème} paragraphes de la sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'Enregistrement sont modifiés comme suit :

(...)

Un extrait de l'arrêté du 16 janvier 2025 portant majoration de certaines rentes viagères (à compter de 2013, année de constitution de l'Emetteur), indiquant les taux de majoration applicables en 2025 aux rentes viagères figure ci-après :

Période au cours de laquelle est née la rente originale	Taux de la majoration (en pourcentage)
2013	19,60
2014	18,90
2015	18,80
2016	18,70
2017	17,50
2018	15,70
2019	14,60
2020	14,40
2021	12,80
2022	7,00
2023	2,10

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 607 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024,
- A hauteur de 420 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023,
- A hauteur de 442 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2022
- A hauteur de 256 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021 (1er exercice au titre duquel l'Émetteur a réévalué les dettes de rentes viagères au passif).

(...)

Il est précisé que nonobstant cette mise à jour, la probabilité de survenance du risque financier relatif à la variation des rentes viagères demeure moyenne et son impact net négatif apparaît toujours faible.

1.5 Mise à jour de la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

3.5.8. Risque financier relatif aux impayés 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€	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2024 ^(*)	31/12/2023 ^(*)
Loyers	534	469	276	238
En % du CA	15%	20%	22%	19%
Montant des impayés	-	-	-	-
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	301	165	225	170
En % du CA	9%	7%	18%	13%
Montant des impayés	-	-	-	-

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés, selon le cas, du 1er juillet au 31 décembre 2023 / du 1er juillet au 31 décembre 2024. Voir explications à la section 13.2.1 du Document d'Enregistrement complété par le communiqué de presse du 10 avril 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, incorporé par référence.

1.6 Mise à jour de la Section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement

Le contenu figurant sous le titre Section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit (sans modification des sous-sections) :

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

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

en k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2024 ^(*)	31.12.2023 ^(*)
Capital social	65 205	52 275	89 350	68 603
Report à nouveau	-6 236	-5 154	-7 741	-6 205
Résultat de l'exercice	370	275	-550	-480
CAPITAUX PROPRES	59 339	47 396	81 059	61 918
TITRES PARTICIPATIFS	41 418	35 174	48 427	32 418
+ Emprunts et dettes financières	24 351	14 220	23 582	16 674
+ Rentes viagères capitalisées	29 915	23 600	29 415	25 316
+ Autres emprunts et dettes financières	7 804	4 029	11 356	3 836
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-18 130	-14 758	-18 015	-16 042
- Autre trésorerie	-3 357	-7 774	-22 574	-11 460
DETTE FINANCIERE NETTE^(**) (- = TRESO NETTE)	40 582	19 318	23 764	18 324

Au 30 juin 2024, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 21 487 contre 22 532 k€ au 30 juin 2023, dont 18 130 k€ (contre 14 758 k€ au 30 juin 2023) immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur.

Au 31 décembre 2024, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 40 589 k€, dont 18 015 k€ immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur^(***).

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés, selon le cas, du 1er juillet au 31 décembre 2023 / du 1er juillet au 31 décembre 2024. Voir explications à la section 13.2.1 du Document d'Enregistrement complété par le communiqué de presse du 10 avril 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, incorporé par référence.

^(**) 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.

1.7 Mise à jour de la sous-section 6.2.1 « Financement en parts sociales, en titres participatifs et par emprunts » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 6.2.1 « Financement en parts sociales, en titres participatifs et par emprunts » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

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

Au 7 janvier 2025 :

(i) financement en capital : le capital social de l'Émetteur est composé de 1 786 993 parts sociales (soit 89 349 650 €), qui pour la majorité ont été souscrites par les financeurs solidaires (essentiellement des personnes physiques) depuis la création de l'Émetteur, en 2013. L'évolution du capital social est rappelée au § 6.8.1.3.a) du présent Document d'Enregistrement.

(ii) financement en émissions de titres participatifs : les titres participatifs émis par l'Émetteur représentent 55 383 000 €. 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 7ème année suivant leur émission, étant rappelé qu'un taux plafond est toujours stipulé, lequel augmente corrélativement au-delà de 7 ans). L'historique de la collecte en titres participatifs figure au § 9.4.3 du présent Document d'enregistrement et les caractéristiques des titres participatifs émis sont présentées de manière synthétique au § 6.8.1.3.c) du présent Document d'Enregistrement.

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

1.8 Mise à jour de la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisée » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisée » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

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

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

en k€	Nombre de cession (biens)	Prix de vente	Coût de revient ^(*)	Marge/Cession
2013/2014				
2014/2015				
2015/2016				
2016/2017	2	697	583	114
2017/2018	1	280	314	-34
2018/2019	4	1 001	815	186
2019/2020	5	2 323	1 460	863
2020/2021	5	1 519	1 205	313
2021/2022	6	2 142	1 755	387
2022/2023	7	1 673	1 116	557
2023/2024	9	2 621	2 246	375
1S 2024/2025	3	735	555	180
Total	42	12 991	10 049	2 941

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

Depuis sa création, jusqu'au 30 juin 2024 l'Émetteur s'est donc engagé dans 468 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 39 opérations de vente. Les reventes ont, en cumulé, généré du chiffre d'affaires de 12 255 k€, et une marge cumulée (égale à la différence entre le prix de revente et le coût de revient) d'un montant total de 2 760 k€.

Au 30 juin 2024, l'Émetteur a constitué un stock d'actifs immobiliers d'un montant de 132 481 k€ (contre 94 679 k€ au 30 juin 2023). Au 31 décembre 2024, ce stock d'actifs immobilier s'élevait à 144 423 k€ (**).

(**) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés, selon le cas, du 1er juillet au 31 décembre 2023 / du 1er juillet au 31 décembre 2024. Voir explications à la section 13.2.1 du Document d'Enregistrement complété par le communiqué de presse du 10 avril 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, incorporé par référence.

1.9 Mise à jour de la Section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2023 » du Document d'Enregistrement

Le contenu et le titre de la Section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2023 » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 6.3 – INFORMATION SUR LE PARC AU 31 DECEMBRE 2024

Le nombre d'opérations de viager solidaire en stock s'élevait à 452 au 31 décembre 2024, et s'élève à 472 au 15 mars 2025.

1.10 Mise à jour de la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires » du Document d'Enregistrement

Le 2nd paragraphe de la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires » du Document d'Enregistrement est modifié comme suit :

(...)

La Coopérative a reçu, sur l'exercice 2024, 2 789 demandes d'information (2 167 sur l'exercice clos le 30 juin 2023) et, sur la même durée, a étudié 68 dossiers en comité trimestriel.

(...)

1.11 Mise à jour de la Section 6.5 « Investissements » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la Section 6.5 « Investissements » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 6.5 – INVESTISSEMENTS

Les derniers comptes annuels clôturés au 30 juin 2024 font apparaître un actif immobilisé de 8 460 k€ en valeur brute et 7 854 k€ en valeur nette. Cet actif est principalement constitué :

- d'immobilisations financières comptabilisées à hauteur de 3 899 k€ (contre 3 481 k€ au 30 juin 2023) en valeur nette comptable. L'augmentation de 418 k€ des immobilisations financières correspond principalement à de nouvelles acquisitions d'actions de la SAS Foncière de Viager à concurrence de 407k€.
- 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.
- D'un établissement secondaire acquis en juin 2024 pour une valeur brute de 1 609k€. 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 1,1 M €. Le produit de l'émission des parts sociales objet de l'offre 2024 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 235 k€ en valeur nette (autre les 8 680 euros de terrain correspondant) ; elles sont amorties sur 25 ans ;

Les comptes intermédiaires au 31 décembre 2024^(*) font apparaître un actif immobilisé net de 7 890k € contre 7 854k€ au 30 juin 2024.

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 114 opérations d'acquisition en viager solidaire sur l'exercice clôturant au 30 juin 2024 contre 94 sur l'exercice clos le 30 juin 2023, ce qui est conforme au budget prévisionnel. Entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2024, la Coopérative a réalisé 26 opérations d'acquisition en viager solidaire^(*).

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

	Montant en k€
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2022/2023 (bouquets payés. rentes et frais d'acquisition)	27 099
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2023/2024 (bouquets payés. rentes et frais d'acquisition)	34 647
Coûts engagés pour les acquisitions du 1 ^{er} semestre 2024/2025 (bouquets payés. rentes et frais d'acquisition) ^(*)	9 601

() Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés, selon le cas, du 1er juillet au 31 décembre 2023 / du 1er juillet au 31 décembre 2024. Voir explications à la section 13.2.1 du Document d'Enregistrement complété par le communiqué de presse du 10 avril 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, incorporé par référence.*

1.12 Mise à jour de la Section 6.7 « Structure organisationnelle » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la Section 6.7 « Structure organisationnelle » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 6.7 – STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

L'Emetteur a pour filiale unique la société Foncière de Viager (Société par Actions Simplifiée à capital variable, 791 175 466 RCS LYON).

Au 30 juin 2024, l'Emetteur détenait 87,64% du capital de la société Foncière de Viager, soit 3 743 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 3 743 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur.

Au 31 décembre 2024, l'Émetteur détenait 3 821 actions représentant 89,46 % du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, ce qui correspond à une valeur totale de 3 821 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur.

Pour rappel :

Au 30 juin 2020, l'Émetteur détenait 8,57% de Foncière de Viager, soit 366 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 366 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur.

Au 30 juin 2021, l'Émetteur détenait 1 257 actions, d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 29,43% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 1 257 000 euros comptabilisée dans les comptes de l'Émetteur.

Au 30 juin 2022, l'Émetteur détenait 1 540 actions, d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 36,06% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 1 540 000 euros comptabilisée dans les comptes de l'Émetteur.

Au 30 juin 2023, l'Émetteur détenait 3 336 actions, d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 78.11% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 3 336 000 euros comptabilisée dans les comptes de l'Émetteur.

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

N° d'actionnaire	Capital	% du capital
5	40 000	0.94%
7	29 000	0.68%
19	158 000	3.70%
20	15 000	0.35%
24	30 000	0.70%
25	33 000	0.77%
41	30 000	0.70%
43	30 000	0.70%
54	25 000	0.59%
63	30 000	0.70%
66	30 000	0.70%
68	3 821 000	89.46%

6.7.1. – Activité de la Foncière de Viager

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

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

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

Les achats se feront au fil de l'eau et à la valeur nominale, en fonction de la volonté des actionnaires de céder leurs actions et à l'aide des fonds propres de l'Émetteur ; le montant des rachats au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024 s'est élevé à 407 000 euros, et le montant des rachats prévisionnels pour l'exercice à clore le 30 juin 2025 a été fixé à 100 000 euros. Aucun des fonds recueillis au titre des offres au public 2025 ne sera affecté à ce rachat.

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 2024, le capital social de la société Foncière de Viager était de 4 271 000 euros. A cette même date, les capitaux propres s'établissent à 2 887 418 euros.

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

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

6.7.2. – Compte de résultat de la Foncière de Viager

Compte de résultat	31.03.2024	31.03.2023
Chiffre d'affaires	8 898	17 204
Autres produits	3	4
Total produits d'exploitation	8 901	17 207
Total charges d'exploitation	144 421	156 817
RESULTAT D'EXPLOITATION	-135 519	-139 609
RESULTAT FINANCIER	- 5 687	-990
RESULTAT COURANT avant impôts	-141 205	-140 599
RESULTAT EXCEPTIONNEL	156 594	-514
BENEFICE OU PERTE	15 389	-141 113

Les comptes annuels aux 31 mars 2021, 31 mars 2022, 31 mars 2023 et 31 mars 2024 ont été établis par le cabinet d'expertise comptable suivant :

Cabinet Pascale HUBERT

1. 84-86 boulevard Baron du Marais, 42300 Roanne

Cette société ne remplissant plus les conditions de désignation obligatoires d'un commissaire aux comptes, résultant de la Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite Loi PACTE, et du décret n° 2019-514 du 24 mai 2019, les comptes de la société Foncière de Viager aux 31 mars 2021, 31 mars 2022, 31 mars 2023 et 31 mars 2024 n'ont pas été audités par un commissaire aux comptes.

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

6.7.3. – Bilan de la Foncière de Viager

Bilan actif	31.03.2024	31.03.2023
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	3 091 558	3 197 551
Immobilisations financières	1 053	1 053
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 092 610	3 198 604
ACTIF CIRCULANT		
Créances	6 491	12 886
Disponibilités	155 365	50 367
Charges constatées d'avance	3 593	4 366
TOTAL ACTIF CIRCULANT	165 448	67 619
TOTAL ACTIF	3 258 059	3 266 223

Bilan passif	31.03.2024	31.03.2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	4 2171 000	4 271 000
Report à nouveau	- 1 398 971	- 1 257 858
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	15 389	- 141 113
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 887 418	2 872 029
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	331 862	337 153
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 595	22 653
Dettes fiscales et sociales	25 598	26 054
Autres dettes	585	8 334
TOTAL DETTES	370 641	394 195
TOTAL PASSIF	3 258 059	3 266 223

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

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

Au 31 décembre 2024, l'avance en compte courant s'élevait à 300 k€.

6.7.4. – Groupe

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

1.13 Mise à jour de la sous-section 6.8.4.1 « Capitaux de l'Émetteur (court terme et long terme) » du Document d'Enregistrement

Le tableau figurant en sous-section 6.8.4.1. « Capitaux de l'Émetteur (court terme et long terme) » est supprimé et remplacé par le tableau ci-après :

CAPITAL SOCIAL & AUTRES FONDS PROPRES - en k€	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2024 ^(*)	31/12/2023 ^(*)
Capital	65 205	52 275	89 350	68 603
Produits des émissions de titres participatifs	41 418	35 174	48 427	32 418
Capital social et autres fonds propres^(**)	106 623	87 449	137 777	101 021

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés, selon le cas, du 1er juillet au 31 décembre 2023 / du 1er juillet au 31 décembre 2024. Voir explications à la section 13.2.1 du Document d'Enregistrement complété par le communiqué de presse du 10 avril 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, incorporé par référence.

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

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

1.14 Mise à jour de la sous-section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la Section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

6.8.5. – Besoin de financement et structure de financement

6.8.5.1 Structure de financement de l'Émetteur

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

Ainsi, l'Émetteur se finance majoritairement en émissions de parts sociales, la forme variable de son capital permettant des augmentations de capital récurrentes avec des formalités juridiques et administratives allégées. Au 30 juin 2024 le capital social de l'Émetteur représente environ 40% de son total de bilan. La répartition historique du financement de l'Émetteur est détaillée ci-après :

REPARTITION DES FINANCEMENTS			
	Parts sociales	Titres Participatifs	Emprunts bancaires
2013/2014	33%	67%	0%
2014/2015	67%	33%	0%
2015/2016	78%	22%	0%
2016/2017	56%	44%	0%
2017/2018	100%	0%	0%
2018/2019	47%	53%	0%
2019/2020	39%	59%	2%
2020/2021	36%	18%	46%
2021/2022	52%	31%	17%
2022/2023	62%	27%	11%
2023/2024	45%	25%	31%
Entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2024	74%	25%	1%

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

- l'Émetteur a clôturé le 29 août 2024 une offre au public de titres participatifs (prospectus approuvé par l'AMF le 14 mai 2024 sous le numéro 24-149) dont le montant maximum initialement fixé était de 20 000k€ (représentant 40 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 16 151 titres participatifs représentant 8 075 500 €,
- l'Émetteur a clôturé le 29 décembre 2024 une offre au public de parts sociales (prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322, ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-457) dont le montant maximum initialement fixé était de 34 491 350 € (représentant 689 827 parts sociales), et constaté à ce titre la souscription de 482 887 parts sociales représentant 24 144 350€
- l'Émetteur a clôturé le 6 janvier 2025 une offre au public de titres participatifs (prospectus approuvé par l'AMF le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405 ayant fait l'objet d'un

supplément approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-458) dont le montant maximum initialement fixé était de 20 000k€ (représentant 40 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 13 960 titres participatifs représentant 6 980 000 €.

- L'Émetteur a ouvert le 17 février 2025 une offre au public de titres participatifs à double rémunération annuelle (fixe et variable) pour un montant total maximum de dix millions d'euros (10 000 000 €), dont la période de souscription se clôturera le 5 mai 2025 à 23h59 (prospectus approuvé le 14 février 2025 par l'AMF sous le numéro 25-037).
- L'Émetteur entend ouvrir en 2025 une offre au public de parts sociales pour un montant total maximum de 40 000 000 euros en vertu d'un prospectus incorporant le présent Document d'Enregistrement et une note d'opération devant être approuvée par l'AMF.

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

- Des financements bancaires souscrit auprès des partenaires bancaires visés au § 6.8.1.4 du présent Document d'Enregistrement,
- L'utilisation de l'enveloppe de Prêt Viager Social (« PVS ») de 28,9M€ d'euros octroyée par la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer des acquisitions viagères entre le 19 décembre 2023 et le 19 décembre 2025 ; étant précisé que les demandes de PVS sont soumises aux critères d'éligibilité suivants :

1) les vendeurs sont des personnes physiques âgées entre 78 ans et 89 ans et qui occupent leur logement en résidence principale

2) la durée d'un prêt est adossée à la durée de l'espérance de vie propre à chaque vendeur

3) pour chaque enveloppe d'acquisitions, la proportion suivante doit être respectée au niveau du revenu des vendeurs : 10% minimum des vendeurs justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 60% minimum justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec Prêt locatif à usage social (PLUS) et le reliquat justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec Prêt locatif social (PLS). Les caractéristiques du Prêt Viager Social sont les suivantes

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

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

A la date du présent Document d'Enregistrement, l'enveloppe de Prêt Viager Social a permis de financer 4 acquisitions de viager solidaire.

A l'exception des éléments indiqués ci-dessus, aucune modification importante de la structure du financement n'est intervenue depuis le 31 décembre 2024.

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

6.8.5.2 Besoin de financement

DETTE FINANCIERE NETTE - en k€	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2024 (*)	31/12/2023 (*)
+ Emprunts et dettes financières	24 351	14 220	23 582	16 674
+ Rentes viagères capitalisées	29 915	23 600	29 415	25 316
+ Autres emprunts et dettes financières	7 804	4 029	11 356	3 836
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-18 130	-14 758	-18 015	-16 042
- Autre trésorerie	-3 357	-7 774	- 22 574	-11 460
DETTE FINANCIERE NETTE	40 582	19 318	23 764	18 324

Afin de de financer l'acquisition de logements occupés en viager solidaire, l'Émetteur a bénéficié de 28 nouveaux emprunts au cours de l'exercice clôturant le 30 juin 2024, et de 2 nouveaux emprunts au cours des six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024 (*). Les caractéristiques de ces emprunts sont indiquées au § 6.8.1.4 du présent Document d'Enregistrement.

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

Les emprunts et dettes financières diverses s'élèvent à 37 719 k€ au 30 juin 2024 (et à 40 771k€ au 31 décembre 2024(*)) et incluent notamment 29 915 k€ de rentes à verser aux Bénéficiaires (29 415k€ au 31 décembre 2024(*)).

La trésorerie de 21 487 k€ au 30 juin 2024 (40 589 k€ au 31 décembre 2024(*)) est composée de liquidités placées chez 4 banques :

- Caisse d'épargne : 10 891 k€ (7 466 k€ au 31 décembre 2024(*))
- La Nef : 253€ (385 k€ au 31 décembre 2024(*))
- Banque Postale : 6 548 k€ (10 289k€ au 31 décembre 2024(*))
- Crédit Coopératif : 3 795 k€ (22 449 k€ au 31 décembre 2024(*))

Sur les 21 487 k€ de trésorerie au 30 juin 2024, (40 589 k€ au 31 décembre 2024(*)) 18 130 k€ (18 015 k€ au 31 décembre 2024(*)) sont positionnés sur des sous-comptes destinés à payer les rentes viagères. Chaque contrat viager amène systématiquement la dotation d'un compte bancaire dédié sur lequel est versé l'équivalent de 5 années de rentes viagères. Ces sommes sont progressivement versées mensuellement et automatiquement aux Bénéficiaires.

Au 30 juin 2024, les liquidités disponibles hors montants immobilisés pour payer les rentes viagères futures sont donc de 3 357 k€ (22 574 k€ au 31 décembre 2024(*)).

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

(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés, selon le cas, du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023 / du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024. Voir explications à la section 13.2.1 du Document d'Enregistrement complété par le communiqué de presse du 10 avril 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, incorporé par référence.

1.15 Mise à jour de la sous-section 6.8.6 « Flux de trésorerie » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la Section 6.8.6 « Flux de trésorerie » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

6.8.6. – Flux de trésorerie

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

La trésorerie s'élève à 21 487 k€ au 30 juin 2024 contre 22 532 k€ au 30 juin 2023, soit une variation de - 1 045 k€. Au 31 décembre 2024, la trésorerie s'élève à 40 589 k€, soit une variation de 19 102 k€ par rapport à la trésorerie au 30 juin 2024.

Ces variations se détaillent comme suit :

Tableau des flux de trésorerie en k€	31/12/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-12 298	-10 645	-36 860	-30 883
Auto financement net	-550	-419	493	357
BFR Stock	-11 942	-10 714	-37 802	-30 914
BFR Besoins autres que le stock	+71	488	449	-326
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	- 162	-575	-2 220	-2 037
Acquisitions	-159	-568	-2 205	-2 031
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations	-3	-7	-14	-7
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	+31 562	16 190	38 035	28 987
Capital	24 144	16 328	12 931	13 615
Apports associés	24 144	16 328	16 328	15 573
Remboursement parts sociales	0	0	-3 398	-1 958
Report à nouveau	-1 875	-1 326	-1 357	-1 272
Frais de collecte	-1 875	-1 326	-1 357	-1 272
Titres participatifs	7 010	-2 757	6 244	6 723
Titres participatifs souscrits	8 076	0	9 000	6 802
Remboursements Titres participatifs	-1 066	-2 757	-2 757	-79
Dettes financières	2 283	3 945	20 217	9 921
Dettes financières	2 283	3 945	20 217	9 921
Trésorerie début exercice	21 487	22 532	22 532	26 465
Trésorerie fin d'exercice	40 589	27 502	21 487	22 532

Les flux de trésorerie lié à l'exploitation : – 36 860 k€ au 30 juin 2024 et -12 298 k€ au 31 décembre 2024.

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

De fait, malgré une marge brute d'autofinancement positive pour l'exercice 2024, celle-ci est impacté par la hausse du BFR (Besoin en fonds de roulement) ; la marge brute d'autofinancement est négative au titre du premier semestre de l'exercice 2024/2025 :

- L'Émetteur dégage une marge brute d'autofinancement de 493 k€ au 30 juin 2024 et de -550 k€ au 31 décembre 2024.
- Le BFR a un impact négatif de -37 353 k€ au 30 juin 2024 et de -11 871 k€ au 31 décembre 2024. En particulier, le BFR Stocks a un impact négatif de -37 802 k€ au 30 juin 2024 et de -11 942 k€ au 31 décembre 2024. La variation de stock est présentée ci-dessous :

en k€	31/12/2024	30/06/2024
Stocks à l'ouverture (a)	132 481	94 679
+ Acquisitions	12 497	40 048
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	9 584	32 472
- Coût de revient des biens déstockés	- 555	- 2 246
Stocks à la clôture (b)	144 423	132 481
Variation de stock (a) - (b)	11 942	37 802

Le stock au 30 juin 2024 comprend 429 opérations viagères (contre 324 actifs en au 30 juin 2023). Au 31 décembre 2024, le stock comprend 452 opérations viagères.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : -2 220 k€ au 30 juin 2024 et -162 k€ au 31 décembre 2024.

Entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024, ces flux sont principalement liés à l'acquisition d'un établissement secondaire pour 1 609 k€ et l'acquisition de nouvelles actions de la SAS Foncière de Viager pour 407 k€..

Entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2024, ces flux sont non significatifs et n'appelle pas de commentaire particulier de la part de l'Émetteur.

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

Entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024 les flux de trésorerie liées aux opérations de financement sont excédentaires de + 38 035 k€ suite :

- Aux émissions nettes de Parts Sociales de +12 931 k€,
- Aux émissions de titres participatifs de +9 000 k€
- A l'accroissement des dettes financières de +20 217 k€ (principalement en lien avec la hausse nette des emprunts auprès des établissements de crédit de + 10 131k€ et la hausse des dettes de rentes viagères pour 6 315 k€)
- Aux frais de collecte de parts sociales pour – 1 357 k€

Entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2024, ces flux s'élèvent à + 31 562 k€ et se détaillent comme suit :

- Emissions nettes de Parts Sociales de + 24 144 k€,
- Emissions de titres participatifs de + 8 076k€
- Remboursements de titres participatifs de -1 066 k€
- Accroissement des dettes financières de +2 283 k€ (principalement en lien avec l'émission de titres participatif N°36 en cours au 31 décembre 2024)
- Aux frais de collecte de parts sociales pour -1 875 k€

1.16 Mise à jour de la Section 7.1 « Acquisitions de logements » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la Section 7.1 « Acquisitions de logements » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 7.1 – ACQUISITION DE LOGEMENTS

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

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

Acquisitions	Depuis le 31/12/2024	1er Semestre 2024/2025 6 mois	Exercice 2023/2024 12 mois	Exercice 2022/2023 12 mois
En nombre	28	26	114	94
En valeur libre d'occupation en M€ ⁽¹⁾	15,1	0,8	54,8	42,4

⁽¹⁾ Telle que figurant dans l'acte authentique d'acquisition, donnée non audité par le Commissaire aux comptes

Aussi, au 10 avril 2025,

- 19 actifs immobiliers étaient en cours d'acquisition (en attente de la signature des compromis de vente) pour lesquels la valeur libre d'occupation s'élève à 7,6 M€.
- 33 actifs immobiliers sont en cours d'acquisition (en attente de la signature des compromis de vente) pour lesquels la valeur libre d'occupation s'élève à 17,2M€.

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

L'Émetteur anticipe un peu plus d'une centaine d'acquisitions sur l'exercice 2024/2025.

1.17 Mise à jour de la Section 7.2 « Ventes de logements » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la Section 7.2 « Ventes de logements » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 7.2 – VENTES DE LOGEMENTS

Le tableau ci-dessous recense les logements vendus par l'Émetteur lors des deux derniers exercices (1er juillet 2022 au 30 juin 2023 et 1er juillet 2023 au 30 juin 2024).

On note une légère augmentation des ventes annuelles :

- 7 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôturant au 30 juin 2023 ;
- 9 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôturant au 30 juin 2024.

en k€	Ville	Date d'achat	Date de vente	Coût engagé	Vente	Plus/Moins-value
2022/2023	EVREUX	19/09/2015	10/08/2022	63	90	27
2022/2023	BOUGIVAL	31/01/2017	21/07/2022	231	260	29
2022/2023	VILLETTE D'ANTHON	23/12/2014	20/12/2022	140	310	170
2022/2023	THONES	19/07/2019	13/01/2023	253	320	67
2022/2023	NICE	25/03/2015	30/03/2023	157	200	43
2022/2023	POLLESTRE	17/12/2020	28/04/2023	131	175	44
2022/2023	LYON 3	11/09/2015	15/06/2023	140	318	177
Total 2022/2023				1 116	1 673	557
2023/2024	NANTES	19/10/2022	27/10/2023	146	150	4
2023/2024	TOULON	30/06/2022	25/07/2023	274	315	41
2023/2024	LONGJUMEAU	15/11/2021	11/12/2023	353	399	46
2023/2024	CALUIRE	23/11/2015	25/01/2024	226	355	129
2023/2024	LYON 5	06/02/2019	05/02/2024	211	260	49
2023/2024	ST ETIENNE DES OULLIERES	31/01/2023	14/06/2024	231	250	19
2023/2024	NIMES	30/05/2017	22/05/2024	272	282	10
2023/2024	PARIS 20	03/09/2020	14/06/2024	338	380	42
2023/2024	TAPONNAS	22/07/2022	26/06/2024	196	230	34
Total 2023/2024				2 246	2 621	375

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

Entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2024, l'Émetteur a cédé 3 biens, selon détail ci-après :

en k€	Ville	Date d'achat	Date de vente	Coût engagé	Vente	Plus/Moins-value
2024/2025	ST CERGUES	19/08/2021	06/08/2024	311	385	74
2024/2025	COLMAR	24/11/2015	12/09/2024	37	85	48
2024/2025	LYON 4	10/04/2019	16/09/2024	207	265	58

Total 2024/2025			555	735	180
-----------------	--	--	-----	-----	-----

Depuis le 31 décembre 2024, l'Émetteur a cédé 3 biens et a signé 7 compromis de vente.

1.18 Mise à jour de la sous-section 9.4.1 « Rémunération des titres participatifs » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 9.4.1 « Rémunération des titres participatifs » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

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 7 janvier 2025 s'élève à 3,23%. Il est rappelé que ce taux fixé annuellement s'applique à l'assiette de calcul de la rémunération fixe (laquelle est égale à une fraction de la valeur nominale des titres participatifs concernés, en vertu de la loi) et ne tient pas compte de la rémunération variable annuelle ou de prime de remboursement le cas échéant applicable. Une présentation synthétique des différentes rémunérations attachées aux titres participatifs déjà émis par l'Émetteur est indiquée à la section 6.8.1.3.c) du présent Document d'Enregistrement.

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

1.19 Mise à jour de la sous-section 9.4.3 « Historique de la collecte en titres participatifs » du Document d'Enregistrement

Le troisième tableau figurant en sous-section 9.4.3 « Historique de la collecte en titres participatifs » est supprimé et remplacé par le tableau ci-après :

Date	Émission	Placement privé (PP)/ Offre au public (OP)	Montant de l'offre - k€	Solde en k€ au 30/06/2024	Solde en k€ au 31/12/24	Solde en k€ à la date du DE
31.12.2013	1	PP	99	-	-	-
31.01.2014	2	PP	192	-	-	-
30.07.2014	3	PP	900	900	900	900
17.06.2014	4	PP	400	-	-	-
17.06.2014	5	PP	397	-	-	-
17.06.2014	6	PP	362	-	-	-
31.12.2014	7	PP	79	-	-	-
17.06.2015	8	PP	996	-	-	-
17.06.2015	9	PP	454	-	-	-
31.12.2015	10	PP	226	-	-	-
15.06.2016	11	PP	1 082	-	-	-
31.12.2016	12	PP	168	168	108	108
31.12.2016	13	PP	100	100	100	100
06.02.2017	14	PP	500	500	500	500
15.06.2017	15	PP	1 895	1 895	888	864
30.04.2017	16	PP	300	300	300	300
05.10.2018	17	PP	2 000	2 000	2 000	2 000
30.06.2018	18	PP	400	400	400	400
31.12.2018	19	PP	844	844	844	844
30.04.2019	20	PP	1 350	1 350	1 350	1 350
15.08.2019	21	PP	1 410	1 410	1 410	1 410
31.12.2019	22	PP	775	775	775	775
31.12.2019	23	PP	650	650	650	650
31.12.2019	24	PP	250	250	250	250
31.12.2019	25	PP	87	87	87	87
31.12.2019	26	PP	889	889	889	889
31.12.2019	27	PP	120	120	120	120
30.06.2020	28	PP	964	964	964	964
30.06.2020	29	PP	846	846	846	846
30.06.2020	30	PP	65	65	65	65
30.06.2020	31	PP	1 105	1 105	1 105	1 105
19.10.2020	32-1	PP	5 250	5 250	5 250	5 250
31.03.2021	32-2	PP	4 750	4 750	4 750	4 750
19.05.2022	33	OP	6 802	6 802	6 802	6 802
25.03.2024	34	PP	9 000	9 000	9 000	9 000
29.08.2024	35	OP	8 076	-	8 076	8 076
07.01.2025	36	OP	6 980	-	-	6 980
Total			60 758	41 418	48 427	55 383

1.20 Mise à jour de la section 15.1. « Capital social » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 15.1.1. « Historique du capital social » est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Exercice clos le 30.06.2023	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	773 198	311 462	39 164	1 045 496
Montant du capital social (€)	38 659 900	15 573 100	1 958 200	52 274 800

Exercice clos le 30.06.2024	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	1 045 496	326 560	67 950	1 304 106
Montant du capital social (€)	52 274 800	16 328 000	3 397 500	65 205 300

Situation intermédiaire non auditée et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité au 31.12.2024	Au début du semestre	Créés au cours du semestre	Remboursés au cours du semestre	En fin de semestre
Nombre de Parts Sociales	1 304 106	482 887	0	1 786 993
Montant du capital social (€)	65 205 300	24 144 350	0	89 349 650

Le titre et le contenu de la sous-section 15.1.2. « Composition du capital social au 30 juin 2023 » sont supprimés et remplacés par ce qui suit :

15.1.2. Composition du capital social au 30 juin 2024

Exercice clos au 30.06.2023	Montant du capital émis	Nb de parts émises totalement libérées	Nb de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	52 274 800	1 045 496	-	50 €
Exercice clos au 30.06.2024	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	65 205 300	1 304 106	-	50 €
Situation intermédiaire non auditée et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité au 31.12.2024	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	89 349 650	1 786 993	-	50 €

1.21 Mise à jour de la section 18 « Informations incorporées par référence » du Document d'Enregistrement

En conséquence de la sous-section 1.1 du Supplément, le contenu du « Chapitre 18 – Informations incorporées par référence » du Document d'Enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

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 2023^{\(*\)}](#)
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 30 juin au 31 décembre 2023,](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2024](#)
- [le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 24 octobre 2024 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2024,](#)
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 30 juin au 31 décembre 2024,](#)
- [le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 10 avril 2025 présentant les comptes intermédiaires \(non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité\) de la Coopérative pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2023,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2024,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2023,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2024.](#)

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.

^(*)Cf. pages 6 à 26 du document *Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels*.

1.22 Absence de changement significatif de la situation financière de l’Emetteur depuis le 30 juin 2024

L’Emetteur déclare qu’il n’y a eu, depuis le 30 juin 2024 et jusqu’à la date du présent Supplément, aucun changement significatif dans sa situation financière.

SECTION 2 – MISE A JOUR DU PROSPECTUS

2.1 Mise à jour du § (ii) « Activités » de la partie B.1. « Qui est l'Émetteur des Titres Participatifs ? » du Résumé du Prospectus

Le tableau à la suite du second alinéa du § (ii) « Activités » de la partie B.1. « Qui est l'Émetteur des Titres Participatifs ? » du Résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par celui qui suit :

	30/06/2024 (12 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2024 non audité (6 mois)	31/12/2023 non audité (6 mois)
Nombre d'opérations d'achat en viager réalisées lors de la période	114	94	26	32
Nombre de cessions réalisées par la SCIC lors de la période	9	7	3	3
Nombre d'opérations en stock à la fin de la période	429	324	452	353

Le reste du § (ii) « Activités » de la partie B.1. « Qui est l'Émetteur des Titres Participatifs ? » du Résumé du Prospectus demeure inchangé.

2.2 Mise à jour de la partie B.2. « Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ? » du résumé du Prospectus

Le contenu de la partie B.2. « Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ? » du résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

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

Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2023 ont été arrêtés par le conseil d'administration de l'Émetteur, approuvés par l'assemblée générale de ses associés et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes. Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2024 ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Coopérative, et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes.

Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 21 mars 2024. Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 3 avril 2025. Ces comptes intermédiaires et les informations financières qui en sont issues n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Émetteur. Compte tenu de l'importante saisonnalité de l'activité de l'Émetteur, ces données semestrielles ne permettent pas d'extrapoler les données d'un exercice complet de 12 mois.

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

En k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2024 (*) (6 mois)	31.12.2023 (*) (6 mois)
Résultat d'exploitation	92	291	-666	-595

En k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2024 (*) (6 mois)	31.12.2023 (*) (6 mois)
Dette financière nette (dette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	40 582	19 318	23 764	18 324

En k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2024 (*) (6 mois)	31.12.2023 (*) (6 mois)
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation	-36 860	-30 883	-12 298	-10 645
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	38 035	28 987	31 562	16 190
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-2 220	-2 037	-162	-575

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

2.3 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements dont l'Émetteur a connaissance et qui sont raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur ses perspectives pour l'exercice en cours

A la connaissance de l'Émetteur, il n'existe pas de tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur ses perspectives pour l'exercice en cours.

SECTION 3 – RESPONSABILITE DU SUPPLEMENT

3.1 Responsable du Supplément

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

3.2 Attestation du responsable

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

Fait à Écully, le 28 avril 2025

Sébastien TCHERNIAVSKY
Président Directeur Général

**ANNEXE 1 : Table de concordance avec l'annexe 6 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le
Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil**

La table de concordance suivante identifie, par référence aux parties des documents que le présent Supplément incorpore au Document d'Enregistrement et au Prospectus, les informations requises par l'Annexe 6 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil.

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'Enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
SECTION 1 PERSONNES RESPONSABLES				
Point 1.1 Identification des personnes responsables	Section 1.1	Sous-section 3.1 du Supplément		
Point 1.2 Déclarations des personnes responsables	Section 1.2	Sous-section 3.2 du Supplément		
Point 1.3 Déclaration/rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert inclus(e) dans le DE	Section 1.3			
Point 1.4 Attestation confirmant que les informations fournies émanant de tiers ont été fidèlement reproduites	Section 1.3			
Point 1.5 Déclaration concernant l'intervention de l'AMF	1 ^{ère} page du DE			
SECTION 2 CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES				
Point 2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	Section 2.1			
Point 2.2 Détail en cas de changement	Néant			
SECTION 3 FACTEURS DE RISQUES				
Point 3.1 Description des risques importants propres à l'émetteur et qui sont susceptibles d'altérer sa capacité à remplir les obligations que lui imposent les valeurs mobilières	CHAPITRE 3	Sous-sections 1.2 1.3, 1.4, 1.5 du Supplément,		
SECTION 4 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR				
Point 4.1 Histoire et évolution de l'émetteur				

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'Enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
4.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur 4.1.2 Lieu d'enregistrement de l'émetteur, numéro d'enregistrement, identifiant d'entité juridique (LEI) 4.1.3 Date de constitution, durée de vie de l'émetteur 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. 4.1.5 Renseignements sur tout événement récent propre à l'Émetteur et présentant un intérêt significatif pour l'évaluation de sa solvabilité 4.1.6 Notation de crédit 4.1.7 Informations sur les modifications importantes de la structure des emprunts et du financement de l'émetteur depuis le dernier exercice 4.1.8 Description du financement prévu des activités de l'émetteur	Section 4.1 Section 4.1 Section 4.1 Section 4.1 Paragraphe 6.8.5 Non applicable Paragraphe 6.8.5.1, et Section 7.3 Paragraphe 6.8.1.3, 6.8.1.4 et 6.8.5	 Partie 1.2.2 du CP et sous-section 1.14 du Supplément Partie 1.2.2 du CP et sous-section 1.14 du Supplément Parties 1.2.2 et 2. du CP et sous-section 1.14 du Supplément		
SECTION 5 APERCU DES ACTIVITES				
Point 5.1 Principales activités 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 Section 6.1 (en particulier les paragraphes 6.1.4, 6.1.5, et 6.1.8) et Section 6.2			
Point 5.2 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Paragraphe 6.4.3			

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Document d'Enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
SECTION 6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE					
Point 6.1	Description sommaire du groupe et la place qu'y occupe l'émetteur	Section 6.7	Sous-section 1.9 du Supplément		
Point 6.2	Si l'émetteur est dépendant d'autres entités du groupe, ce fait doit être clairement stipulé, et le lien de dépendance expliqué.	Non applicable			
SECTION 7 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES					
Point 7.1	Description : a) de toute détérioration significative des perspectives de l'émetteur depuis la date de ses derniers états financiers audités et publiés ; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement. Si aucune des deux situations évoquées ci-dessus n'est applicable, l'émetteur doit alors inclure une déclaration attestant l'absence de tels changements.	Section 7.3	Sous-section 1.22 du Supplément		
Point 7.2	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	Section 7.1 et Section 7.2	Sous sections 1.16 et 1.17 du Supplément		Sous-section 2.3 du Supplément
SECTION 8 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE					
Point 8.1	Lorsqu'un émetteur inclut à titre volontaire dans le document d'enregistrement une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valide), cette prévision ou estimation doit contenir les informations prévues aux points 8.2 et 8.3. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle	Non applicable, cf. CHAPITRE 8			

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'Enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 8.2 et 8.3.				
Point 8.2 Principes auxquels la prévision ou estimation doit, lorsqu'elle est incluse, être conforme	Non applicable, cf. CHAPITRE 8			
Point 8.3 Déclaration relative à la prévision ou estimation	Non applicable, cf. CHAPITRE 8			
SECTION 9 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE				
Point 9.1 Nom, adresse professionnelle et fonction, au sein de l'émetteur, des membres des organes d'administration et de direction, incluant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci.	Section 10.1, Section 10.2 et Section 10.4			
Point 9.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	Section 10.3 CHAPITRE 12			
SECTION 10 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES				
Point 10.1 Détention ou contrôle, direct ou indirect de l'émetteur	Section 9.1, Section 9.2 et Section 9.3			
Point 10.2 Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui	Non applicable			
SECTION 11 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR				
Point 11.1 Informations financières historiques auditées pour les 2 derniers exercices et rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices	Paragraphe 13.1.1 CHAPITRE 19			
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.				

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'Enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
11.1.2 Changement de date de référence comptable 11.1.3 Normes comptables 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. 11.1.6 Etats financiers consolidés 11.1.7 Date des dernières informations financières	Non applicable CHAPITRE 19 Paragraphe 13.1.1.1 et 13.1.1.2 CHAPITRE 19 Non applicable			
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 audités, 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 audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice.	Paragraphe 3.3.3, 3.5.8, Section 6.2, Section 6.5, Section 6.8 Section 13.2, paragraphes 15.1.1 et 15.1.2	Parties 1.1, 1.2 et 1.3 du CP Comptes semestriels au 31 décembre 2024 (non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité)		
Point 11.3 Audit des informations financières annuelles historiques 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 :	Paragraphe 13.1.1.2			

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'Enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
<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>Non applicable</p> <p>Paragraphe 3.3.3, Section 6.2, paragraphes 6.2.1, Section 6.5, Section 6.8, Section 7.1, Section 13.2, paragraphes 15.1.1 et 15.1.2</p>	<p>Paragraphe introductif du CP, sous-section 1.1, 1.3, 1.6, 1.7, 1.11, 1.13, 1.14 et 1.15 et 1.16 du Supplément</p>		
<p>Point 11.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage</p> <p>11.4.1 Pour une période couvrant au moins les douze derniers mois : indication de toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.</p>	<p>Paragraphes 3.5.3 et 13.1.2</p>			
<p>Point 11.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur</p> <p>11.5.1 Description de tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations</p>	<p>Paragraphe 13.1.3</p>	<p>Sous-section 1.22 du Supplément</p>		

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'Enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels changements.				
SECTION 12 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES				
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.	Paragraphe 6.8.1.3.a) Section 15.1	Partie 1.2.2. A. du CP Sous-section 1.20 du Supplément		
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.	Section 4.1			
SECTION 13 CONTRATS IMPORTANTS				
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.	CHAPITRE 16			
SECTION 14 DOCUMENTS DISPONIBLES				
Point 14.1 Déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; 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. Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	CHAPITRE 19			

**ANNEXE 2 : Table de concordance avec l'annexe 14 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le
Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil**

La table de concordance suivante identifie, par référence aux parties des documents que le présent Supplément incorpore au Document d'Enregistrement et au Prospectus, les informations requises par l'Annexe 14 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil.

Sections de l'annexe 14 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
SECTION 1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE			
Point 1.1	Identification des personnes responsables	§ 2.1	Sous-section 3.1 du Supplément
Point 1.2	Déclaration des personnes responsables	§ 2.2	Sous-section 3.2 du Supplément
Point 1.3	Déclaration/rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert inclus(e) dans la Note d'opération	§ 2.3	
Point 1.4	Attestation confirmant que les informations fournies émanant de tiers ont été fidèlement reproduites	§ 2.4	
Point 1.5	Déclaration concernant l'intervention de l'AMF	2 ^{de} page de la Note d'opération	1 ^{ère} page du Supplément
SECTION 2 FACTEURS DE RISQUE			
Point 2.1	Description des risques importants spécifiques aux valeurs mobilières destinées à être offertes, répartis en un nombre limité de catégories.	Section 1	
SECTION 3 INFORMATIONS ESSENTIELLES			
Point 3.1	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission/l'offre	Résumé D 2. (iii), §1.3.3, 3.4	
Point 3.2	Raisons de l'offre et utilisation du produit	§ 3.3	
SECTION 4 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES AU PUBLIC			
Point 4.1	Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes au public ; code ISIN	Résumé (A1, C1), § 4.1.4., 4.2, 4.3, 4.4	
Point 4.2	Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées	Résumé (C1A), §3.1 4.2.1	

Sections de l'annexe 14 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
Point 4.3	Forme sous laquelle les valeurs mobilières sont émises	§ 4.2.2	
Point 4.4	Montant total des valeurs mobilières offertes au public	Résumé (D1), §4.1.1	
Point 4.5	Monnaie d'émission des valeurs mobilières	§4.1.3	
Point 4.6	Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité y compris, le cas échéant, des informations sur le niveau de subordination des valeurs mobilières et l'incidence potentielle sur l'investissement en cas de résolution au titre de la directive 2014/59/UE.	Résumé (C1), §1.3.1, 4.4	
Point 4.7	Droits attachés aux valeurs mobilières, y compris toute restriction qui leur est applicable, et les modalités d'exercice de ces droits	Résumé (C1), §1.1.2, 1.2.2, 3.1, 4.4, 4.5 (et en particulier article 4.5.2.1 d), 4.7, 4.8, 4.11	
Point 4.8	<p>a) Taux d'intérêt nominal</p> <p>b) Dispositions relatives aux intérêts dus</p> <p>c) Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles</p> <p>d) Dates d'échéance des intérêts</p> <p>e) Délai de prescription des intérêts et du capital</p> <p>Concernant le taux d'intérêt non fixe :</p> <p>a) Déclaration indiquant le type de sous-jacent utilisé</p> <p>b) Description du sous-jacent sur lequel le taux d'intérêt est fondé</p> <p>c) Méthode utilisée pour lier le taux au sous-jacent</p> <p>d) Indication de l'endroit où des informations sur les performances passées et futures du sous-jacent et sur sa volatilité peuvent être obtenues par des moyens électroniques et si elles peuvent ou non être obtenues gratuitement</p> <p>e) Description de toute perturbation du marché ou du règlement ayant une incidence sur le sous-jacent</p> <p>f) Règles d'ajustement applicables en cas d'évènement ayant une incidence sur le sous-jacent</p> <p>g) Nom de l'agent de calcul</p>	<p>Résumé (C1), § 4.5, 4.6</p> <p>Résumé (C1), § 3.7, 4.5, 4.6</p> <p>Résumé (C1), § 4.5.2.2, 4.6.2</p> <p>Résumé (C1), § 4.5.2.2, 4.6.2</p> <p>§ 4.5.2.2 e)</p> <p>Résumé (C1), § 4.5.2.1 c)</p> <p>Résumé (C1), § 4.5.2.1 c)</p> <p>Résumé (C1), § 4.5.2.1 c)</p> <p>§4.5.2.1 c)</p> <p>Non applicable</p> <p>Non applicable</p> <p>Non applicable</p>	

Sections de l'annexe 14 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
	h) Lorsque le paiement des intérêts produits par la valeur émise est lié à un (des) instrument(s) dérivé(s), fournir des explications claires et exhaustives de nature à permettre aux investisseurs de comprendre comment la valeur de leur investissement est influencée par celle du ou des instrument(s) sous-jacent(s), en particulier dans les cas où le risque est le plus évident.	Non applicable	
Point 4.9	a) Date d'échéance b) Modalités d'amortissement de l'emprunt (en ce compris procédures de remboursement). Description des conditions et modalités de tout amortissement anticipé envisagé à l'initiative de l'émetteur ou du détenteur	Résumé (C1), § 1.1.2, 1.1.4, 3.1, 4.6	
Point 4.10	a) Rendement b) Description sommaire de la méthode de calcul du rendement	Résumé (C1), § 3.8, 4.5, 4.6 Résumé (C1), § 4.5, 4.6	
Point 4.11	Représentation des détenteurs de titres autres que de capital, identification de l'organisation représentant les investisseurs et mention des dispositions applicables à cette représentation. Indication du site web où le public peut avoir librement accès aux textes des contrats relatifs à ces modes de représentation	Résumé (C1), § 4.11	
Point 4.12	Déclaration contenant les résolutions, les autorisations et les approbations en vertu desquelles les valeurs mobilières ont été ou seront créées et/ou émises.	§ 3.2	
Point 4.13	Date d'émission prévue	Résumé (D1), §1.4.1, 4.1.5, 5.1.2, 5.1.3	
Point 4.14	Restriction imposée à la négociabilité des valeurs mobilières	§1.1.1, 3.7	
Point 4.15	Avertissement indiquant que le droit fiscal de l'État membre de l'investisseur et celui du pays où l'émetteur a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières. Fournir des informations sur le traitement fiscal des valeurs mobilières lorsque l'investissement proposé est soumis à un régime fiscal propre à ce type d'investissement.	§3.6	
Point 4.16	S'il ne s'agit pas de l'émetteur, indication de l'identité et les coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières et/ou de la personne qui sollicite leur admission à la négociation, y compris l'identifiant d'entité juridique (LEI) de l'offreur si celui-ci est doté de la personnalité juridique.	Non applicable	
SECTION 5 MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC			
Point 5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription		
Point 5.1.1	Conditions auxquelles l'offre est soumise	§ 5.1.1, 5.1.2	
Point 5.1.2	Délai (et modifications possibles) durant lequel l'offre sera ouverte et procédure de souscription	§ 5.1.3	
Point 5.1.3	Possibilité de réduire la souscription et le mode de remboursement des sommes excédentaires versées par les souscripteurs	§ 5.1.4, 5.1.5	

Sections de l'annexe 14 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
Point 5.1.4	Montant minimal et/ou maximal d'une souscription (exprimé en nombre de valeurs mobilières ou en somme globale à investir)	1 ^{ère} page de la Note d'Opération, Résumé (D1), § 4.1.2, 5.1.1.2	
Point 5.1.5	Méthode et dates limites de libération et de livraison des valeurs mobilières	§ 5.1.1.3, 5.1.3	
Point 5.1.6	Modalités de publication des résultats de l'offre et date de cette publication	§ 5.1.6	
Point 5.1.7	Procédure d'exercice de tout droit préférentiel, négociabilité des droits de souscription, traitement réservé aux droits de souscription non exercés	§ 5.1.7	
Point 5.2	Indiquer le plan de distribution et d'allocation des valeurs mobilières		
Point 5.2.1	Mention des diverses catégories d'investisseurs potentiels auxquels les valeurs mobilières sont offertes. Si l'offre est faite simultanément sur les marchés de plusieurs pays, et si une tranche a été ou est réservée à certains d'entre eux, indication de quelle est cette tranche.	§ 5.2.1	
Point 5.2.2	Procédure de notification aux souscripteurs du montant qui leur a été alloué et indication de la possibilité de commencer la négociation avant cette notification.	§1.1.1, 3.7, 5.2.2	
Point 5.3	Etablissement des prix		
Point 5.3.1	a) Prix prévisionnel auquel les valeurs mobilières seront offertes, b) Lorsqu'il n'est pas possible de fournir le prix prévisionnel : méthode de fixation du prix, conformément à l'article 17 du règlement (UE) 2017/1129, ainsi que la procédure de publication du prix. c) Montant de toute charge et de toute taxe imputées au souscripteur ou à l'acheteur. Lorsque l'émetteur est soumis au règlement (UE) n° 1286/2014 ou à la directive 2014/65/UE, inclure les charges qui sont contenues dans le prix, dans la mesure où elles sont connues.	Résumé (D 1 et 2), §4.1.2	
Point 5.4	Placement et prise ferme		
Point 5.4.1	Nom et l'adresse du ou des coordinateurs de l'ensemble de l'offre et de ses différentes parties et, dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur ou de l'offreur, ceux des placeurs concernés dans les différents pays où l'offre a lieu.	§ 5.3.1, 5.3.2	
Point 5.4.2	Nom et adresse des intermédiaires chargés du service financier et ceux des dépositaires dans chaque pays concerné.	§ 5.3.2	
Point 5.4.3	Nom et l'adresse des entités qui ont convenu d'une prise ferme et de celles qui ont convenu de placer les valeurs mobilières sans prise ferme ou en vertu d'une convention de placement pour compte. Indiquer les principales caractéristiques des accords passés, y compris les quotas. Si la prise ferme ne porte pas sur la totalité de l'émission, indiquer la quote-part non couverte. Indiquer le montant global de la commission de placement et de la commission de garantie (pour la prise ferme).	§ 5.3.3	
Point 5.4.4	Date à laquelle la convention de prise ferme a été ou sera honorée	Non applicable	

Sections de l'annexe 14 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
SECTION 6 ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION			
Point 6.1	<p>a) Indiquer si les valeurs mobilières offertes font ou feront l'objet d'une demande d'admission à la négociation, en vue de leur distribution sur un marché réglementé, sur d'autres marchés équivalents de pays tiers, sur un marché de croissance des PME ou au sein d'un système multilatéral de négociation (MTF) – les marchés en question devant alors être nommés. Cette circonstance doit être mentionnée sans donner pour autant l'impression que l'admission à la négociation sera nécessairement approuvée.</p> <p>b) Si elles sont connues, les dates les plus proches auxquelles les valeurs mobilières seront admises à la négociation doivent être indiquées.</p>	<p>Non applicable</p> <p>Non applicable</p>	
Point 6.2	Mentionner tous les marchés réglementés, marchés de pays tiers, marchés de croissance des PME ou MTF sur lesquels, à la connaissance de l'émetteur, sont déjà admises à la négociation des valeurs mobilières de la même catégorie que celles destinées à être offertes au public ou admises à la négociation.	Non applicable	
Point 6.3	Dans le cas d'une admission à la négociation sur un marché réglementé, fournir le nom et l'adresse des entités qui ont pris l'engagement ferme d'agir en qualité d'intermédiaires sur les marchés secondaires et d'en garantir la liquidité en se portant acheteurs et vendeurs, et décrire les principales conditions de leur engagement.	Non applicable	
Point 6.4	Indiquer le prix d'émission des valeurs mobilières.	Résumé (D 1 et 2), §4.1.2	
SECTION 7 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES			
Point 7.1	Si des conseillers ayant un lien avec une émission sont mentionnés dans la note relative aux valeurs mobilières, inclure une déclaration précisant en quelle qualité ils ont agi.	§ 6.1	
Point 7.2	Préciser quelles autres informations contenues dans la note relative aux valeurs mobilières ont été auditées ou examinées par des contrôleurs légaux et si ceux-ci ont établi un rapport. Reproduire ce rapport ou, avec l'autorisation de l'autorité compétente, en fournir un résumé.	§ 6.2	
Point 7.3	Indiquer la notation de crédit attribuée aux valeurs mobilières à la demande de l'émetteur ou avec sa collaboration lors du processus de notation. Donner une brève explication de la signification de cette notation, si elle a déjà été publiée par l'agence qui l'a émise.	§ 6.3	
Point 7.4	Lorsque le résumé est remplacé en partie par les informations énoncées à l'article 8, paragraphe 3, points c) à i), du règlement (UE) n° 1286/2014, ces informations doivent être communiquées, dans la mesure où elles ne le sont pas déjà ailleurs dans la note relative aux valeurs mobilières.	Non applicable	