

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

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

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

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



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

L'AMF approuve ce Document d'enregistrement après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes cohérentes et compréhensibles. L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF. Le Document d'enregistrement porte le numéro d'approbation suivant : R. 25 – 004.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du Document d'enregistrement.

Le Document d'enregistrement peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et, le cas échéant, un résumé et son (ses) supplément(s). L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129. Il est valide jusqu'au 27 juillet 2026 et, pendant cette période et au plus tard en même temps que la note d'opération et dans les conditions des articles 10 et 23 du règlement (UE) 2017/1129, devra être complété par un supplément en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

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

Le présent Document d'enregistrement est également disponible sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers : www.amf-france.org et sur le site Internet de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien à domicile : www.3colonnes.com/documentation-publique/. Afin de faciliter la lecture du Document d'enregistrement, les tables de concordance figurant en Annexe 2 et Annexe 3 au présent Document d'enregistrement permettent d'identifier :

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

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

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
Remarques générales :	6
CHAPITRE 1 - PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	8
Section 1.1 - Président directeur général	8
Section 1.2 - Déclaration de la personne responsable du document d'enregistrement	8
Section 1.3 - Déclarations ou rapport attribué à une personne intervenant en qualité d'expert inclus dans le document d'enregistrement	8
CHAPITRE 2 - CONTRÔLEURS LÉGAUX, RÉVISION COOPÉRATIVE	9
Section 2.1 - Contrôleurs légaux des comptes	9
2.1.1. Titulaire	9
2.1.2. Suppléant	9
Section 2.2 - Révision coopérative	9
CHAPITRE 3 - FACTEURS DE RISQUE	11
Section 3.1 - Risques juridiques et réglementaires	12
3.1.1. Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent	12
3.1.2. Risque de remise en cause du statut de coopérative	13
Section 3.2 - Risque réputationnel	14
3.2.1. Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées	14
Section 3.3 - Risques liés aux activités de l'émetteur et de son secteur	15
3.3.1. Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé	15
3.3.2. Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et aux cycles du marché immobilier	15
3.3.3. Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose	16
Section 3.4 – Risque lié à la gouvernance	18
3.4.1. Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY	18
Section 3.5 – Risques liés à la situation financière de l'Émetteur	18
3.5.1. Risque d'exercice du droit de retrait	18
3.5.2. Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements – rénovation des logements appartenant aux classes E, F et G	19
3.5.3. Risque de litiges	21
3.5.4. Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente	21
3.5.5. Risque financier relatif à la variation des rentes viagères	21
3.5.6. Risque de majoration des taxes liées à l'acquisition et la revente des logements à raison du régime de marchand de biens	22
3.5.7. Risque financier relatif à l'appréciation de la valeur vénale des logements	23
3.5.8. Risque financier relatif aux impayés de loyer	23
CHAPITRE 4 - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	25
Section 4.1 - Caractéristiques de la Coopérative	25
Section 4.2 – Histoire et évolution de la Coopérative	25
CHAPITRE 5 - ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	28
Section 5.1 - Textes applicables à l'Émetteur en tant que SCIC	28
Section 5.2 - Conclusion d'un mandat de SIEG et régime fiscal spécifique auquel la Cooperative est soumise	29
Section 5.3 - Principaux droits et caractéristiques associés à la détention de parts sociales émises par la Coopérative	31
CHAPITRE 6 - APERÇU DES ACTIVITÉS	34

Section 6.1 - Principales activités	34
6.1.1. Préambule.....	34
6.1.2. Illustration de la mission de la coopérative.....	34
6.1.3. Concept : un programme d'ingénierie sociale, financière et technique innovant.....	35
6.1.4. Exemple d'une intervention de la Coopérative	37
6.1.5. Principes clés du modèle économique.....	38
6.1.6. Exemple de circulation de fonds investis en parts sociales.....	40
6.1.7. Exemple de répartition du paiement du prix du logement	42
6.1.8. Exemple de fonctionnement d'une opération de viager solidaire	42
6.1.9. Répartition géographique des activités de l'Émetteur	46
Section 6.2 - Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur	47
6.2.1. Financement en parts sociales, en titres participatifs, et par emprunts	47
6.2.2. Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisées.....	48
Section 6.3 – Information sur le parc au 31 décembre 2024.....	48
6.3.1. Le processus d'éligibilité	48
6.3.2. Mise en place de la maison de retraite a domicile : création d'un environnement favorable	52
6.3.3. Méthodes et règles de calcul appliquées par l'émetteur	53
6.3.4. Agréments et qualifications reçues par l'Émetteur.....	56
Section 6.4 - Stratégie et objectifs de l'Émetteur	56
6.4.1. Remplacer le viager individuel par un viager coopératif mutualisé	56
6.4.2. Rendre ses lettres de noblesse au viager	57
6.4.3. Les caractéristiques innovantes et solidaires du viager proposé par l'Émetteur	58
6.4.4. Le viager solidaire, une nécessité sociale et sociétale.....	62
6.4.5. Relations avec les tiers et dépendance.....	62
Section 6.5 - Investissements	63
Section 6.6 - Responsabilité sociale et environnementale	64
Section 6.7 - Structure organisationnelle.....	65
6.7.1. Activité de la Foncière de Viager.....	66
6.7.2. Compte de résultat de la Foncière de Viager	67
6.7.3. Bilan de la Foncière de Viager	68
6.7.4. Groupe	68
Section 6.8 - Situation financière.....	69
6.8.1. Bilan	73
6.8.2. Compte de résultat	80
6.8.3. Affectation du résultat	82
6.8.4. Capitaux de l'Émetteur (court terme et long terme).....	83
6.8.5. Besoin de financement et structure de financement	84
6.8.6. Flux de trésorerie	87
6.8.7. Restriction à l'utilisation des capitaux.....	89
CHAPITRE 7 - INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	90
Section 7.1 - Acquisitions de logements	90
Section 7.2 - Ventes de logements	91
Section 7.3 - Changement significatif des perspectives et des performances financière de l'Émetteur	92
CHAPITRE 8 - PRÉVISIONS OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE.....	93
CHAPITRE 9 - SOCIÉTARIAT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL	94
Section 9.1 - Présentation du régime juridique des différents collèges de sociétaires	94
9.1.1. Catégories d'associés	94
9.1.1. Collèges de vote des associés.....	94
Section 9.2 - Répartition du capital social en capital et droits de vote – principaux collèges et associés	96
Section 9.3 - Autres titres de capital et quasi-fonds propres.....	97
9.3.1. Rémunération des titres participatifs.....	98
9.3.2. Schéma juridique pour l'émission des titres participatifs.....	98
9.3.3. Historique de la collecte en titres participatifs	99
9.3.4. Caractéristiques des titres participatifs.....	100
9.3.5. Les titres participatifs et la participation au capital de la CDC.....	102

CHAPITRE 10 - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	103
Section 10.1 - Conseil d'administration et direction générale de l'Émetteur	103
10.1.1. Composition du Conseil d'administration et des comités	103
10.1.2. Composition des organes de direction	105
Section 10.2 – Détails sur les membres du Conseil d'administration	105
10.2.1. Administrateurs	105
10.2.2. Censeurs	109
Section 10.3 - Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	110
Section 10.4 - Autres mandats de gestion des dirigeants de l'Émetteur	111
CHAPITRE 11 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	112
Section 11.1 - Présidence et direction générale	112
Section 11.2 - Conseil d'administration	112
CHAPITRE 12 - TRANSACTION AVEC PARTIES LIÉES	113
Section 12.1 - Procédures applicables	113
Section 12.2 - Générations Plus	113
CHAPITRE 13 – INFORMATIONS FINANCIÈRES ANNUELLES (AUDITEES) ET SEMESTRIELLES (NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE) CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	115
Section 13.1 – informations financières annuelles historiques	115
13.1.1. Principales informations financières clés pour les deux derniers exercices	115
13.1.2. Audit des informations annuelles financières historiques	119
13.1.3. Informations financières historiques résumées et téléchargeables	119
13.1.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage	120
13.1.5. Changement significatif de la situation financière de l'Émetteur	120
Section 13.2 – INFORMATIONS FINANCIERES SEMESTRIELLES NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE	121
13.2.1. Informations générales	121
13.2.2. Principales informations financières clés du premier semestre de l'exercice en cours à la date du présent Document d'enregistrement	122
CHAPITRE 14 - SALARIÉS	126
CHAPITRE 15 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	127
Section 15.1 - Capital social	127
15.1.1. Historique du capital social	127
15.1.2. Composition du capital social au 30 juin 2024	127
15.1.3. Composition du capital social au 22 juillet 2025	127
15.1.4. Variabilité du capital	128
15.1.5. Mode d'emploi des excédents	128
Section 15.2 - Règles de partage des réserves et de l'excédent d'actif – politiques en matière de distribution	128
15.2.1. Réserves	128
15.2.2. Excédent d'actif	128
15.2.3. Intérêts versés aux parts sociales au cours des trois dernières années	128
15.2.4. Autres instruments de fonds propres ou quasi-fonds propres	129
CHAPITRE 16 - CONTRATS IMPORTANTS	130
Section 16.1 - Protocole avec la CDC	130
Section 16.2 - Clauses particulières de contrats de financement	130
CHAPITRE 17 - INTERPOSITION DE SOCIÉTÉS ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET	132
CHAPITRE 18 - INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE	133
CHAPITRE 19 - DOCUMENTS DISPONIBLES	134
CHAPITRE 20 - GLOSSAIRE	135

ANNEXE 1 – RAPPORT DE RÉVISION COOPÉRATIVE	139
ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 2 DE L'INSTRUCTION AMF DOC-2019-22.....	166
ANNEXE–3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 6 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N°2019/980.....	170

Remarques générales :

Avertissement

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

Déclarations et informations prospectives

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

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

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

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

Facteurs de risques

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

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

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

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

Arrondis

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

Sites Internet et liens hypertextes

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

Glossaire

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

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

Section 1.1 - PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

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

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

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

28 juillet 2025

Sébastien TCHERNIAVSKY

Président Directeur Général

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

Néant.

CHAPITRE 2 - CONTRÔLEURS LÉGAUX, RÉVISION COOPÉRATIVE

Section 2.1 - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1.1. Titulaire

FORVIS MAZARS (précédemment dénommée MAZARS)
représentée par Monsieur Benjamin PIERRE, associé
109 rue de la tête d'or – CS 10363 – 69451 Lyon Cedex Téléphone : +33 4 26 84 52 52
Société par actions simplifiée inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables de Lyon et à la Compagnie des commissaires aux comptes de Lyon
Capital de 5 986 008 euros — RCS 351 497 649 — Siret 3 514 976 490 0050 — APE 6920Z TVA Intracommunautaire : FR 42 351 497 649

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

2.1.2. Suppléant

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

Section 2.2 - REVISION COOPERATIVE

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

L'association AURA REVISION, membre du réseau ARESCOP a établi en date du 2 décembre 2024, un rapport de révision coopérative de l'Émetteur portant sur la période du 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 30 juin 2024.

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

Sujets soumis à révision	Conclusions du rapport
Adhésion volontaire et ouverte à tous	Aucune réserve
Gouvernance démocratique	Aucune réserve
Formation et information des membres	Aucune réserve
Participation économique des membres	Aucune réserve
Affectation des excédents nets de gestion	Aucune réserve
Coopération avec les autres coopératives	Aucune réserve
Intérêt des coopérateurs	Aucune réserve
Réserves et préconisations	Aucune réserve quant au respect de l'application des principes coopératifs et de l'intérêt des adhérents. « Le fonctionnement de la SCIC est en conformité avec les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. ». Le réviseur a toutefois formulé des remarques et suggestions dont le détail figure en page 22/24 du rapport de révision.

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

L'association AURA REVISION établira, au cours de l'année civile 2029 un rapport de révision coopérative de l'Emetteur portant sur la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2029.

CHAPITRE 3 - FACTEURS DE RISQUE

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

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

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

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

SYNTHÈSE DES RISQUES PAR CATÉGORIE	Probabilité de survenance	Impact net négatif du risque
3.1 RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES		
3.1.1 Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent	**	***
3.1.2 Risque de remise en cause du statut de coopérative	*	*
3.2 RISQUE RÉPUTATIONNEL		
3.2.1 Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées	*	***
3.3 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET DE SON SECTEUR		
3.3.1 Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé	***	**
3.3.2 Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'Émetteur et cycles du marché immobilier	**	**
3.3.3 Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité	**	**
3.4 RISQUE LIÉ À LA GOUVERNANCE		
3.4.1 Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY	**	**
3.5 RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'ÉMETTEUR		
3.5.1 Risque d'exercice du droit de retrait	**	**
3.5.2 Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements	**	**
3.5.3 Risque de litiges	**	**
3.5.4 Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente	*	**
3.5.5 Risque financier relatif à la variation des rentes viagères	**	*
3.5.6 Risque de majoration des taxes liées à l'acquisition et la revente des logements à raison du régime de marchand de biens	*	*
3.5.7 Risque financier relatif à l'appréciation de la valeur vénale des logements	*	*
3.5.8 Risque financier lié aux impayés de loyer	*	*

Au titre du présent Document d'enregistrement :

- La probabilité de survenance du risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité (§ 3.3.3 du présent Document d'enregistrement) a été réévaluée de « faible » à « moyenne ». Ce changement est intervenu au regard de la croissance de l'activité de l'Émetteur, qui implique un besoin de financement corrélativement croissant compte tenu de son modèle économique. L'impact net réévalué demeure inchangé.
- La probabilité de survenance du risque de litiges (§ 3.5.3 du présent Document d'enregistrement) a été réévaluée de « faible » à « moyenne » compte tenu de la survenance d'une seconde réclamation précontentieuse (auparavant, seule une occurrence de réclamation précontentieuse avec un acquéreur avait été relevée concernant la prise en charge de travaux). L'impact net réévalué de ce risque demeure inchangé.
- La probabilité de survenance du risque financier relatif à la variation des rentes viagères (§ 3.5.5 du présent Document d'enregistrement) a été réévaluée de « faible » à « moyenne » compte tenu de l'augmentation des taux de revalorisations de rentes viagères, conséquence directe de l'inflation caractérisant la période actuelle. L'impact net réévalué demeure inchangé.

Section 3.1 - RISQUES JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

3.1.1. Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent

L'Émetteur bénéficie du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) de l'article L.3332-17-1 du Code du travail, attribué le 10 novembre 2020, par arrêté préfectoral N° DIRECCTE- UD69_CEST_2020_11_10_23, pour une durée de cinq (5) ans et à renouveler au plus tard le 10 novembre 2025. Il est à ce titre précisé que la Coopérative a déposé, le 1^{er} juillet 2025, le dossier de renouvellement de l'agrément, et publiera sur son site internet (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>) un communiqué officiel pour avertir les investisseurs en parts sociales de l'obtention ou non de ce renouvellement avant le 10 novembre 2025.

Plus généralement, les conditions du bénéfice du régime de réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques susvisé sont identifiées et la Coopérative a mis en place des procédures de suivi de celles-ci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Risque de remise en cause du statut de coopérative

Le statut de coopérative est soumis à un contrôle appelé « révision coopérative ». Définie par les articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les décrets n°2015-706 du 22 juin 2015 et 2015-800 du 1^{er} juillet 2015, elle doit permettre de procéder à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la société coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 susvisée et des règles spécifiques de la société révisée ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

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

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

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

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

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

¹ loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023

² débats AN 14-12-2019 n°1036

d'administration de la coopérative de se conformer aux principes et règles de la coopération, à l'intérêt des adhérents et aux règles coopératives spécifiques qui sont applicables à cette coopérative.

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

L'association AURA REVISION, membre du réseau ARESCOP a établi en date du 2 décembre 2024, un rapport de révision coopérative de l'Émetteur portant sur la période du 1er juillet 2019 jusqu'au 30 juin 2024, dont les points essentiels sont synthétisés dans le tableau figurant à la Section 2.2 du présent Document d'enregistrement, et dont le rapport intégral figure en Annexe 1 au présent Document d'enregistrement.

La révision coopérative de l'Émetteur intervenant tous les cinq ans, l'association AURA REVISION établira, au cours de l'année civile 2029 un rapport de révision coopérative de l'Émetteur portant sur la période du 1er juillet 2024 au 30 juin 2029.

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

Section 3.2 - RISQUE REPUTATIONNEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Section 3.3 - RISQUES LIES AUX ACTIVITES DE L'EMETTEUR ET DE SON SECTEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (ce constat se vérifie particulièrement en régions Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côtes d'Azur où la Coopérative est très active, cf. § 6.1.9). 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 2024⁴. 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 2024⁵.

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

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

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

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.

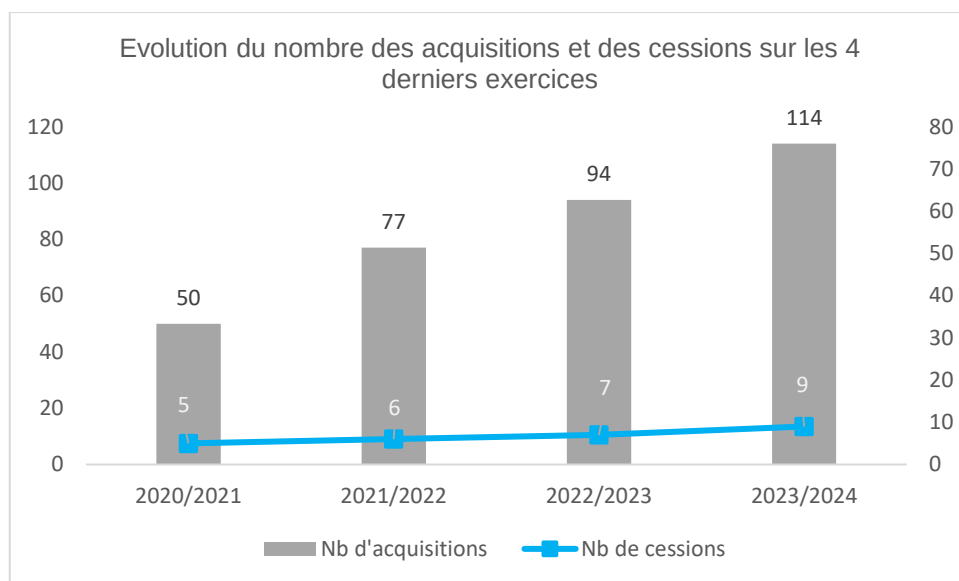
A ce titre, au total, depuis sa création le 3 octobre 2013 et jusqu'au 31 décembre 2024, l'Émetteur a réalisé :

- 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 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024⁶,
- 42 cessions, dont 9 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024 et 3 au titre de la période allant du 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024⁶.

⁴ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8379336>

⁵ <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2024-12>

⁶ 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 au paragraphe 13.2.1.



Au 31 décembre 2024, la société détient donc 452 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 144.4 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits biens, et qu'elle inclut notamment les bouquets payés lors de la signature de l'acte, le montant des rentes viagères cumulées et estimées sur l'espérance de vie estimée du bénéficiaire à la signature de l'acte, ainsi que des divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

	Avant 30/06/2020	30/06/2020 (12 mois)	30/06/2021 (12 mois)	30/06/2022 (12 mois)	30/06/2023 (12 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2024 (6 mois)	31/03/2025 (3 mois)	30/06/2025 (3 mois)	Total
Stock initial	0	94	121	166	237	324	429	452	479	
Nombre d'opérations d'achats viagers	101	32	50	77	94	114	26	30	50	574
Nombre de cessions d'actifs	7	5	5	6	7	9	3	3	7	52
Stock final	94	121	166	237	324	429	452	479	522	

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, décorréées du niveau des taux d'intérêts permet de mitiger ce risque. De plus, la Coopérative a systématiquement recours à des instruments de couverture contre le risque de variabilité de taux d'intérêt lorsqu'il souscrit des emprunts à taux variable.

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

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

Section 3.4– RISQUE LIE A LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

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

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

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

3.5.1. Risque d'exercice du droit de retrait

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

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

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

ans (au lieu des 12 mois précités), sauf décision de remboursement anticipé prise par le conseil d'administration. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel. Le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel peut porter intérêt à un taux fixé par le conseil d'administration.

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

- un retrait (qu'ils soit total ou partiel) ne peut avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum statutaire, lequel s'élève à un quart du capital social le plus élevé atteint depuis sa création, soit 22 337 412,50 euros à la date du présent Document d'enregistrement. En outre, les remboursements partiels sont soumis à autorisation préalable du conseil d'administration.
- pour les demandes de remboursement satisfaisant aux conditions précitées, les délais de remboursement des parts annulées susvisés (12 mois pouvant être portés à 5 ans) a vocation à permettre à l'Émetteur d'étaler les sources de leur financement sur 5 ans au-delà de son cycle normal d'exploitation.

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

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

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

En outre, la réduction d'impôt sur le revenu à laquelle la souscription des parts sociales a donné droit est généralement subordonnée au respect d'un engagement de conservation expirant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription. De fait, les sociétaires particuliers s'étant prévalu d'une réduction d'impôt ne devraient pas exercer leur droit de retrait avant l'expiration de cet engagement fiscal de conservation. Le montant du capital dont cette durée est expirée est de 5 822 000 euros (le détail des évolutions du capital social figure au § 6.8.1.3.a) du présent Document d'enregistrement).

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

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

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

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

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

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

(i) Concernant spécifiquement les besoins de rénovations :

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

En particulier, il résulte de l'entrée en vigueur de la loi « Climat »⁷, consacrant la lutte contre les logements dits « passoires thermiques », que :

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

1° A compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;

2° A compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D. »

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

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

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

L'Émetteur s'est engagé dans une dynamique de transformation de son parc immobilier, avec pour objectif de mettre l'ensemble des logements au minimum en classe E avant 2028 (échéance réglementaire). A ce titre, les actions concrètes suivantes sont en place (outre l'Audit Énergétique susvisé) :

- Pour chaque logement classé F ou G, des mesures d'amélioration énergétique sont :
 - ⇒ soit contractualisées dès l'accord d'achat par un engagement formel des bénéficiaires créditeurs de réaliser à ses frais les mesures d'amélioration énergétiques identifiées par l'Émetteur,
 - ⇒ soit budgétées en amont et intégrées à la valorisation du bien retenue au titre de l'opération de viager solidaire.
- Une campagne d'installation de panneaux photovoltaïques est en cours, en particulier sur les maisons individuelles.
- Les partenariats ont été renforcés avec des acteurs écoresponsables, et un salarié dédié a été recruté pour accompagner les réhabilitations.

Au 22 juillet 2025, les stocks de l'Émetteur font apparaître 17 logements classés G. L'enveloppe de rénovation pour leur permettre d'être au minima classés F a été estimée à 200 k€.

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

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

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

⁷ LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique

3.5.3. Risque de litiges

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

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

A cet égard, l'Émetteur a connu, au cours de son existence une seule réclamation pré-contentieuse de cette espèce, formulée par les héritiers de Bénéficiaires, qui a fait l'objet d'un règlement amiable en mai 2025.

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

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

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

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

Il est généralement stipulé dans les contrats d'acquisition en viager conclus par l'Émetteur que le défaut de paiement d'arrérages de rente peut entraîner la résolution de la vente, après une mise en demeure restée infructueuse contenant l'expression de l'intention du vendeur Crédirentier de mettre en œuvre ce droit à résolution, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. Afin de sécuriser ce droit, le contrat d'acquisition en viager prévoit l'inscription d'un privilège de prêteur de denier (PPD) sur l'actif immobilier vendu au bénéfice du vendeur Crédirentier. En cas d'exercice de cette clause résolutoire par le vendeur-Crédientier, ce dernier récupère la propriété du bien immobilier concerné, étant précisé que les améliorations ou augmentations apportées au bien immobilier par l'Émetteur restent acquises au vendeur-Crédientier, sans indemnisation, et que les arrérages de rente payés par l'Émetteur ne sont pas remboursables. Ainsi, en cas d'impossibilité de faire face au paiement des arrérages de rente, l'Émetteur peut donc perdre la propriété du bien immobilier sans droit à remboursement des arrérages déjà acquittés, ce qui constituerait une perte considérable pour l'Émetteur.

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

3.5.5. Risque financier relatif à la variation des rentes viagères

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

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

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

Un extrait de l'arrêté du 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 originaire	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 1^{er} 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 (1^{er} exercice au titre duquel l'Emetteur a réévalué les dettes de rentes viagères au passif).

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

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

Environ 10% des acquisitions viagères de logement de l'Émetteur sont réalisées avec option pour le régime de marchand de biens prévu par l'article 1115 du Code général des impôts. Ce régime permet de bénéficier de

l'application d'un taux réduit sur les droits d'enregistrement (environ 0,7% au lieu de 5,8%) en contrepartie d'un engagement de revente, dans les 5 ans, du bien immobilier acquis. Ce régime peut également conduire à l'assujettissement à la TVA lors de la revente dudit bien en cas de travaux lourds réalisés sur le bien avant la revente.

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

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

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

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

L'Émetteur confie à BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES la réalisation d'un rapport d'évaluation viagère (annexé à l'acte authentique et qui reprend l'ensemble des calculs de la transaction) sur la valeur vénale des logements dont l'achat est envisagé lorsqu'il n'a pas connaissance du marché géographique concerné. En revanche, dans au moins 50% des cas, l'estimation de la valeur vénale des logements à acquérir est réalisée par l'Émetteur lui-même.

Il existe donc un risque de mauvaise appréciation de la valeur vénale des logements acquis par l'Émetteur sans expertise indépendante préalable, ce qui peut donc affecter la plus-value potentielle pour l'Émetteur, lors de la revente du logement. L'acte de vente mentionne une valeur de logement occupé, sur laquelle sont payés les droits de mutation. Cette valeur correspond à la valeur du logement libre de laquelle est déduite la valeur du droit d'usage et d'habitation (DUH). Il existe un risque que cette valeur de logement occupé puisse être considérée comme sous-évaluée au détriment du Crédientier du fait soit d'une sous-évaluation de la valeur du logement libre, soit d'une surévaluation du DUH. Le risque inverse existe également.

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

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

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

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

3.5.8. Risque financier relatif aux impayés de loyer

Lorsqu'un logement est libéré par un Crédientier à la suite d'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 au paragraphe 13.2.1.

CHAPITRE 4 - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Section 4.1 - CARACTERISTIQUES DE LA COOPERATIVE

Raison sociale : SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile

Nom commercial : Les 3 Colonnes

Date d'immatriculation : 17 octobre 2013

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

LEI de l'Émetteur : 969500K0Y55FP452ET12

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

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

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

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

RCS : 797 676 749 RCS Lyon

Pays de constitution : France

Numéro de téléphone : 04 78 47 70 15

Mail : contact@3colonnes.org

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

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

Capital minimum : 22 337 412,50 euros (soit le quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative, conformément à l'article 8 « Capital minimum » des statuts, « *Le capital social ne peut être ni inférieur à 18 500 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative* »).

Capital social au 22 juillet 2025 : 86 142 200 euros réparti en 1 722 844 parts sociales.

Section 4.2 – HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA COOPERATIVE

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

Date	Historique de l'Émetteur
17/10/2013	Création de la Société coopérative d'intérêt collectif Les 3 Colonnes
05/11/2013	Obtention de l' agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail délivré par la préfecture.
2013	Lauréat du programme d'investissement d'avenir développé par la Caisse des Dépôts.
2014	Acteur de la <i>Silvereco</i> et agrément d'entreprise sociale et solidaire.
2015	Qualification d'« Entreprise socialement innovante » délivrée par la Banque Publique d'Investissement.

Date	Historique de l'Émetteur
05/11/2015	Renouvellement de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail délivré par la préfecture.
2016	Label FINANSOL obtenu de l'Association loi 1901 FINANSOL.
10/2018	Entrée au capital de la Banque des Territoires – groupe Caisse des Dépôts.
21/10/2020	Levée de fonds institutionnelle auprès de la Banque des territoires – groupe Caisse des Dépôts, le fonds Nov'ESS, l'IDES, et du fonds Aviva Impact Investing France (détaillée au § 9.3.3)
27/10/2020	Conclusion avec la direction de la cohésion sociale du mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) permettant de se prévaloir des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.
10/11/2020	Renouvellement de l'agrément préfectoral en date du 10.11.2020 renouvelant pour 5 ans l'agrément de l'Émetteur en qualité d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail.
31/12/2021	Clôture de la 1 ^{ère} offre au public de parts sociales de la Coopérative qui avait été ouverte le 19/05/2021 (prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021 sous le n°21-164 – montant maximum de l'offre : 18 000 000 €), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 16 453 650 €.
15/09/2022	Clôture de la 1 ^{ère} offre au public de titres participatifs de la Coopérative qui avait été ouverte le 23/05/2022 (prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2022 sous le numéro 22-161 – montant maximum de l'offre : 3 tranches de 10 000 000 € chacune), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 6.802.000 euros au titre de la 1 ^{ère} tranche (les 2 ^{ème} et 3 ^{ème} tranches ayant fait l'objet d'une annulation par l'Émetteur ⁸).
28/11/2022	Signature d'un avenant à la convention de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) ayant pour objet de prévoir les modalités opérationnelles de restitution par l'Émetteur ou de récupération par la puissance publique d'une éventuelle surcompensation, telle que définie à l'article 12 du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020.
29/12/2022	Clôture de la 2 ^{ème} offre au public de parts sociales de la Coopérative qui avait été ouverte le 01/08/2022 (prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022 sous le numéro 22-322 – montant maximum de l'offre : 16 879 200 €), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 15 174 500 €.
29/12/2023	Clôture de la 3 ^{ème} offre au public de parts sociales de la Coopérative qui avait été ouverte le 12/05/2023 (prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le numéro 23-150 – montant maximum de l'offre : 24 351 700 €), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 16 726 600 €.
29/08/2024	Clôture de la 2 ^{ème} offre au public de titres participatifs de la Coopérative qui avait été ouverte le 15/05/2024 (prospectus approuvé par l'AMF le 14 mai 2024 sous le numéro 24-149 – montant maximum de l'offre : 20 000 000 €), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 8 075 500 €.
29/12/2024	Clôture de la 4 ^{ème} offre au public de parts sociales de la Coopérative qui avait été ouverte le 17/07/2024 (prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322– montant maximum de l'offre : 34 491 350 €), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 24 144 350 €.

⁸ Du fait de la nécessité d'inclure, par voie de supplément au prospectus, les informations financières relatives aux comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022 et lesdits comptes ayant été arrêtés par le Conseil d'administration le 25 novembre 2022, et dans la mesure où le temps nécessaire à l'élaboration et l'approbation d'un tel supplément au prospectus n'auraient pas permis d'avoir une période de souscription des deuxième et troisième tranches d'une durée suffisante pour en assurer le succès, l'ouverture des deuxième et troisième tranches a été annulée par l'Émetteur.

Date	Historique de l'Émetteur
06/01/2025	Clôture de la 3^{ème} offre au public de titres participatifs de la Coopérative qui avait été ouverte le 20/09/2024 (prospectus approuvé par l'AMF le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405 – montant maximum de l'offre : 20 000 000 €), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 6 980 000 €.
05/05/2025	Clôture de la 4^{ème} offre au public de titres participatifs de la Coopérative qui avait été ouverte le 17/02/2025 (prospectus approuvé le 14 février 2025 par l'AMF sous le numéro 25-037 – montant maximum de l'offre : 10 000 000 €), au terme de laquelle l'Émetteur a levé la somme totale de 4 726 500 €.
10/11/2025	Expiration de l'agrément de l'Émetteur en qualité d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail : date maximale à laquelle l'Émetteur devra avoir obtenu le renouvellement dudit agrément.

Projets d'offre au public 2025

2025	L'Émetteur envisage une 5 ^{ème} offre au public de parts sociales pour un montant maximal total de 40 000 000 euros avec un prospectus qui sera soumis à l'approbation préalable de l'AMF en application de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF.
2025	L'Émetteur envisage une 1 ^{ère} offre au public d'obligations pour un montant maximal total de 20 000 000 euros avec un prospectus qui sera soumis à l'approbation préalable de l'AMF en application du règlement 2017/1129 du 14 juin 2017.

CHAPITRE 5 - ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

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

- Les sociétés coopératives d'intérêt collectif, désignées également « SCIC », constituent une forme particulière de sociétés coopératives, lesquelles sont régies par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles ont été créées par la loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001, qui a intégré dans la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 un nouveau Titre II ter régissant spécifiquement la société coopérative d'intérêt collectif.
- La loi de 1947 susvisée prévoit ainsi des principes applicables aux sociétés coopératives en général, tels que les principes de gouvernance démocratique, de mise en réserve des bénéfices, ou encore celui selon lequel chaque associé dispose en principe d'une voix en assemblée générale, ainsi que les caractéristiques des parts sociales des sociétés coopératives. Son Titre II ter régit plus spécifiquement les SCIC, et prévoit notamment la possibilité d'y instaurer des collèges de votes, les mises en réserves obligatoires, des règles particulières de limitation des possibilités de réévaluation des parts sociales ou de droits des associés au titre d'une part des réserves et des modalités spécifiques de gouvernance.
- La Coopérative est également soumise aux dispositions du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif aux sociétés coopératives d'intérêt collectif, pris pour l'application de la loi du 17 juillet 2001 susvisée et rappelant notamment les règles applicables aux subventions accordées par les collectivités territoriales.
- La Coopérative étant constituée sous forme de société anonyme à capital variable, elle est donc soumise, sous réserve des dispositions (par ordre de priorité) applicables aux SCIC en particulier visées ci-dessus, aux sociétés coopératives en général, ainsi qu'aux dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable, aux dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés anonymes, à savoir les articles L.225-1 et suivants et R.225-2 et suivants du Code de commerce.
- La Coopérative s'inscrit dans la loi n° 2014-856 du 21 juillet 2014 relative à l'Économie sociale et solidaire (« Loi ESS »). Cette dernière permet de faire connaître aux citoyens le périmètre de l'économie sociale et solidaire pour favoriser leur implication dans ce mode innovant et de mettre en œuvre un véritable changement d'échelle. En conséquence, ce nouveau mode d'entrepreneuriat permet de concilier le développement économique et l'utilité sociale. Les principes de l'ESS sont clairement affirmés : ce n'est ni une économie de la réparation ni une vitrine sociale, mais une économie de l'exigence fondée sur les valeurs de gouvernance démocratique et participative, d'utilité sociale et de recherche de profit inexistant. Le gouvernement a souhaité, à travers cette loi :
 - ⇒ Reconnaître l'économie sociale et solidaire (ESS) comme un mode d'entrepreneuriat innovant et durable, et aussi orienter davantage de financements publics et privés, en direction de ces entreprises ;
 - ⇒ Provoquer un choc coopératif, pour qu'au sein notamment des sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), les salariés, les producteurs, les usagers, les collectivités locales et les entrepreneurs unissent leur force pour créer de l'emploi ;
 - ⇒ Renforcer le développement local durable et les initiatives des acteurs locaux, pour encourager les emplois non délocalisables dans les territoires.
- Le décret n° 2015-1381 du 29 octobre 2015 précise que le projet coopératif de toute SCIC doit être détaillé dans ses statuts, et contient aussi l'obligation d'inscrire des éléments d'informations sur l'évolution du projet coopératif d'une SCIC dans le rapport de gestion ou le rapport du conseil d'administration.
- Dans le cadre de ses activités, la Coopérative doit également tenir compte des dispositions de la loi n° 2015-1776 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, venue réformer le cadre juridique des établissements et services accueillant des personnes âgées dépendantes.
- L'article L.3332-17-1 du Code du travail, relatif à l'agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » est également applicable à la Coopérative (laquelle est agréée « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS) par arrêté préfectoral N° DIRECCTE-UD69_CEST_2020_11_10_23 en date du 10 novembre 2020.
- Les articles L.228-36 du Code de commerce et L.213-32 du Code monétaire et financier, autorisent les sociétés coopératives constituées sous la forme de société anonyme ou de société à responsabilité limitée, à émettre des titres participatifs.

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

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

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

Le SIEG est une activité économique confiée à une entreprise par la puissance publique dans un but d'intérêt général afin d'accomplir ses missions de service public. Au titre de cette mission économique d'intérêt général, la Coopérative est en droit de percevoir des « compensations », sous la forme d'avantages fiscaux consentis aux souscripteurs de parts sociales, en application de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI. Le montant cumulé de souscriptions pouvant annuellement être accepté par la Coopérative avec le bénéfice de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI (Taux de déduction (25%)⁹ X Souscriptions éligibles) accordé aux dits souscripteurs (Plafond Annuel des souscriptions éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts) est destiné à financer ou à compenser le montant des coûts spécifiques et/ou complémentaires associés à la prise en charge d'un service public en tenant compte des recettes ainsi que du bénéfice raisonnable pour l'exécution des missions désignées ensemble la VEMIG ou « Valeur Économique de la Mission d'Intérêt Général », et ne peut donc excéder le montant de ladite VEMIG. Toute souscription qui serait octroyée au-delà du Plafond Annuel déterminé comme indiqué ci-avant (Surcompensation) serait susceptible de faire naître une obligation de remboursement de l'excédent par la Coopérative. Les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle Surcompensation sont prévues par l'avenant à la convention SIEG conclu par la Coopérative avec la Direction Générale de la Cohésion Sociale le 28 novembre 2022.

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

- la valeur économique de l'écart de loyer des logements (VEELL) correspondant à l'écart entre les loyers du marché de référence et les loyers tels que ressortant du montant du droit d'usage et d'habitant (DUH) décrit au § 6.1.7 du présent Document d'enregistrement,
- la valeur estimée d'accompagnement (VEA) correspondant à sous-tarification ou l'écart de revenu liés aux prestations de services d'accompagnement effectuées par l'entreprise en charge du SIEG et les tarifs considérés comme « références de marché » dans le secteur dans lequel elle évolue. Elle correspond aux coûts non refacturés des services d'accompagnement offerts par la Coopérative.

La Coopérative bénéficie en conséquence de la conclusion de la convention de mandat précité de SIEG d'un régime fiscal particulier reposant sur le respect des conditions d'application et le régime de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI¹⁰ à concurrence d'un montant calculé annuellement.

A ce titre, la Coopérative :

- (i) A levé 16 453 650 d'euros, sur les 17 022 141 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 18 millions d'euros, clôturée le 31 décembre 2021 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021 sous le n°21-164 en

⁹ Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 en application de l'article 49 II. de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifiant l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

¹⁰ Il convient de rappeler que l'attention des souscripteurs doit être attirée, par la Coopérative, sur le fait que la réduction d'impôt ne peut pas concerner des titres figurant dans un plan d'épargne en actions, un compte PME innovation, un plan d'épargne salariale, un plan d'épargne retraite ainsi qu'un sous-compte français d'un produit paneuropéen d'épargne retraite individuelle. L'article 3 de loi 2023-1322 du 29 décembre précise également que la réduction d'impôt ne peut pas concerner des titres figurant dans plan épargne avenir climat.

application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF,

- (ii) A levé 15 174 500 euros, sur les 16 879 212 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 16.879.200 euros, clôturée le 29 décembre 2022 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022 sous le n°22-322 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF,
- (iii) A levé 16 726 600 euros, sur les 24 351 728 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 24 351 700 euros, clôturée le 29 décembre 2023 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le n°23-150 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF,
- (iv) A levé 24 144 350 euros, sur les 34 491 387 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales d'un montant total de 34 491 350 euros, clôturée le 29 décembre 2024 sur la base du prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322 en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF,
- (v) Entend lever 40 000 000 euros, sur les 40 000 000 euros de plafond de collecte autorisé en vertu de ce mandat de SIEG, au titre de l'offre au public de ses parts sociales sur l'année 2025 sur la base du prospectus à faire approuver par l'AMF en application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général de l'AMF. Ce montant a été calculé comme suit :
Au titre de l'année civile 2025, le calcul de la VEMIG, égale au maximum des avantages fiscaux cumulés associés aux souscriptions conformément aux termes de la convention de mandat de SIEG ressort à 9 479 131 euros (correspondant au montant de la VEEL égale à 8 685 571 euros majorée de la VEA, elle-même égale à 739 560 euros), représentant 25% du plafond annuel de souscriptions éligibles qui est donc de 37 916 522 euros.
Compte tenu du plafond de compensation admissible, égal à 37 916 522 euros au titre de l'année 2025, et du plafond de compensation admissible non consommé en 2024 qui est de 10 347 037 euros, le plafond de souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévu par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité est, en vertu du II. 2. 1° dudit article, égal à 48 263 559 euros arrondi au titre de l'année 2025.
Toutefois, conformément à l'article 199 *terdecies*-0 AB II. 2. 2° du Code général des impôts, s'agissant des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, secteur duquel relève la Coopérative, un plafond absolu de 40 000 000 euros est applicable.
En conséquence, le montant de 40 000 000 euros est entièrement disponible pour les souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévu par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité.
Afin de s'assurer qu'elle se conformera à ce plafond de 40 000 000 euros, la Coopérative enregistrera les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. Au-delà, la Coopérative informera les souscripteurs de parts sociales que le Plafond Annuel a été atteint et de leur possibilité de soit (a) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds (b) soit, maintenir leur souscription sans le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu prévu à l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI.

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

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

DROITS POLITIQUES ET FINANCIERS	RISQUES ASSOCIES A LA SOUSCRIPTION DE PARTS SOCIALES														
<p>Droit de vote</p> <p>Chaque associé dispose d'une voix en assemblée générale, le cas échéant organisé en collèges de vote.</p> <p>Au sein de la Coopérative, il existe six collèges, disposant des droits de vote suivants :</p> <table data-bbox="135 600 818 943"> <thead> <tr> <th>Collèges</th><th>Coefficients</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Collège Fondateurs</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>Collège Financeurs solidaires</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>Collège Collectivités et institutionnels</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>Collège Bénéficiaires solidaire</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>Collèges Partenaires et Bénévoles</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>Collège Salariés</td><td>10%</td></tr> </tbody> </table> <p>Les votes sont comptabilisés dans un premier temps au sein de chaque collège, afin de déterminer le sens du vote (pour/contre/abstention) de chacun des collèges. Dans un second temps, le résultat des votes de chaque collège sont additionnés, affectés du coefficient qui leur est statutairement affecté (cf. supra) par chaque délibération, pour obtenir, le sens des votes de l'assemblée générale des titulaires de parts sociales.</p>	Collèges	Coefficients	Collège Fondateurs	30%	Collège Financeurs solidaires	20%	Collège Collectivités et institutionnels	20%	Collège Bénéficiaires solidaire	10%	Collèges Partenaires et Bénévoles	10%	Collège Salariés	10%	<p>Les souscripteurs de parts sociales (les « Souscripteurs ») exercent leur droit de vote au sein du collège « financeurs solidaires » lequel représente, dans son ensemble, 20% des droits de vote des associés de l'Émetteur, sans corrélation avec la quote-part du capital que représentent les parts sociales détenues par les membres de ce collège.</p>
Collèges	Coefficients														
Collège Fondateurs	30%														
Collège Financeurs solidaires	20%														
Collège Collectivités et institutionnels	20%														
Collège Bénéficiaires solidaire	10%														
Collèges Partenaires et Bénévoles	10%														
Collège Salariés	10%														
<p>Obligation de mise en réserve d'une part substantielle des excédents (bénéfice)</p> <p>Aux termes de l'article 30 des statuts de la Coopérative, la décision d'affectation et répartition des excédents (bénéfices de l'exercice après apurement des pertes) est prise par le conseil d'administration et ratifiée par l'assemblée générale, étant précisé que (a) 15% doivent être affectés à la réserve légale, jusqu'à ce qu'elle atteigne le montant le plus élevé atteint par le capital et (b) 50% doivent être affectés à une réserve statutaire. Il peut en théorie être distribué un intérêt (dividendes) décidé par l'assemblée sur proposition du conseil d'administration qui ne peut excéder les sommes disponibles après dotation aux réserves légales et statutaires dans les conditions indiquées à l'article 30 précité.</p>	<p>Même en cas de bénéfice distribuable, les règles d'affectation des bénéfices ne permettent pas de rentabilité significative.</p>														

DROITS POLITIQUES ET FINANCIERS	RISQUES ASSOCIES A LA SOUSCRIPTION DE PARTS SOCIALES
<p>Pas de droit au versement d'un intérêt (ou dividendes)</p> <p>La Coopérative s'étant vu confier un mandat de service d'intérêt économique général – SIEG (comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement), elle ne peut procéder au versement de tout intérêt (ou dividendes) aux parts sociales pendant la durée du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.</p> <p>De plus, les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt, déterminé par l'assemblée générale dans les conditions fixées par les statuts, dont le taux est au plus égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, majorée de deux points (article 14 de la loi 47-1775).</p> <p>En pratique, l'Émetteur n'a jamais servi d'intérêt à ses associés et la direction a fait part de son intention de réinvestir des éventuels excédents (bénéfices) à venir.</p>	<p>Aucun rendement ne doit être attendu des parts sociales émises ou à émettre par la Coopérative.</p>
<p>Droit de retrait ou de rachat partiel</p> <p>La Coopérative étant nécessairement une société à capital variable, chaque associé dispose d'un droit de retrait, c'est-à-dire du droit de demander à l'Émetteur la reprise (ou le remboursement) totale ou partielle des apports qu'ils ont effectués (article L.231-1 du Code de commerce) dans les conditions et selon les modalités prévues dans ses statuts (articles 7, 11 et 17).</p> <p>En cas de retrait d'un associé, celui-ci n'a le droit qu'à percevoir la valeur nominale de ses parts ; le retrait ne pouvant avoir pour effet de réduire le montant du capital social en deçà du quart du montant le plus élevé atteint depuis la constitution. Dans ce cas, le rachat des parts de l'associé retenant en vue de leur annulation n'est effectué qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.</p> <p>Si, à la clôture d'un exercice, les fonds disponibles de la Coopérative ne permettent pas de faire face à l'ensemble des demandes de rachat, le ou les associés concernés ne peuvent exiger le paiement de la valeur de rachat avant l'expiration d'un délai supplémentaire de 5 ans.</p>	<p>Comme dans toute société à capital variable, la liquidité de leurs parts sociales peut résulter de leur rachat par la Coopérative à la suite de l'exercice du droit de retrait des associés de ce type de sociétés.</p> <p>Toutefois, les règles applicables aux SCIC plafonnent la valeur de rachat à la valeur nominale, et la capacité de rachat de l'Émetteur par un capital minimum ne pouvant faire l'objet d'une réduction par un remboursement partiel. Ce montant est égal au quart du capital le plus élevé atteint (soit 22 337 412,50 euros à ce jour). Enfin, le remboursement suppose que la Coopérative dispose d'une trésorerie suffisante (qui peut donc entraîner un rachat effectif étalé sur plusieurs années).</p> <p>La Coopérative n'envisage pas la mise en place d'une réserve de trésorerie en vue de faire face aux demandes de rachat éventuelles.</p>
<p>Cession des parts sociales</p> <p>Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'au profit d'associés qui remplissent les conditions statutaires d'association et sous réserve que ladite cession recueille l'agrément du conseil d'administration et que les tiers soient éligibles en vertu des dispositions statutaires.</p>	<p>Si la liquidité de l'investissement des Souscripteurs ne pouvait pas être assurée par la Coopérative, les Souscripteurs ne pourraient pas nécessairement assurer une telle liquidité par voie de cession au profit de tiers, notamment parce que les tiers cessionnaires doivent répondre aux conditions statutaires et être agréés par les organes compétents, et qu'à la différence d'une souscription, une acquisition de parts sociales n'ouvre droit à aucune réduction d'impôt.</p>

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

CHAPITRE 6- APERÇU DES ACTIVITÉS

Section 6.1 - PRINCIPALES ACTIVITES

6.1.1. Préambule

La France est l'un des pays dans lesquels l'espérance de vie est la plus élevée au monde (85,6 ans pour les femmes et 80 ans pour les hommes en 2024¹¹). Cet accroissement de la durée de vie s'accompagne de problématiques nouvelles liées aux besoins accrus des personnes âgées. En parallèle, l'espérance de vie dite « en bonne santé », définie comme le nombre d'années que peut espérer vivre une personne sans être limitée dans ses activités quotidiennes augmente moins vite, et tend même à stagner pour certaines parties de la population : 64,2 ans pour les femmes, et 63,6 ans pour les hommes en 2023, alors qu'elle était respectivement 64,3 ans et de 61,5 ans en 2004¹². La Coopérative entend apporter une réponse à ces besoins sociétaux sous la forme d'un viager solidaire et de services associés.

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

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

Cette activité présente un potentiel particulièrement intéressant pour contribuer au financement de la perte d'autonomie, de manière complémentaire à l'effort de solidarité nationale. Les acteurs privés doivent investir ces produits nouveaux. Les pouvoirs publics encouragent le développement de ces nouveaux produits par des acteurs privés et encadrent leur développement.

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

6.1.2. Illustration de la mission de la coopérative

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

- (i) Adapter la société au vieillissement
- (ii) Anticiper la perte d'autonomie
- (iii) Accompagner la perte d'autonomie

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

¹¹ Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2416631>

¹² Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3281641?sommaire=3281778>



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

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

6.1.3.1. Adaptation de la société au vieillissement

L'offre de maisons de retraite en France métropolitaine est actuellement de 13,4 places¹³ pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans et plus¹⁴. Certains départements font face à une pénurie de structures encore plus inquiétante, comme Paris (11,1 places pour 100 personnes âgées). Pour conserver le ratio actuel de 13,4 places pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans et plus en France métropolitaine, il faudra créer plus de 1,5 millions de places¹⁵ d'ici à l'année 2050¹⁵.

La population de 75 ans et plus devrait fortement augmenter au cours des 30 prochaines années, passant de 7,2 millions de personnes en 2024 à 11,3 millions en 2050¹⁵. Les personnes âgées souhaitent majoritairement vieillir à domicile. Pour 90 % d'entre elles, le maintien à domicile est plébiscité.

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

Sont propriétaires de leur résidence principale :

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

Les fondateurs de la Coopérative ont alors imaginé un concept qui propose de ne plus délocaliser les personnes âgées pour les rendre locataires d'une chambre d'établissement d'accueil, mais de créer une coopérative qui achète le logement de la personne concernée tout en laissant cette dernière au sein du domicile qu'elle vient de céder aux termes d'un droit d'usage et d'habitation et en l'accompagnant à façonner un environnement de « maison de retraite à domicile » avec les sommes perçues suite à la vente de son logement. Le Bénéficiaire des services de

¹³ places en EHPAD, maisons de retraite non EHPAD, résidences autonomie, services de soins à domicile ou de soins de longue durée.

¹⁴ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012690> « Capacité d'accueil des personnes âgées selon la catégorie d'établissement au 31 décembre 2022 » date de mise à jour : 06/02/2025.

¹⁵ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5760764> « Projections de population 2021-2070 » et <https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5896897/pyramide.htm#ly=2050&a=20.75&q&c=0> « Pyramides des âges interactive – Projections de population 2021-2070 ».

la Coopérative reçoit de cette dernière, en contrepartie de la vente de son logement, notamment une rente viagère destinée à contribuer au financement de ses conditions de vie dans ces espaces. *Art 4 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020*).

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

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

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

6.1.3.2. Anticipation de la perte d'autonomie

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

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

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

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

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

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

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

6.1.3.3. Accompagnement de la perte d'autonomie

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

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

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

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

Exemples d'adaptation du logement nécessaire :

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

6.1.4. Exemple d'une intervention de la Coopérative

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

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

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

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

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

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

6.1.5. Principes clés du modèle économique

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

En réunissant et en mutualisant (i) les apports financiers réalisés par les membres de la catégorie « Financeurs solidaires » (composé d'investisseurs privés et institutionnels) et par les souscripteurs des titres participatifs et (ii) les emprunts bancaires¹⁶, la Coopérative redistribue sous forme de bouquets et de rentes viagères (correspondant à la valeur d'acquisition du logement occupé) aux personnes âgées qui deviennent les Bénéficiaires de l'activité en se maintenant dans leur logement cédé en viager à la Coopérative au titre de leur droit d'usage et d'habitation. La surface du parc immobilier étant flexible, elle procure un retour sur la mobilisation des capitaux avec la revente des logements rendus libres et donc cédés « non- occupés » par la Coopérative.

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

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

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

¹⁶ Il est précisé ici que le remboursement des échéances bancaires est réalisé grâce aux fonds propres et quasi fonds propres.

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

- (i) la prééminence de la personne humaine ;
- (ii) la démocratie ;
- (iii) la solidarité ;
- (iv) un sociétariat multiple ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà de l'intérêt personnel de ses membres ;
- (v) l'intégration sociale, économique et culturelle, dans un territoire déterminé par l'objet social.

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

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

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

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

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

- leurs caractéristiques :
 - (i) les parts sociales représentent une quote-part du capital (fonds propres) et ne perçoivent, conformément à ce qui est précisé notamment à la Section 5.3 du présent Document d'enregistrement, aucun dividende/intérêt ;
 - (ii) les titres participatifs représentent des titres de créance détenus par leurs titulaires sur l'Emetteur (quasi fonds-propres) et les titres participatifs font l'objet d'une rémunération décrite sont décrits aux § 9.3.1 du présent Document d'enregistrement. Les titres participatifs sont plus amplement décrits aux § 6.8.1.3.c) et à la Section 9.3 (et en particulier son § 9.3.4) du présent Document d'enregistrement.
- leurs souscripteurs : les souscripteurs des parts sociales sont essentiellement des personnes physiques ; les souscripteurs des titres participatifs sont majoritairement des personnes morales (associations, fondations, etc...).

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

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

- Le droit d'usage et d'habitation est calculé est évalué sur la base de la durée statistique de vie du Bénéficiaire et sa valeur est retranchée à la valeur vénale libre du logement. La valeur occupée est alors payée au Bénéficiaire sous forme du versement immédiat d'un Bouquet et du versement mensuel d'une rente viagère.
- Seuls le Bouquet et les rentes sont payés par la Coopérative au vendeur :
 - Le Bouquet, exonéré d'impôt sur le revenu, est versé lors de la signature du viager ;
 - L'équivalent de 5 années entières de rentes viagères est immédiatement versé sur un compte bancaire dédié de la Coopérative volontairement bloqué, le montant ainsi immobilisé étant réactualisé chaque année. Il est versé mensuellement au Bénéficiaire au titre de la rente viagère.

La rente est revalorisée tous les 1^{ers} février de chaque année selon le taux de majoration des rentes viagères. Dans le cas où le Bénéficiaire décide d'un départ anticipé des lieux, sa rente est augmentée selon un barème inscrit dans l'acte de vente. Les Rentes viagères sont imposables au niveau du Bénéficiaire après un abattement de 70 % qui s'applique à partir de 70 ans.

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

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

d) Vente des logements après le décès des vendeurs :

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

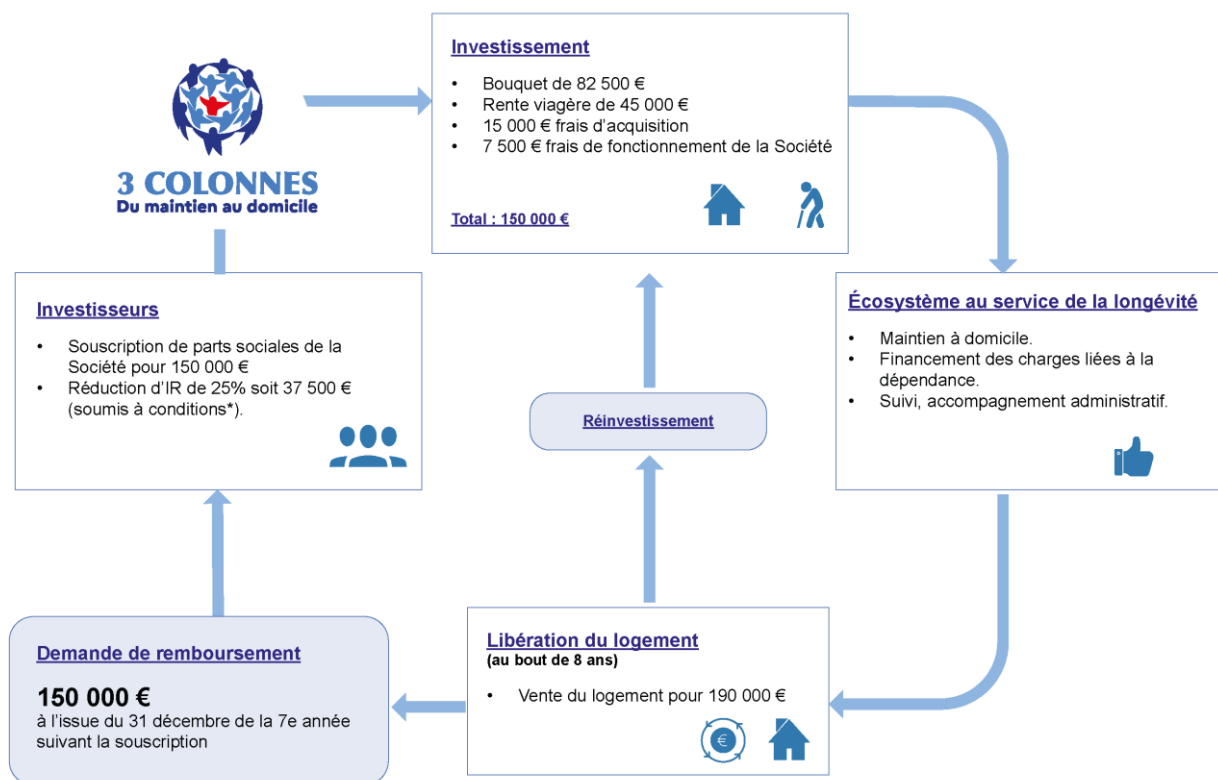
6.1.6. Exemple de circulation de fonds investis en parts sociales

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

Schéma d'illustration

Les hypothèses retenues pour cette illustration sont les suivantes :

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



*Ce taux exceptionnellement porté à 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025¹⁷, est en principe de 18%¹⁸.

Il est précisé que la période de conservation expire le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, soit le 31 décembre 2032 pour une souscription au cours de l'année civile 2025, est celle à partir de laquelle la demande de remboursement pourra être formulée sans remettre en cause l'avantage fiscal attaché à la souscription des parts sociales. Il est rappelé que le régime fiscal prévoit un autre engagement de conservation qui n'a pas de portée financière pour l'Émetteur puisqu'il concerne la vente de parts sociales à des tiers et non à la société émettrice. Ce délai expire deux ans plus tôt au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription des parts sociales.

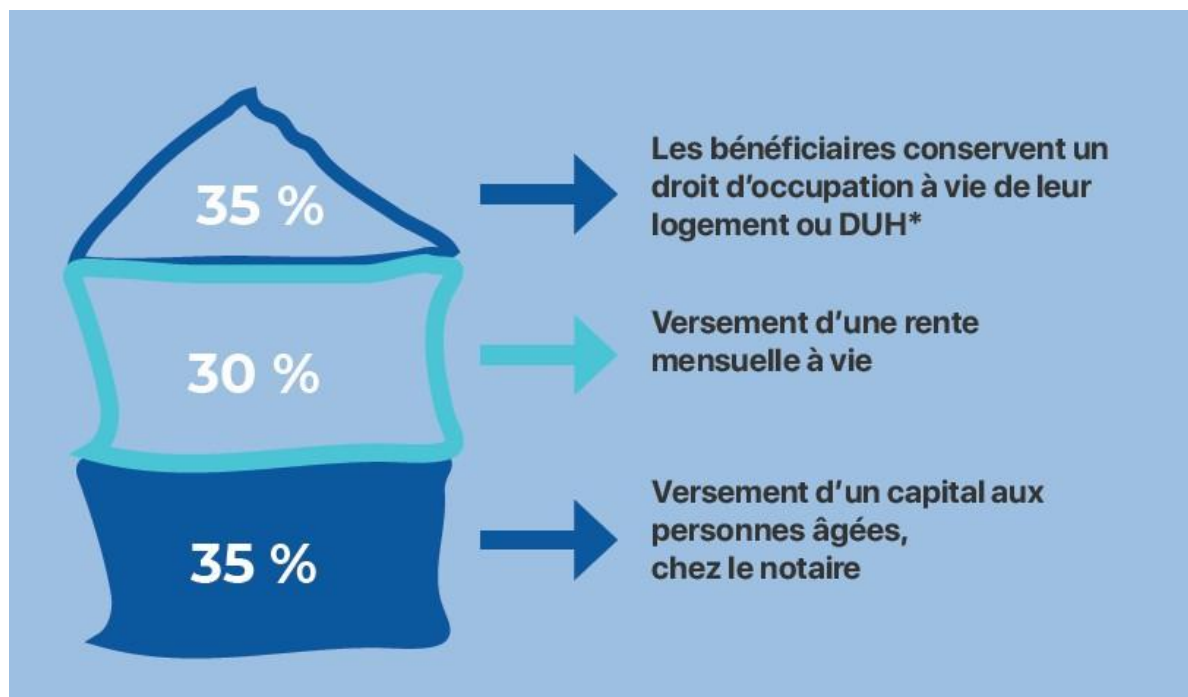
Le remboursement effectif des parts sociales ayant fait l'objet de l'exercice du droit de retrait peut prendre plus de temps en application des articles 11 et 17 des statuts de la Coopérative (cf. § 3.5.1 du présent Document d'enregistrement).

¹⁷ Article 49 II. de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifiant l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

¹⁸ Article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

6.1.7. Exemple de répartition du paiement du prix du logement

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



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

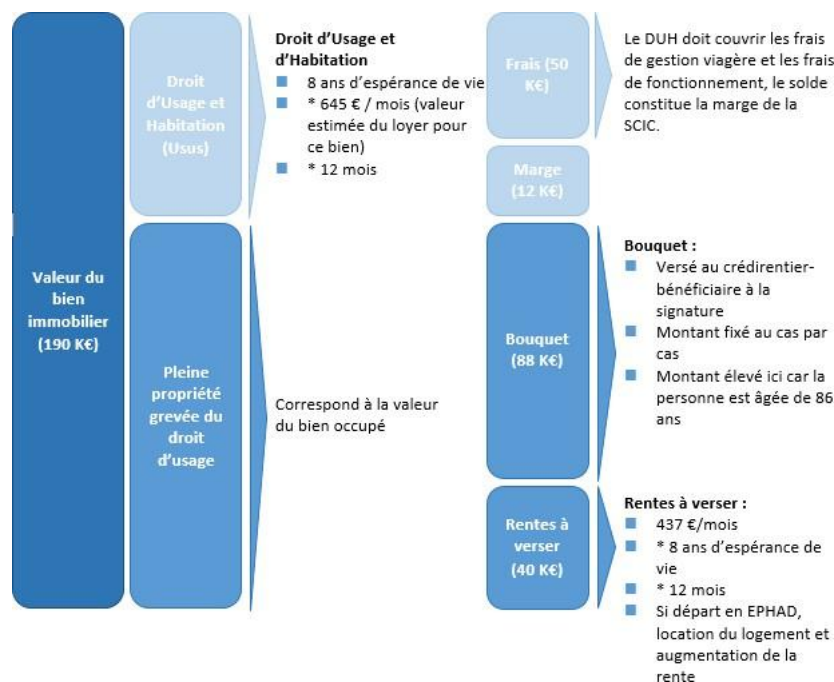
Le schéma ci-dessous segmente la valeur d'une transaction en viager d'un logement, et met en parallèle les coûts supportés par la Coopérative. L'équilibre du modèle économique repose sur un total de coûts inférieur, en moyenne, au total des valeurs des logements achetés par la Coopérative.

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

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

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

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



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

- La valorisation du bien acquis par la Coopérative dans les comptes de ce dernier comprend trois grands postes : (i) le bouquet, qui est le prix payé par la Coopérative au Crédientier lors de l'acquisition de son bien (ii) une estimation des rentes qui seront à verser par la Coopérative au Bénéficiaire (cette estimation est obtenue en multipliant le montant de la rente mensuelle par le nombre de mois pendant lesquels cette rente va devoir être versée selon l'espérance de vie estimée du Crédientier) et (iii) une partie correspondant aux frais coopératifs de montage, aux travaux, aux frais de collecte de titres participatifs et aux frais d'intérêts supportés par la Coopérative entre l'acquisition du bien et sa cession, ainsi que la marge de la Coopérative.
- A la signature de l'acte : La valeur d'acquisition du bien (bouquet + rentes viagères estimées) nette de la valeur d'usage et d'habitation (DUH) est inscrite en stock dans les comptes de la Coopérative,
- Sur la durée du viager : Sont également comptabilisés en stocks, les frais coopératifs de montage, les travaux, les frais de collecte des titres participatifs et les frais d'intérêts,
- Au moment du décès du Crédientier :
 - ⇒ le bien figure en stock, pour les valeurs accumulées précitées : bouquet + rentes viagères + travaux, frais coopératifs de montage, frais de collecte de titres participatifs et les frais d'intérêts. En aucun cas le bien immobilier en stock n'est réévalué à sa juste valeur estimée si celle-ci est supérieure à la valeur en stocks,
 - ⇒ Un produit d'exploitation neutralisant le solde de la dette de rente viagère est enregistré lors du décès du Crédientier. Aucun autre résultat n'est constaté (sauf éventuelle dépréciation de stock).
- A la vente du bien suite au décès du Crédientier, un résultat sur l'opération de viager est enregistré. Ce résultat correspond au prix de vente diminué de la valeur du stock correspondant.
- Le résultat total de l'opération de viager est composé du résultat au moment du décès et à la cession.

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

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

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

Traitements comptables et traduction dans les états financiers

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

Bilan à la signature acte - k€			
Actif	Passif		
	Capital	40	
	Résultat		
	Report à Nouveau	-7	Note 2
Note 1 Stocks	80		
Note 3 Trésorerie bloquée	15	Titres participatifs	47
Note 4 Trésorerie Disponible	6	Dette Viagère	21
			Note 3
Total	101	Total	101

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

Note 5

Note 4

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

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

Note 6

Note 6

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

Note 1 Le stock correspond au bouquet, à la rente viagère, aux frais d'acquisition, aux frais internes de montage, aux frais de gestion de l'immeuble, aux frais de collectes de titres participatifs et aux intérêts de titres participatifs.

Les coûts d'acquisition (bouquet, rente estimée en fonction de l'espérance de vie et frais d'acquisition) sont enregistrés à la signature de l'acte à l'actif du bilan.

Les frais internes de montage, les frais de gestion de l'immeuble (travaux, charges de copropriétés, charges d'assurance et taxes), les frais de collecte et les intérêts de titres participatifs sont enregistrés annuellement sur la durée du viager. Ici, pour l'exemple et par simplification, ils sont enregistrés en totalité à la signature de l'acte.

Note 2 Les parts sociales composent le capital social (à la différence des titres participatifs). Comme le permet le PCG, l'Emetteur a retenu l'imputation des frais de collecte de parts sociales sur le poste de report à nouveau.

Note 3 La « dette viagère » correspond à la rente à verser sur la durée de l'espérance de vie, elle est inscrite en dette financière (elle s'apure tous les mois au fur et à mesure du paiement de la rente).

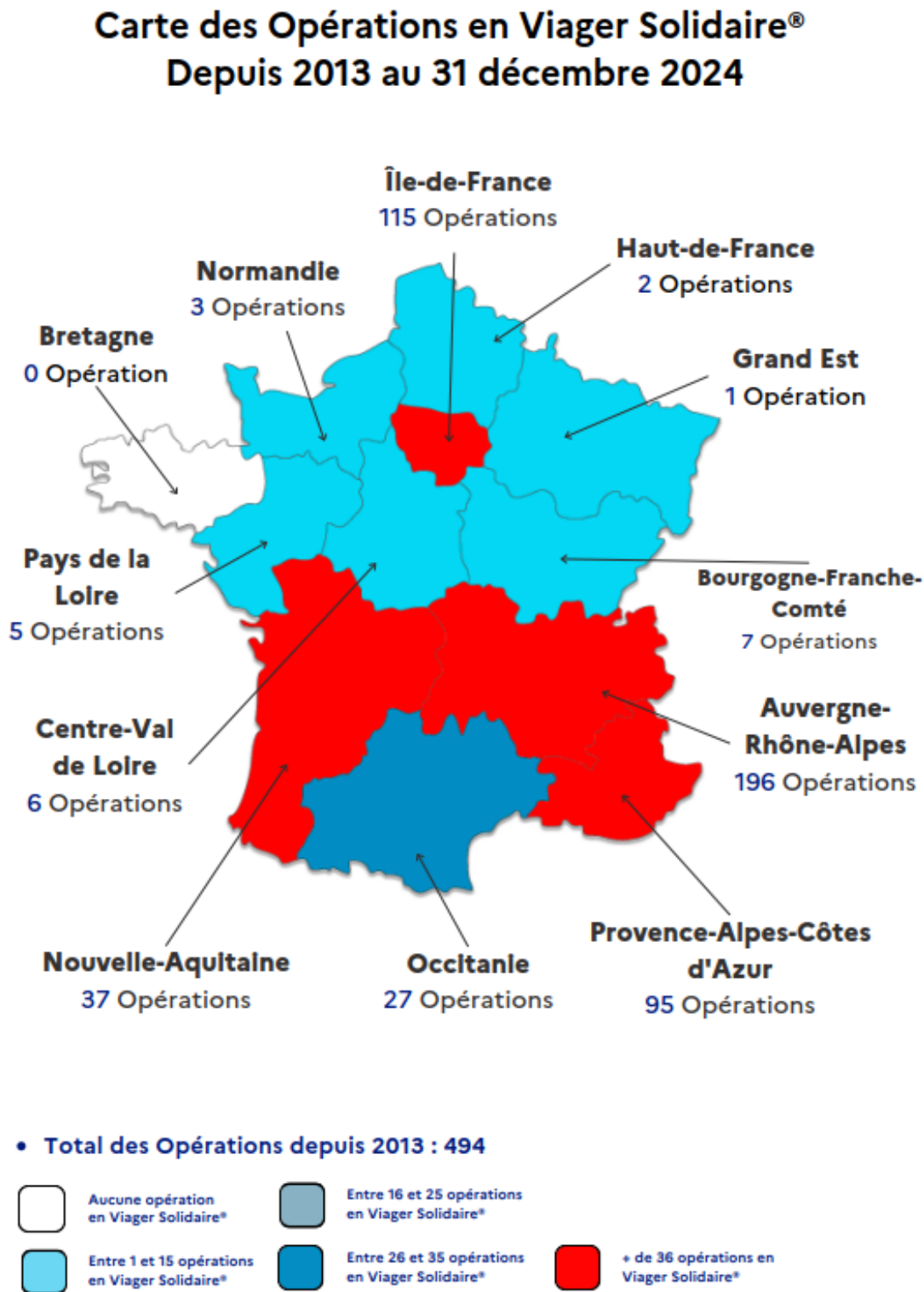
Note 4 Les disponibilités permettant de payer les rentes estimées sur 5 ans sont immobilisées sur un compte bancaire dédié (il s'agit d'une évolution par rapport à la pratique antérieure à l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, explicitée au §6.4.3.4).

Note 5 Les rentes viagères versées sont inférieures à celles qui avaient été estimées à la signature de l'acte. La dette correspondant aux rentes non versées est annulée par un produit d'exploitation. Après ces écritures, le solde de trésorerie disponible s'élève à 3 k€.

Note 6 Le prix de cession est comptabilisé en produit d'exploitation pour 99 k€. Le coût de revient du stock de 80 k€ est extourné du bilan par une charge d'exploitation. La vente permet de rembourser les dettes et laisse une trésorerie disponible de 102 k€.

6.1.9. Répartition géographique des activités de l'Émetteur

La carte ci-dessous représente la répartition géographique de l'ensemble des opérations en viager solidaire effectuées par l'Émetteur depuis sa création jusqu'au 31 décembre 2024.



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 ¹⁹	31.12.2023 ¹⁹
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 NETTE²⁰ (- = 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'Émetteur¹⁹.

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

Au 22 juillet 2025 :

- (i) Financement en capital : le capital social de l'Émetteur est composé de 1 722 844 parts sociales (soit 86 142 200 €), qui pour la majorité ont été souscrites par les financeurs solidaires (essentiellement des personnes physiques) depuis la création de l'Émetteur, en 2013. L'évolution du capital social est rappelée au 6.8.1.3.a) du présent Document d'enregistrement.
- (ii) Financement en émissions de titres participatifs : les titres participatifs émis par l'Émetteur représentent 60 035 000 €. 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 § 9.3.1 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 § 9.3.3 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.

¹⁹ 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 au paragraphe 13.2.1.

²⁰ 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.

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

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

en k€	Nombre de cession (biens)	Prix de vente	Coût de revient ^(*)	Marge/Cession
2013/2014				
2014/2015				
2015/2016				
2016/2017	2	697	583	114
2017/2018	1	280	314	-34
2018/2019	4	1 001	815	186
2019/2020	5	2 323	1 460	863
2020/2021	5	1 519	1 205	313
2021/2022	6	2 142	1 755	387
2022/2023	7	1 673	1 116	557
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€²¹.

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 479 au 31 mars 2025.

6.3.1. Le processus d'éligibilité

6.3.1.1. Conditions préalables

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

Le critère de 78 ans est un prérequis défini arbitrairement par la Coopérative qui le considère comme l'orée de la « troisième vieillesse », laquelle est décrite dans le Rapport Broussy (intitulé « L'adaptation de la société au vieillissement de sa population : FRANCE : ANNEE ZERO ! » de janvier 2013²²) comme une période de glissement entre état d'autonomie et état de dépendance. Par exception, la Coopérative a conclu dix-neuf achats en viager

²¹ 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 au paragraphe 13.2.1.

²² https://sante.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Broussy.pdf

avec des vendeurs âgés de moins de 78 ans, mais classés en GIR 4 sur la grille AGGIR²³ (Autonomie Gérontologique et Groupe Iso Ressources) évaluant le degré de dépendance.

6.3.1.2. L'enquête sociale

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

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

(i) La fragilité/le quotidien

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

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

(ii) Les ressources

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

Des justificatifs sont collectés pour évaluer la situation financière en conformité avec le Code de l'action sociale et des familles²⁴.

(iii) Le besoin avéré du Bénéficiaire

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

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

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

(iv) L'analyse de l'environnement social

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

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

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

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

Pour rappel, le Comité d'Engagement au Maintien au Domicile (CEMD) a été créé il y a 10 ans, à l'origine de la coopérative, afin de disposer d'une commission indépendante qui permettrait de vérifier les critères d'éligibilité au dispositif. Pour rappel, les critères étudiés en comité d'éligibilité sont les ressources, le patrimoine et le degré d'autonomie. Ainsi, ce comité veillait à ce que les dossiers des personnes les plus fragiles soient financés en priorité par le dispositif du Viager Solidaire. Or, depuis 2020, la Direction Générale de la Cohésion Sociale a instauré

²³<https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/preserver-son-autonomie-s-informer-et-anticiper/perde-d-autonomie-evaluation-et-droits/comment-fonctionne-la-grille-aggir>

²⁴ Articles L.232-3 à L.232-7, R.232-7 à R.232-1. Cette instance peut également permettre aux partenaires de comprendre l'enjeu et l'impact de l'intervention de l'Émetteur.

des critères d'éligibilité (Plafonds de revenus, Plafond de patrimoine et Degré d'autonomie) qui ont été inscrits dans un mandat de Service d'Interet Economique Général (SIEG), à la section "Public Cible". Il n'est donc plus nécessaire d'arbitrer les demandes entrant dans les critères définis dans le mandat, les personnes étant automatiquement déclarées éligibles au dispositif. Sur toutes les interventions annuelles de la coopérative, la fraction de ce public cible doit être d'au moins 50 % (pour information, au titre du précédent exercice, cette fraction de public cible accompagné était de 65%).

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

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

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

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

a) Composition du CEMD

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

NOMS
Catherine GARRON
Madame GARRON travaille au sein du cabinet Patrimoine et Vulnérabilité en tant que conseillère en protection du patrimoine auprès de personnes vulnérables. Madame GARRON est au contact quotidien de personnes en situation de protection juridique, dans le but de les aider à gérer leur patrimoine du mieux possible. Madame GARRON développe un projet de Conciergerie afin de faciliter les services et le bien-être à domicile des personnes handicapées et/ou âgées.
Géraldine BLANCHET
Madame BLANCHET est Responsable et Coordinatrice au sein de l'association Soins et Santé, et plus particulièrement à la PAPAVL (service d'aide à domicile). Cette association propose un ensemble de services liés au maintien à domicile : hospitalisation à domicile, service infirmier, équipe mobile, garde itinérante, aide à domicile. Madame BLANCHET développe, met en place et suit toute l'innovation dans les services à domicile et le bien-être, et supervise des responsables de secteur. À travers son expérience, elle a pu rencontrer de nombreuses situations liées au maintien à domicile et la personne âgée en général.
Florence GROLLET

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

Elle a entrepris en 2020 une reconversion professionnelle et validé un *bachelor* en économie sociale et solidaire. À la suite de ce diplôme, elle souhaite mettre à profit son expérience notamment du maintien à domicile au service des personnes en situation précaire.

Cassandra VERILHAC

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

Vincent BERTHET

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

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

Christophe AXEL

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

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

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

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

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

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

b) Fonctionnement du CEMD

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

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

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

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

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

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

6.3.2.1. Prises de contact ponctuelles

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

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

6.3.2.2. Services accessoires proposés par l'Émetteur

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

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

- ⇒ soins médicaux ;
- ⇒ aides-soignantes/infirmières ;
- ⇒ aides aux repas, à la toilette, au lever/coucher, au ménage ;
- ⇒ livraison de repas ;
- ⇒ assistance sociale ;
- accompagnement ;
- diagnostic social ;
- recueil des besoins ;
- identification des aides à mettre en place.

6.3.2.3. Liens avec les partenaires

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

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

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

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

6.3.3.1. Détermination du « reste pour vivre »

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

À partir de la définition déterminée dans le rapport du groupe de travail de juin 2012²⁵, les ressources et dépenses qui composent le « reste pour vivre » prises en compte dans le cadre du dispositif du Viager solidaire ont été catégorisées de la manière suivante :

6.3.3.2. Les ressources prises en compte

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

a) Les dépenses contraintes prises en compte

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

- le coût du lieu de vie ;
- les charges de copropriété ;

²⁵ https://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_CNLE_Reste_pour_vivre_imprimable_aout_2012.pdf

- l'eau ;
- l'énergie ;

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

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

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

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

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

Ces dépenses essentielles font l'objet de l'application d'un forfait de base comme il est prévu dans le traitement des dossiers de surendettement. Ce forfait est de 650 €, car il ne peut être inférieur au montant du Revenu de Solidarité Active (RSA) pour une personne seule fixé à partir du 1^{er} avril 2025 au 31 mars 2026 à 646,52 €. À cela s'ajoute 250 € par personne supplémentaire.

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

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

6.3.3.3. Coûts engendrés par la perte d'autonomie

a) Le coût moyen d'un EHPAD

Le tarif hébergement moyen d'un EHPAD en France est de 2 319 euros par mois. Ce coût est nettement plus élevé à Paris (4 031 euros par mois), dans les Hauts-de-Seine (3 619 euros par mois), et les Yvelines (3 247 euros par mois). Il est le plus bas en Cantal (1 875 euros par mois). Lorsque les revenus ne permettent pas l'accès à une maison de retraite proche de leur domicile, les familles doivent faire le choix d'un éloignement géographique.²⁶

²⁶ La liste par département est publiée sur le site internet www.data.gouv.fr, à partir des informations issues de la liste publiée par la CNSA, et sur la base de l'ensemble des 7371 EHPAD transmettant leurs tarifs.

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

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

D'après l'étude des prestations d'aide et d'accompagnement à domicile et des facteurs explicatifs de leurs coûts réalisés par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)²⁷, la décomposition du coût horaire par poste de charges pour une heure d'intervention est de 24,24 euros. Retraite.com et Sylver Alliance ont analysé et étudié le coût de plus de 250 produits et services nécessaires à la dépendance pour établir le coût du bien vieillir chez soi en dehors des frais récurrents. Il ressort de cette étude un coût médian pour les 75 ans et plus de 1 287,50 euros/mois. « Vieillir à domicile à un coût croissant avec l'âge pour veiller à sa santé et compenser sa perte d'autonomie » par Ludovic Herschlikovitz le 14/12/2020.

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

Moyenne des heures de prestation à domicile

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

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

Grille de correspondance

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

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

6.3.3.4. Recyclage solidaire des logements

- Que deviennent les logements vendus ?
 - ⇒ Aujourd'hui, 12,1 millions de français sont concernés par la crise du logement²⁸.
 - ⇒ Pour répondre à cet enjeu social majeur, la Coopérative offre une approche innovante, qui insufflera une seconde vie au logement quand il ne sera plus occupé : le « recyclage solidaire » ;
 - ⇒ Cette approche permet de proposer une offre de logements pour faciliter l'accès à la location ou à la propriété. Grâce à cette approche, le Bénéficiaire accomplit une action solidaire qui enrayera la situation du mal-logement.
- Pourquoi ?

²⁷ https://www.cnsa.fr/documentation/enc_saad_2016_rapport_vdef.pdf

²⁸ Rapport de la Fondation Abbé Pierre 2023.

- ⇒ La Coopérative est guidée par des valeurs sociales et sociétales. Il place l'humain au cœur de sa réflexion. Rendre abordable chaque projet de logement, favoriser l'accès à la propriété et sortir de la spéculation immobilière sont autant d'objectifs qui motivent son ambition ;
 - ⇒ À l'inverse des promoteurs et agences immobilières, elle ne recherche pas le profit, elle réaffecte les bénéfices en faveur des personnes âgées, Bénéficiaires de la Coopérative. Grâce à cette économie circulaire, sa mission d'intérêt collectif sert l'intérêt général.
- Comment ça marche ?
- La Coopérative propose 2 formes de recyclage :
- ⇒ La revente solidaire : grâce à la revente, les fonds sont réinvestis dans l'activité de la Coopérative (achat de nouveaux fonciers, rentes viagères, frais de fonctionnement, etc.) ou bien rendus aux financeurs (Souscripteurs de parts sociales ou souscripteurs de titres participatifs). Ce dernier poste n'est pas le plus élevé du budget de la Coopérative et est surtout encadré par les dispositions statutaires qui assurent qu'une demande de retrait par un associé donnera lieu à un paiement dans un délai de 5 ans sous condition, notamment de disponibilités de la Coopérative ;
 - ⇒ La location solidaire : le logement peut aussi être loué à des personnes aux revenus modestes, ayant des difficultés pour se loger, ou transformé en logement intergénérationnel (cohabitation entre une personne âgée et un jeune, souvent étudiant).

6.3.4. Agréments et qualifications reçues par l'Émetteur

- Lauréat du programme d'investissement d'avenir développé par la Caisse des Dépôts en 2013.
- Société coopérative d'intérêt collectif (société anonyme de forme de SCIC) depuis octobre 2013.
- Acteur de la Silvereco depuis 2014.
- Qualification « Entreprise socialement innovante » délivrée par la Banque Publique d'Investissement en 2015.
- Label FINANSOL obtenu de l'Association loi 1901 FINANSOL en 2016.
- Titulaire d'un mandat de service d'intérêt économique général avec la Direction générale de la Cohésion sociale (DGCS) depuis le 27 octobre 2020 signataire et avec la direction de la cohésion sociale du mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) permettant de se prévaloir des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.
- Agréée « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS) par arrêté préfectoral N° DIRECCTE-UD69_CEST_2020_11_10_23 en date du 10 novembre 2020 (demande de renouvellement prévue avant le 10 novembre 2025).

Section 6.4 - STRATEGIE ET OBJECTIFS DE L'ÉMETTEUR

6.4.1. Remplacer le viager individuel par un viager coopératif mutualisé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4.2. Rendre ses lettres de noblesse au viager

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La durée de blocage des fonds (jusqu'à l'expiration de la 7^{ème} année suivant celle de l'investissement soit le 31 décembre 2032 pour les parts sociales souscrites en 2025) est nécessaire et suffisante à soutenir le modèle économique du viager mutualisé coopératif.

Et, aucun intérêt, aucun dividende et aucun produit financier n'est distribué aux actionnaires (appelés sociétaires)²⁹. L'ambition d'un financeur solidaire n'est pas le gain d'argent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le viager solidaire proposé par la Coopérative présente la spécificité de financer le maintien à domicile, c'est-à-dire que le Crédirentier reste dans les lieux jusqu'à son décès au titre de son Droit d'Usage et d'Habitation (DUH).

La valeur du DUH est évaluée lors de l'acquisition du logement par la Coopérative en prenant en compte le loyer mensuel moyen correspondant à la surface du logement du Crédirentier et en le multipliant par le nombre total de mois d'occupation du logement par ce dernier estimé au regard de son espérance de vie. Ce DUH est ainsi évalué forfaitairement et définitivement à la date d'acquisition.

Cela apporte une sécurité financière certaine au Crédirentier qui ne sera jamais pénalisé par une charge financière supplémentaire en cas de maintien à domicile d'une durée supérieure à celle de son espérance de vie à la date de la cession de son logement. *A contrario*, en cas de maintien à domicile d'une durée inférieure, la Coopérative n'aura pas de restitution à faire ; elle pourra revendre le logement non occupé plus tôt que prévu tout en conservant la partie du DUH « non utilisée » par le Crédirentier.

²⁹ La Coopérative s'étant vu confier un mandat de service d'intérêt économique général – SIEG (comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement), elle ne peut procéder au versement de tout intérêt (ou dividendes) aux parts sociales pendant la durée du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exemple :

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

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

Pratique de l'Emetteur à compter de l'exercice clos au 30 juin 2021 : le montant des arrérages de rente pour une durée allant du 10 janvier 2023 au 10 janvier 2028 est isolé et volontairement immobilisé sur un compte bancaire dédié de l'Emetteur. Au 30 juin 2023, ce montant immobilisé est ajusté à la hausse pour couvrir le montant des arrérages de rente pour une durée expirant au 30 juin 2028 (soit 5 années pleines à compter du 30 juin 2023). Un tel ajustement continuera d'avoir lieu à chaque clôture d'exercice, et ce jusqu'à l'issue du contrat viager considéré.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les Bénéficiaires deviennent tous associés (sociétaires) de l'Émetteur en souscrivant généralement une Part Sociale. Ils sont donc associés aux décisions relevant de l'assemblée générale des associés de l'Émetteur, au sein d'un collège de vote dédié, le collège « Bénéficiaires solidaires » (pour plus de détails se reporter à la Section 9.1 et à la Section 9.2 du présent Document d'enregistrement).

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

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

6.4.4. Le viager solidaire, une nécessité sociale et sociétale

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

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

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

6.4.5. Relations avec les tiers et dépendance

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

6.4.5.1. Financeurs solidaires

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

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

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

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

La Coopérative est donc dépendante de l'arrivée constante de nouveaux financeurs afin de développer son activité et éventuellement afin de financer les rachats aux financeurs en parts sociales qui se retirent.

Les financeurs sont essentiellement présents dans deux collèges de vote de la Coopérative :

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

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

6.4.5.2. Bénéficiaires

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

La Coopérative a reçu, 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.

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

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

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

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

6.4.5.3. Conseillers en gestion de patrimoine (CGP)

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

Section 6.5 - INVESTISSEMENTS

Les derniers comptes annuels clôturés au 30 juin 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 (outre les 8 680 euros de terrain correspondant) ; elles sont amorties sur 25 ans ;

Les comptes intermédiaires au 31 décembre 2024³⁰ 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 solidaire³⁰.

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) ³⁰	9 601

Section 6.6- RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

La Coopérative innove en démocratisant le concept de viager solidaire.

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

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

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

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

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

La Coopérative promeut ainsi un financement circulaire de l'autonomie : l'innovation sociale dont est à l'origine la Coopérative est basée sur la circulation et le partage de l'épargne. Le plan de génération solidaire réinvente un

³⁰ 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 au paragraphe 13.2.1.

mode de financement basé sur un cycle de la vie (risque de dépendance). L'épargnant (le financeur) apporte un financement par le biais de la Coopérative et permet de transformer l'actif fixe (solide) du retraité en actif liquide.

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

Section 6.7 - STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

L'Émetteur 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'Émetteur 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.

L'ensemble des rachats se sont effectués au prix d'émission initial de 1 000 euros l'action.

Les achats se feront au fil de l'eau, en fonction de la volonté des actionnaires de céder leurs actions et à l'aide des fonds propres de l'Émetteur, le montant des rachats prévisionnel pour 2025 a été fixé à 80 000 euros.

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 procèdera à la cession des actifs au fur et à mesure de leur libération.

Aux termes du protocole décrit à la Section 16.1 du présent Document d'Enregistrement, l'Émetteur 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 (en €)	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
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.

6.7.3. Bilan de la Foncière de Viager

Bilan actif (en €)	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 (en €)	31.03.2024	31.03.2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	4 271 000	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 (30 000 000 d'euros en total de bilan, 60 000 000 d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

Section 6.8 - SITUATION FINANCIERE

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

- D'une part, les états financiers des exercices clos les 30 juin 2024 et 30 juin 2023 établis selon les règles et méthodes comptables françaises.

Ces états financiers annuels au 30 juin 2024 ont été arrêtés par le conseil d'administration le 24 octobre 2024 et approuvés par l'assemblée générale des associés le 3 décembre 2024. Ils ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes dont le rapport de certification a été émis le 30 octobre 2024.

Les états financiers annuels au 30 juin 2023 ont été arrêtés par le conseil d'administration le 23 novembre 2023 et approuvés par l'assemblée générale des associés le 19 décembre 2023. Ils ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes dont le rapport de certification a été émis le 23 novembre 2023.

- D'autre part, les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés (i) du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024, arrêtés par le conseil d'administration en date du 3 avril 2025 et (ii) du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023 arrêtés par le conseil d'administration en date du 21 mars 2024.

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

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

Compte de résultat - en k€	30/06/2024 (12 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2024(*) (6 mois)	31/12/2023(*) (6 mois)
Ventes de biens immobiliers	2 621	1 673	735	864
Loyers	534	469	276	238
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	301	165	225	170
Chiffre d'affaires	3 456	2 307	1 236	1 272
Production stockée	37 802	30 914	11 942	10 714
Subventions d'exploitation	30	-	14	-
Reprises sur provisions (et amortissements). transferts de charges	444	414	1 077	158
Autres produits	678	568	468	334
Total produits d'exploitation	42 409	34 202	14 737	12 478
Autres achats et charges externes	39 186	31 447	13 269	11 527
Impôts. taxes et versements assimilés	580	390	614	438
Salaires et traitements	1 165	1 005	527	497
Charges sociales	437	366	223	209
Dotations aux amortissements sur immobilisations	335	279	467	235
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	612	425	303	167
Total charges d'exploitation	42 316	33 911	15 403	13 073
RESULTAT D'EXPLOITATION	92	291	-666	-595
Produits financiers	295	1	137	123
Charges financières	18	17	20	-8
RESULTAT FINANCIER	277	-15	117	115
RESULTAT COURANT avant impôts	370	275	-549	-480
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	0	1	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-1	0	-1
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
BENEFICE OU PERTE	370	275	-550	-480

Bilan actif - en k€	31/12/2024 ^(*)	30/06/2024	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Concessions. brevets. licences. logiciels. drts & val.similaires	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	224	270	266	155
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 162	2 162	1 100	1 100
Constructions	1 308	1 347	876	902
Autres immobilisations corporelles	213	176	165	134
Immobilisations financières				
Autres participations	3 821	3 743	3 727	3 336
Autres titres immobilisés	23	18	7	7
Autres immobilisations financières	138	138	138	138
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 890	7 854	6 279	5 772
ACTIF CIRCULANT				
Stocks - En-cours de production (biens et services)	144 423	132 481	105 393	94 679
Avances et acomptes versés sur commandes	472	357	152	1 064
Clients et comptes rattachés	97	70	464	106
Autres créances	362	361	382	440
Disponibilités	40 589	21 487	27 502	22 532
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	18 015	18 130	16 042	14 758
Charges constatées d'avance	219	152	89	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	186 162	154 907	133 982	118 824
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 567	837	591	630
TOTAL ACTIF	195 619	163 598	140 853	125 226
Bilan passif - en k€	31/12/2024 ^(*)	30/06/2024	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023
CAPITAUX PROPRES				
Capital	89 350	65 205	68 603	52 275
Report à nouveau	-7 741	-6 236	-6 205	-5 154
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-550	370	-480	275
TOTAL CAPITAUX PROPRES	81 059	59 339	61 918	47 396
AUTRES FONDS PROPRES				
Produits des émissions de titres participatifs	48 427	41 418	32 418	35 174
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	48 427	41 418	32 418	35 174
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour risques	-	-	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-
DETTES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	23 582	24 351	16 674	14 220
Emprunts et dettes financières diverses	40 771	37 719	29 152	27 630
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	29 415	29 915	25 316	23 600
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	-	-	16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 383	250	265	258
Dettes fiscales et sociales	395	503	402	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	3	10	17
Autres dettes	-	16	14	-
Produits constatés d'avance	3	0	0	12
TOTAL DETTES	66 134	62 842	46 517	42 656
TOTAL PASSIF	195 619	163 598	140 853	125 226

Tableau des flux de trésorerie en k€	31/12/2024 ^(*)	30/06/2024	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023
Trésorerie à l'ouverture	21 487	22 532	22 532	26 465
<i>Autofinancement net</i>	-550	493	-419	357
<i>BFR Stocks</i>	-11 942	-37 802	-10 714	-30 914
<i>BFR hors Stocks</i>	71	449	488	-326
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-12 298	-36 860	-10 645	-30 883
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-162	-2 220	-575	-2 037
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	31 562	38 035	16 190	28 987
Trésorerie à la clôture	40 589	21 487	27 502	22 532
Variation de trésorerie	19 102	-1 044	4 970	-3 933

^(*) 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 au paragraphe 13.2.1.

Immobilisation des rentes viagères

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

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

Adaptation des traitements comptables et corrections apportées :

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

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

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

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

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

6.8.1. Bilan

6.8.1.1. Actif immobilisé de l'Émetteur

ACTIF IMMOBILISE - en k€	31.12.2024 (*)			30.06.2024			31.12.2023 (*)			30.06.2023		
	Brut	Amort. Dépréc.(**)	Net	Brut	Amort. Dépréc.(**)	Net	Brut	Amort. Dépréc.(**)	Net	Brut	Amort. Dépréc.(**)	Net
Immobilisations incorporelles	343	119	224	342	72	270	326	60	266	214	60	154
Immobilisations corporelles	4 294	610	3 683	4 219	534	3 685	2 625	484	2 141	2 559	423	2 136
Immobilisations financières	3 982	-	3 982	3 899	-	3 899	3 872	-	3 872	3 481	-	3 481
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	8 619	729	7 890	8 460	606	7 854	6 823	544	6 279	6 254	483	5 771

(*) 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 au paragraphe 13.2.1.

(**) Amortissements et dépréciations

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

6.8.1.2. Actif circulant de l'Émetteur

ACTIF CIRCULANT – en k€	31/12/2024(*)	30/06/2024	31/12/2023(*)	30/06/2023
Stocks – En-cours de production (biens et services)	144 423	132 481	105 393	94 679
Avances et acomptes versés sur commandes	472	357	152	1 064
Clients et comptes rattachés	97	70	464	106
Autres créances	362	361	382	440
Disponibilités	40 589	21 487	27 502	22 532
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	18 015	18 130	16 042	14 758
Charges constatées d'avance	219	152	89	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	186 162	154 907	133 982	118 824

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

Stocks (En-cours de production)

Les stocks sont essentiellement constitués des logements acquis en viager solidaire par l'Émetteur.

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2024, l'Émetteur a acquis 114 actifs immobiliers et en a vendu 9. Le stock net a donc augmenté de 105 actifs immobiliers. Au cours de la période de six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024, l'Émetteur a acquis 26 actifs immobiliers et en a vendu 3. Le stock net a donc augmenté de 23 actifs immobiliers^(*).

Depuis sa création, jusqu'au 31 décembre 2024 l'Émetteur s'est engagé dans 494 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 42 opérations de vente.

Au 31 décembre 2024, la société détient donc 452 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 144.4 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits biens, et qu'elle inclut notamment les bouquets payés lors de la signature de l'acte, le montant des rentes viagères cumulées et estimées sur l'espérance de vie estimée du bénéficiaire à la signature de l'acte, ainsi que des divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

L'augmentation constante du poste d'en-cours de production de la Coopérative, ressortant du tableau ci-avant, est principalement liée à l'augmentation nette des nouveaux logements décrit ci-dessus.

Disponibilités

DISPONIBILITES – en k€	31/12/2024 ^(*)	30/06/2024	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023
Trésorerie disponible	22 574	3 357	11 460	7 774
Trésorerie immobilisée	18 015	18 130	16 042	14 758
TOTAL	40 589	21 487	27 502	22 532

La variation détaillée de la trésorerie est précisée au § 6.8.6 du présent Document d'enregistrement.

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés, selon le cas, du 1er juillet au 31 décembre 2023 / du 1er juillet au 31 décembre 2024. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

6.8.1.3. Capitaux propres de l'Émetteur

a) Capital social

Au 22 juillet 2025, le capital social de l'Émetteur, d'un montant de 86 142 200 euros se compose de 1 722 844 parts sociales d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €), toutes intégralement libérées.

Il a évolué selon le tableau de synthèse ci-après :

Evolution du capital social	Augmentation			Diminution			Variation du capital en Nb de parts	Variation du capital en €
	Nb de parts	Valeur nominale	Total	Nb de parts	Valeur nominale	Total		
2013/2014	23 149	50	1 157 450	-	-	-	23 149	1 157 450
2014/2015	63 068	50	3 153 400	-	-	-	63 068	3 153 400
2015/2016	92 169	50	4 608 450	-	-	-	92 169	4 608 450
2016/2017	76 436	50	3 821 800	-	-	-	76 436	3 821 800
2017/2018	28 127	50	1 406 350	1 305	50	65 250	26 822	1 341 100
2018/2019	57 416	50	2 870 800	2 520	50	126 000	54 896	2 744 800
2019/2020	73 312	50	3 665 600	20 920	50	1 046 000	52 392	2 619 600
2020/2021	121 727	50	6 086 350	27 950	50	1 397 500	93 777	4 688 850
2021/2022	329 073	50	16 453 650	38 584	50	1 929 200	290 489	14 524 450
2022/2023	311 462	50	15 573 100	39 164	50	1 958 200	272 298	13 614 900
2023/2024	326 560	50	16 328 000	67 950	50	3 397 500	258 610	12 930 500
Du 01/07/2024 au 31/12/2024	482 887	50	24 144 350	-	50	-	482 887	24 144 350
Du 31/12/2024 au 22/07/2025	-	50	-	64 149	50	3 207 450	64 149	3 207 450
Total au 22/07/2025	1 985 386	50	99 269 300	198 393	50	9 919 650	1 722 844	86 142 200

Le nombre de parts dont l'engagement fiscal de non-remboursement résultant de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (expirant pour l'Émetteur le 31 décembre de la septième année suivant celle de l'investissement) est effectivement expiré est de 5 822 000. Il est rappelé que le régime fiscal prévoit également un engagement de conservation qui n'a pas de portée financière pour l'Émetteur puisqu'il concerne la vente de parts

sociales à des tiers et non à la société émettrice. Ce délai expire deux ans plus tôt au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription des parts sociales.

b) Capitaux propres

CAPITAUX PROPRES – en k€	31/12/2024 ^(*) (6 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2023 ^(*) (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)
Capital	89 350	65 205	68 603	52 275
Report à nouveau	7 741	6 236	-6 205	-5 154
Résultat	550	370	-480	275
TOTAL CAPITAUX PROPRES	81 059	59 339	61 918	47 396

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

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

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

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

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

(i) Variation des capitaux propres entre le 30 juin 2023 et le 30 juin 2024 :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2023	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2023	Résultat au 30/06/2024	30/06/2024
Capital	52 275	16 328	- 3 398			65 205
dont Capital souscrit appelé versé	52 275	16 328	- 3 398			65 205
Report à nouveau	- 5 154	- 1 357		275	-	6 236
dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales	- 14			275		261
dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales	- 5 140	- 1 357			-	6 497
Résultat de l'exercice	275			- 275	370	370
Total Capitaux propres	47 396	14 971	- 3 398	-	370	59 339

(ii) Variation des capitaux propres entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2024^(*) :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2024	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2024	Résultat au 31/12/2024	31/12/2024
Capital	65 205	24 144				89 350
dont Capital souscrit appelé versé	65 205	24 144				89 350
Report à nouveau	- 6 236	- 1 875		370	-	7 741
dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales	261			370		631
dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales	- 6 497	- 1 875			-	8 372
Résultat de l'exercice	370			- 370	550	550
Total Capitaux propres	59 339	22 269	-	-	550	81 059

^(*) 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 2024. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

c) Autres fonds propres

AUTRES FONDS PROPRES – en k€	31/12/2024 ^(*)	30/06/2024	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023
Produits des émissions de titres participatifs	48 427	41 418	32 418	35 174
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	48 427	41 418	32 418	35 174

Les autres fonds sont exclusivement composés des produits des émissions de titres participatifs :

- (i) Du 30 juin 2023 au 30 juin 2024, une variation de + 6 244 k€ ressort, liée :
- Au remboursement des émissions de titres n° 8, 9, 10 et 11, d'un montant respectif de 996 k€, 454 k€, 226 k€ et 1 082 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 13 juillet 2023.
 - A l'émission du TP N°34 auprès d'institutionnels pour 9 000 k€,
- (ii) Du 30 juin 2024 au 31 décembre 2024^(*), une variation de + 7 010 k€ ressort, liée :
- A l'émission du TP N°35 pour 8 076 k€.
 - Au remboursement des émissions de titres n° 12 et 15, d'un montant respectif de 60 k€, et 1 007 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 26 septembre 2024.

^(*) 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 2024. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

L'historique des collectes de titres participatifs est rappelé au § 9.3.3 du présent Document d'enregistrement.

Les caractéristiques des titres participatifs émis par l'Émetteur au 31 décembre 2024 sont présentées de manière synthétique ci-dessous :

N° d'ordre	Date d'émission	Montant capital initial (en €)	Montant résiduel (en €) au 31/12/2024	Taux fixe	Assiette du taux fixe	Critères de calcul de la rémunération variable	Assiette du taux variable	Plafond annuel aux 10 premières dates de paiement d'intérêts	Augm. Du taux fixe après 10 ans	Plafond global rém. Annuelle après 10 ans
TP 1	31.12.2013	99 000	0	4,05%	99% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	1% de la valeur nominale X taux fixe	6,01%	N/A	6,01%
TP 2	31.01.2014	192 000	0	6,70%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	8,00%	N/A	8,00%
TP 3	30.07.2014	900 000	900 000	6,70%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	8,00%	N/A	8,00%
TP 4	17.06.2014	399 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 5	17.06.2014	397 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 6	17.06.2014	362 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 7	31.12.2014	79 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 8	17.06.2015	995 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 9	17.06.2015	453 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 10	31.12.2015	226 000	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 11	15.06.2016	1 081 500	0	4,00%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	N/A	6,00%
TP 12	31.12.2016	167 500	108 000	3,50%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	5,25%	N/A	5,25%
TP 13	31.12.2016	100 000	100 000	3,75%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	5,63%	N/A	5,63%

N° d'ordre	Date d'émission	Montant capital initial (en €)	Montant résiduel (en €) au 31/12/2024	Taux fixe	Assiette du taux fixe	Critères de calcul de la rémunération variable	Assiette du taux variable	Plafond annuel aux 10 premières dates de paiement d'intérêts	Augm. Du taux fixe après 10 ans	Plafond global rém. Annuelle après 10 ans
TP 14	06.02.2017	500 000	500 000	4,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (420.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	0.5% par an (plafond à 3%)	10,5%
TP 15	15.06.2017	1 894 500	888 000	3,50%	60% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	5,25%	N/A	N/A
TP 16	30.04.2017	300 000	300 000	4,00%	100% de la valeur nominale	Résultat Net N / Résultat Net de référence (300.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	9,00%	A partir de la 8 ^{ème} année : 0.5% par an (plafond à 2%)	10,00%
TP 17	05.10.2018	2 000 000	2 000 000	4,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (420.000€)	40% de la valeur nominale X taux fixe	6,00%	0.5% par an (plafond à 3%)	10,5%
TP 18	30.06.2018	400 000	400 000	3,13%	80% de la valeur nominale	Chiffres d'affaires N / Chiffre d'affaires de référence (1.000.000€)	20% de la valeur nominale X taux fixe	3,75%	N/A	3,75%
TP 19	31.12.2018	844 000	844 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 20	30.04.2019	1 350 000	1 350 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 21	15.08.2019	1 410 000	1 410 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 22	31.12.2019	775 000	775 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 23	31.12.2019	650 000	650 000	2,40%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (650.000€)	100% de la valeur nominale	N/A	N/A	N/A
TP 24	31.12.2019	250 000	250 000	2,40%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (250.000€)	100% de la valeur nominale	N/A	N/A	N/A
TP 25	31.12.2019	87 000	87 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 26	31.12.2019	888 500	888 500	2,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux de base (2,823%)	3,00%	N/A	3,00%
TP 27	31.12.2019	120 000	120 000	2,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux de base (2,823%)	3,00%	N/A	3,00%
TP 28	30.06.2020	963 500	963 500	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 29	30.06.2020	845 500	845 500	2,00%	100% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux de base (2,823%)	3,00%	N/A	3,00%
TP 30	30.06.2020	65 000	65 000	2,82%	85% de la valeur nominale	Résultat N / Résultat Net de référence (500.000€)	15% de la valeur nominale X taux fixe	3,60%	N/A	3,60%
TP 31	30.06.2020	1 105 000	1 105 000	2,40%	100% de la valeur nominale	Palier de CA	Entre 0,3% et 2,1% de la valeur nominale	4,50%	N/A	4,50%
TP 32	19.10.2020 31.03.2021	10 000 000	10 000 000	3,00%	100% de la valeur nominale	Palier de CA	Entre 0,5% et 1,5% de la valeur nominale	4,50%	Taux de base à 4.5% puis + 0.5% par an	Pas de plafond
TP 33	19.09.2022	6 802 000	6 802 000	2,80%	86% de la valeur nominale	Résultat N – 1/ Résultat Net de référence (500.000€ ou taux fixe x Capitaux Propres)	14% de la valeur nominale X taux fixe	4,20%	N/A	5,60%

N° d'ordre	Date d'émission	Montant capital initial (en €)	Montant résiduel (en €) au 31/12/2024	Taux fixe	Assiette du taux fixe	Critères de calcul de la rémunération variable	Assiette du taux variable	Plafond annuel aux 10 premières dates de paiement d'intérêts	Augm. Du taux fixe après 10 ans	Plafond global rém. Annuelle après 10 ans
TP 34	25.03.2024	9 000 000	9 000 000	5,0%	80% de la valeur nominale	Palier de CA	20% de la valeur nominale X taux fixe	5,50%	Taux de base à 10,0% puis + 0.5% par an	Pas de plafond
TP 35	29.08.2024	8 075 500	8 075 500	6.67%	60% de la valeur nominale	Palier de CA	40% de la valeur nominale	6,50%	N/A	Pas de plafond
Total TP émis		44 778 000	48 427 000							

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

Catégorie	Montant en €
Investisseurs Institutionnels	22 800 000
<i>Dont la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION</i>	11 500 000
<i>Dont IDES</i>	2 500 000
<i>Dont NovEss</i>	2 000 000
<i>Dont AVIVA</i>	500 000
<i>Dont CAYACOS</i>	500 000
<i>Dont SCOPINVEST</i>	300 000
<i>Dont FPS CM-AM ENGAGEMENT SOLIDAIRE</i>	1 500 000
<i>Dont FRANCE ACTIVE INVESTISSEMENT</i>	1 000 000
<i>Dont FPS FEDERAL SOLIDAIRE</i>	1 500 000
<i>Dont FPS AXA FUTURE GENERATION</i>	500 000
<i>Dont UMR</i>	1 000 000
Investisseurs autres (particuliers. personnes morales. divers)	25 627 000
Total	48 427 000

6.8.1.4. Dettes de l'Émetteur

DETTES – en k€	31/12/2024 ^(*)	30/06/2024	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	23 582	24 351	16 674	14 220
Emprunts et dettes financières diverses	40 771	37 719	29 152	27 630
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	29 415	29 915	25 316	23 600
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 383	250	265	258
Dettes fiscales et sociales	395	503	402	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	3	10	17
Autres dettes	3	16	14	16
Produits constatés d'avance	0	0	0	12
TOTAL DETTES	66 134	62 842	46 517	42 656

ETAT DES DETTES au 31.12.2024 - en k€	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	23 582	1 755	6 725	15 102
Emprunts et dettes financières divers	40 771	14 784	11 734	14 253
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 383	1 383		
Dettes fiscales et sociales	395	395		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Autres dettes	3	3		
TOTAL	66 134	18 320	18 459	29 355

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

(i) Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2024, l'Émetteur a (a) souscrit 28 nouveaux emprunts pour un montant de 11 304 k€ pour financer l'acquisition de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 1 173 k€. Au 30 juin 2024, le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élevait à 24 351k€.

Au cours du premier semestre 2024/2025, l'Émetteur a (a) souscrit 2 nouveaux emprunts pour un montant de 200 k€ pour financer l'acquisition de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 968 k€. Au 31 décembre 2024^(*), le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élevait à 23 582k€.

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

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

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

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

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

Lorsque l'acquisition d'un bien immobilier est financée par un emprunt bancaire, une hypothèque portant sur ledit bien est systématiquement³¹ consentie par l'Émetteur afin de garantir l'établissement de crédit.

(ii) Emprunt et dettes financières diverses

Au 31 décembre 2024, le poste emprunt et dettes financières diverses était principalement constitué :

- 29 415 k€ : des dettes de rentes viagères correspondant aux rentes futures (estimées sur l'espérance de vie de chaque bénéficiaire) à verser aux personnes âgées ayant vendu leur logement en viager. Depuis l'exercice ouvert le 1er juillet 2020, l'Émetteur a décidé de procéder, chaque année, à la réévaluation des dettes de rentes viagères pour l'ensemble des biens acquis depuis au moins 5 ans en fonction de l'évolution

³¹ A l'exception d'un financement qui a été accordé par Bpifrance (660k€), mentionné à la 4^{ème} ligne du tableau ci-avant

de l'espérance de vie et à partir des index de réévaluation annuels. Le solde des dettes de rentes viagères au 31 décembre 2024 inclut donc ces réévaluations dont l'impact net sur le résultat de l'exercice est de +167 k€.

- ⇒ L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les crédirentiers sont décédés) est de 468 k€ (avec la constatation d'un produit d'exploitation de même montant).
- ⇒ L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les crédirentiers entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges d'exploitation de l'exercice) de 302 k€.
- 5 421 k€ : des souscriptions à l'offre du public de l'émission de titres participatifs N° 36 (cf. faits marquants de l'exercice). Ces souscriptions ont été comptabilisées en dettes financières diverses jusqu'à la date de « Règlement-Livraison » en date du 9 janvier 2025.
- 2 392 k€ : des intérêts courus non échus sur les titres participatifs et emprunts auprès des établissements de crédits.
- 1 369 k€ : des demandes de retraits des associés, pour lesquels le montant du capital à rembourser a été validé lors de l'approbation des comptes au 30/06/2024 par l'assemblée générale ordinaire annuelle ; le remboursement a été effectué en janvier 2025.

() 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 au paragraphe 13.2.1.*

6.8.2. Compte de résultat

6.8.2.1. Comptes annuels

a) Résultat d'exploitation

en k€	30/06/2024	30/06/2023
Chiffre d'affaires	3 456	2 307
Total produits d'exploitation	42 409	34 202
dont Production stockée	37 802	30 914
Total charges d'exploitation	42 316	33 911
dont achats d'actifs immobiliers	37 094	29 741
RESULTAT D'EXPLOITATION	92	291
BENEFICE OU PERTE	370	275

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

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

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

b) Résultat financier

RESULTAT FINANCIER - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Produits financiers	295	1
<i>Dont intérêts perçus au titre des comptes à terme</i>	295	-
Charges financières	18	17
RESULTAT FINANCIER	277	-15

Depuis le 1er juillet 2023, l'Émetteur place une partie de sa trésorerie sur des comptes à terme. Le résultat financier se compose principalement des intérêts perçus à ce titre.

c) Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	0	1
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-1

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

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

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

- Ces comptes intermédiaires et les informations financières qui en sont issues n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Émetteur,
- L'activité exercée par l'Émetteur est affectée par une importante saisonnalité en raison de son calendrier habituel d'acquisition de logements en viager, moins favorable sur le 1^{er} semestre. En effet, sur la période des comptes intermédiaires au 31 décembre, l'Émetteur enregistre un nombre de signatures d'actes d'acquisition de logements en viager habituellement inférieur à la moyenne annuelle. Les actes d'acquisition sont en effet majoritairement conclus lors du second semestre de chaque exercice (historiquement, environ 50% des actes d'acquisition signés chaque année le sont au cours du dernier trimestre de l'exercice. Or c'est lors de la signature desdits actes que l'Émetteur enregistre en « production stockée » les frais coopératifs de montage (incluant notamment les salaires). Une partie importante du résultat net comptable de l'Émetteur est ainsi enregistrée dans les comptes de l'Émetteur majoritairement au cours du second semestre de chaque exercice. Il en résulte que le résultat du 1^{er} semestre ne peut pas être extrapolé sur l'ensemble de l'exercice.

a) Résultat d'exploitation

en k€	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	1 236	1 272
Total produits d'exploitation	14 737	12 478
<i>dont Production stockée</i>	<i>11 942</i>	<i>10 714</i>
Total charges d'exploitation	15 403	13 073
<i>dont achats d'actifs immobiliers</i>	<i>11 358</i>	<i>10 562</i>
RESULTAT D'EXPLOITATION	-666	-595
BENEFICE OU PERTE	-550	-480

a) Résultat financier

RESULTAT FINANCIER - en k€	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels	137	123
<i>Dont intérêts perçus au titre des comptes à terme</i>	<i>137</i>	<i>123</i>
Charges exceptionnelles	20	8
RESULTAT FINANCIER	117	115

b) Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL – en k€	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0

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

6.8.3. Affectation du résultat

6.8.3.1. Méthode comptable

a) Règles communes aux sociétés coopératives

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

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

L'Émetteur n'a jamais versé d'intérêt aux parts sociales³².

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

³² La Coopérative s'étant vu confier un mandat de service d'intérêt économique général – SIEG (cf. Section 5.3 « **Pas de droit au versement d'un intérêt (ou dividendes)** » du présent Document d'enregistrement).

b) Règles spécifiques à l'Émetteur

La décision d'affectation et de répartition des résultats est prise par le conseil d'administration et ratifiée par la plus prochaine assemblée des associés. Le conseil d'administration et l'assemblée des associés sont tenus³³ de respecter la règle suivante :

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

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

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

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

6.8.3.2. Affectation du résultat des deux derniers exercices

en k€	30/06/2024	30/06/2023
Résultat	370	275
Affectation	100% en RAN	100% en RAN

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

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

^(*) 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 au paragraphe 13.2.1.

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

³³ Ainsi que cela résulte des articles 16 et 19 nonies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, de l'article 30 des statuts sociaux, de l'article 199 *terdecies*-0 AB du code général des impôts et du mandat de SIEG décrit à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement.

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

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

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

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

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

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

Pour une description des titres participatifs se référer au § Section 9.3 du présent Document d'enregistrement.

6.8.5. Besoin de financement et structure de financement

6.8.5.1. Structure de financement de l'Émetteur

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

Ainsi, l'Émetteur se finance majoritairement en émissions de parts sociales, la forme variable de son capital permettant des augmentations de capital récurrentes avec des formalités juridiques et administratives allégées.

Au 30 juin 2024 le capital social de l'Émetteur représentait environ 40% de son total de bilan. Au 31 décembre 2024, le capital social de l'Émetteur représentait environ 46% de son total de bilan³⁴.

La répartition historique du financement de l'Émetteur est détaillée ci-après :

³⁴ 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 2024. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

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'Emetteur 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'Emetteur 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 s'est clôturée le 5 mai 2025 à 23h59 (prospectus approuvé le 14 février 2025 par l'AMF sous le numéro 25-037), et constaté à ce titre la souscription de 9 453 titres participatifs représentant 4 726 500 €.
- 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 composé du présent Document d'Enregistrement et d'une note d'opération devant être approuvée par l'AMF.
- L'Émetteur a pour projet d'ouvrir, au cours du second semestre de l'année civile 2025, une offre au public d'obligations en vertu d'un prospectus composé du présent Document d'Enregistrement et d'une note d'opération devant être approuvée par l'AMF.

L'Emetteur 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.

Au 22 juillet 2025, l'enveloppe de Prêt Viager Social avait permis de financer 4 acquisitions de viager solidaire, soit un tirage global de 739k€.

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 (cf. § 9.3.3), auxquels l'Émetteur se conforme.

6.8.5.2. Besoin de financement

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

Afin 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 1er 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 :

- (i) Caisse d'épargne : 10 891 k€ (7 466 k€ au 31 décembre 2024^(*))
- (ii) La Nef : 253€ (385 k€ au 31 décembre 2024^(*))
- (iii) Banque Postale : 6 548 k€ (10 289k€ au 31 décembre 2024^(*))
- (iv) 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 la 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 au paragraphe 13.2.1.

6.8.6. Flux de trésorerie

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

La trésorerie s'élève à 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 :

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

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

Les flux de trésorerie liés 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 impactée 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 sont les suivants : -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'appellent pas de commentaire particulier de la part de l'Émetteur.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement sont les suivants : + 28 987 k€ au 30 juin 2024 et +16 190 k€ au 31 décembre 2024^(*) :

- Entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024 les flux de trésorerie liés 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),
- ⇒ Frais de collecte de parts sociales pour -1 875 k€ (cf. § 6.8.1.3.b) 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 au paragraphe 13.2.1.*

6.8.7. Restriction à l'utilisation des capitaux

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

CHAPITRE 7 - INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

Section 7.1 - ACQUISITIONS DE LOGEMENTS

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

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

Acquisitions	Depuis le 31/12/2024	1er Semestre 2024/2025 6 mois	Exercice 2023/2024 12 mois	Exercice 2022/2023 12 mois
En nombre	80	26	114	94
En valeur libre d'occupation en M€ ⁽¹⁾	59,4	16,3	54,8	42,4

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

Aussi, au 22 juillet 2025, 47 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 22,6 M€.

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.

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 10 biens.

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

L'Émetteur atteste l'absence de :

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

CHAPITRE 8 - PRÉVISIONS OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

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

CHAPITRE 9 - SOCIÉTARIAT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Section 9.1 - PRÉSENTATION DU RÉGIME JURIDIQUE DES DIFFÉRENTS COLLÈGES DE SOCIÉTAIRES

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

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

9.1.1. Catégories d'associés

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

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

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

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

9.1.1. Collèges de vote des associés

9.1.1.1. Définition des collèges

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.1.2. Rappel des principes de fonctionnement des collèges

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

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

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

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

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

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

Section 9.2 - REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL EN CAPITAL ET DROITS DE VOTE – PRINCIPAUX COLLEGES ET ASSOCIES

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

Chaque collège dispose d'un certain nombre de droit de vote, indiqués dans les statuts de l'Émetteur, au titre de l'assemblée générale.

Le tableau ci-après fait ressortir :

- La répartition des parts sociales et des droits de vote entre les différents collèges,
- Chacun des mandataires sociaux détenteur de parts sociales sur une ligne distincte, étant précisé :
 - ⇒ que la composition du conseil d'administration et la direction générale sont plus amplement décrits au CHAPITRE 10 ci-après,
 - ⇒ qu'à la date du Document d'enregistrement et sur la période couverte par les informations financières historique, Madame Martine PREBOIS est le seul membre du conseil d'administration non détenteur de parts sociales émises par l'Émetteur.

Catégorie de collège	Au 22/07/2025		Au 30/06/2024		Au 30/06/2023		% des droits de vote
	Nombre de parts sociales	% du capital social	Nombre de parts sociales	% du capital social	Nombre de parts sociales	% du capital social	
Collège Fondateurs (3 membres à la date du Document d'enregistrement)	42	0.002%	42	0.003%	162	0.015%	30%
Dont Sébastien TCHERNIAVSKY, Président Directeur Général	20	0.001%	20	0.002%	140	0.013%	
Dont Frédéric LACAZE, Administrateur	1	0.000%	1	0.000%	1	0.000%	
Collège Financeurs solidaires (entre 5 650 et 5 692 membres à la date du Document d'enregistrement)	1 716 549	99.635%	1 298 358	99.559%	1 041 916	99.658%	20%
Dont Antoine ULRICH, Administrateur	160	0.009%	160	0.012%	160	0.015%	
Collège Collectivités et Institutionnels (2 membres à la date du Document d'enregistrement)	4 000	0.232%	4 000	0.307%	2 000	0.191%	20%
Dont CDC (*), Administrateur	2 000	0.116%	2 000	0.153%	2 000	0.191%	
Dont CM AM (**), Administrateur	2 000	0.116%	2 000	0.153%	-	0.000%	
Collège Bénéficiaires solidaires (entre 250 et 265 membres à la date du Document d'enregistrement)	1 843	0.107%	1 296	0.099%	1 109	0.106%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles (5 membres à la date du Document d'enregistrement)	221	0.013%	221	0.017%	221	0.021%	10%
Collège Salariés (9 membres à la date du Document d'enregistrement)	189	0.011%	189	0.014%	88	0.008%	10%
Dont Aurélien PAULLIER, Administrateur	1	0.000%	1	0.000%	1	0.000%	
TOTAL	1 722 844	100.000%	1 304 106	100.000%	1 045 496	100.000%	

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

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

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

Il est rappelé

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

Section 9.3- AUTRES TITRES DE CAPITAL ET QUASI-FONDS PROPRES

L'Émetteur a recours à l'émission de titres participatifs.

Les titres participatifs sont des valeurs mobilières conférant à leurs souscripteurs un droit de créance collectif à long terme sur le patrimoine de l'Émetteur et des droits identiques par catégorie, conformément à l'article L.228-1, alinéa 2 du Code de commerce. Sauf clause contraire organisant des catégories de titres participatifs auxquels seraient attachés des droits différents, les titres participatifs confèrent à leurs titulaires des droits identiques pour une même valeur nominale. Les titres participatifs ne donnent droit à aucun remboursement anticipé, aucune subordination ou aucun nantissement.

Les titres participatifs donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur titulaire (propriétaire) ou d'un intermédiaire pour leur compte.

9.3.1. 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.

9.3.2. Schéma juridique pour l'émission des titres participatifs

Il résulte de l'application combinée des articles L.228-40 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.228-37 du Code de commerce et des articles 20.4.4 et 21.3.2 (b) (iv) des statuts de l'Émetteur que le conseil d'administration de l'Émetteur dispose du pouvoir de décider l'émission de titres participatifs, dans le cadre des objectifs annuels de levée de fonds, à défaut l'assemblée générale des associés de l'Émetteur est compétente.

9.3.3. Historique de la collecte en titres participatifs

Date	Émission	Placement privé (PP)/ Offre au public (OP)	Montant de l'offre - k€	Solde en k€ au 30/06/2024	Solde en k€ au 31/12/24	Solde en k€ au 22 juillet 2025
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	103
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	795
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
29.08.204	35	OP	8 076	-	8 076	8 076
07.01.2025	36	OP	6 980	-	-	6 980
09.05.2025	37	OP	4 727	-	-	4 727
Total			65 485	41 418	48 427	60 035

Il convient de noter que dans le cadre de certains contrats d'émission conclus au titre des placements privés réalisés par l'Émetteur, ce dernier a pris des engagements, notamment (i) d'information des titulaires des titres participatifs ainsi émis (ou des représentants des masses desdits titulaires) de la survenance de certains

événements³⁵, (ii) de *reporting* (notamment : rapports synthétiques faisant état des acquisitions, des cessions, et de la trésorerie, modélisations de la structure des coûts en fonction des acquisitions, état annuel des effectifs, ...) ou encore (iii) de ne pas accomplir certains actes³⁶ sans l'accord des porteurs (donné à certaines majorités). Ces engagements résultent de la négociation de gré à gré avec les souscripteurs des titres participatifs émis dans le cadre desdits placements privés et ne bénéficient pas aux souscripteurs des titres participatifs émis dans le cadre d'offres au public.

9.3.4. Caractéristiques des titres participatifs

9.3.4.1. Remboursement des titres participatifs

Conformément à l'article L.228-36, alinéa 1er du Code de commerce, les titres participatifs « *ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de l'Émetteur ou, à son initiative, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans et dans les conditions prévues au contrat d'émission* ».

Le rachat est conditionné soit à la liquidation de l'Émetteur, soit à la volonté de l'Émetteur de s'acquitter de sa dette de façon anticipée, après l'expiration d'une période de 7 ans. Le rachat à la liquidation de l'Émetteur peut constituer la seule hypothèse d'exigibilité des créances des porteurs de titres lorsque l'Émetteur exclut dans le contrat d'émission tout rachat anticipé.

À titre dérogatoire, il est possible de procéder au remboursement anticipé des titres participatifs, après l'expiration d'une période de 7 ans. Le rachat anticipé ne peut être exercé qu'à l'initiative de l'Émetteur, sur décision de son conseil d'administration. Il pourra se faire en une seule fois, pour tous les titres ou pour certains d'entre eux.

9.3.4.2. Rémunération des titres participatifs

Conformément à l'article L.228-36, alinéa 2 du Code de commerce, la rémunération des titres participatifs comporte une partie fixe et une partie variable calculée par référence à des éléments relatifs à l'activité ou aux résultats de l'Émetteur et assise sur le nominal du titre.

La répartition entre la partie fixe et la partie variable est prévue au sein du contrat d'émission. En tout état de cause, elle doit respecter les seuils définis à l'article R. 228-49 du Code de commerce qui indique que l'assiette de la partie variable de la rémunération des titres participatifs ne peut être supérieure à 40 % du montant nominal du titre. Elle est établie en se basant sur des éléments de calcul tirés des comptes annuels approuvés.

La partie fixe de la rémunération correspond à l'application d'un taux d'intérêt à la fraction définie à l'avance de la valeur nominale du titre.

Le versement de cette partie de la rémunération n'exclut pas qu'elle soit assortie d'une prime de remboursement. Les conditions de versement d'une telle prime sont définies dans le contrat d'émission. Il précise notamment les conditions de déclenchement du droit à la prime. En tout état de cause, cette prime n'entre pas dans les éléments de calcul de l'assiette des parties fixes et variables de la rémunération.

La rémunération est versée annuellement. Le contrat d'émission précise utilement le délai ou la date de versement de cette rémunération annuelle (en l'ensemble de ses composantes) après obtention du rapport du commissaire aux comptes sur les éléments de calcul de la partie variable. Une présentation synthétique des différentes rémunérations attachées aux titres participatifs déjà émis par l'Émetteur est indiquée au § 6.8.1.3.c) du présent Document d'enregistrement.

³⁵ tels que, non limitativement certain cas de : manquements à des obligations légales ou judiciaires, ou encore à des engagements résultant du contrat d'émission des titres participatifs, de modification des coefficients de pondération dans un ou plusieurs collèges tels que prévus par les statuts de l'Émetteur, de changement d'un dirigeant ou homme clé de l'Émetteur, de refus de certification des comptes par le commissaire aux comptes de l'Émetteur, de suspension/cessation d'activité, d'ouverture de certaines procédures prévues au Livre VI du Code de commerce, de perte du statut de société coopérative, d'ouverture de procédure judiciaire, arbitrale, ou administrative à l'encontre de l'Émetteur ou ses filiales, ...

³⁶ tels que, non limitativement : prise d'engagements financiers au-delà de certains montants, actes de disposition portant sur les actifs principaux nécessaires à la poursuite de l'objet social,...

9.3.4.3. Négociabilité des titres participatifs

Conformément à l'article L.228-36, alinéa 3 du Code de commerce, les titres participatifs sont négociables.

Les titres participatifs sont au porteur ou nominatifs (Code de commerce, art L.228-1, alinéa 3). Ils doivent être inscrits en compte au nom de leur propriétaire (Code de commerce, art L.228-1, alinéa 6).

La cession s'opère financièrement par virement de compte à compte ou par inscription dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé mentionné à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier (art. L.211-15 du Code monétaire et financier), soit chez l'Émetteur, soit chez un intermédiaire financier habilité.

En outre, les titres participatifs peuvent faire l'objet d'un nantissement. Conformément à l'article L.211-20 I du Code monétaire et financier, le nantissement d'un compte-titres est réalisé, tant entre les parties qu'à l'égard de la personne morale émettrice et des tiers, par une déclaration signée par le titulaire du compte. Cette déclaration comprend les mentions énumérées à l'article D.211-10 du Code monétaire et financier. Le compte-titres contient tout ou partie des titres souscrits par leur titulaire.

9.3.4.4. Droits politiques attachés aux titres participatifs

Les titulaires de titres participatifs ont un droit à obtenir communication du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale de leur masse ainsi que, à toute époque, les procès-verbaux et les feuilles de présence des assemblées générales de la masse à laquelle ils appartiennent.

Ils disposent d'un extranet avec accès privé leur permettant de consulter l'ensemble de cette documentation.

L'article L.228-37, alinéa 5 du Code de commerce dispose que « la masse des [titulaires de titres participatifs] est réunie au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs » et « Les porteurs de titres participatifs peuvent obtenir communication des documents sociaux dans les mêmes conditions que les actionnaires ». Ils sont en droit de se faire communiquer tous les documents visés à l'article L.225-115 du Code de commerce.

En outre, l'article L.225-116 du Code de commerce leur permet d'avoir accès à la liste des sociétaires.

En sus de ces informations périodiques, les titulaires de titres participatifs bénéficient d'un droit permanent à la communication des documents sociaux.

Ce droit de communication s'exerce comme pour les associés (sociétaires) de l'Émetteur, dans les conditions et selon les modalités définies aux articles R.225-92 à R.225-94 du Code de commerce.

9.3.4.5. Organisation de l'exercice des droits des porteurs de titres participatifs

Suivant l'article L.228-37, alinéa 2 du Code de commerce, les titulaires de titres participatifs d'une même émission sont groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs en une masse qui jouit de la personnalité civile. Cette masse est régie par les articles L.228-47 à L.228-71, L.228-73 et L.228-76 à L.228-90 du Code de commerce.

La masse est composée de tous les titulaires de titres d'une même émission dotés à ce titre des mêmes droits de créance pour une même valeur nominale.

Les représentants de la masse des titulaires de titres participatifs doivent être de nationalité française ou ressortissant d'un État membre de l'Union européenne domiciliés sur le territoire français. Ils peuvent être soit des personnes physiques, soit des personnes morales à la condition pour ces dernières d'avoir leur siège social sur le territoire français.

En application de l'article L.228-49 du Code de commerce, les représentants ne peuvent être désignés parmi :

- La société débitrice ;
- Les sociétés possédant au moins le dixième du capital de la société débitrice ou dont celle-ci possède au moins le dixième du capital ;
- Les sociétés garantes de tout ou partie des engagements de la société débitrice ;

- Les gérants, administrateurs, membres du directoire, du conseil de surveillance, directeurs généraux, commissaires aux comptes ou employés des sociétés visées aux 1° et 3°, ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- Les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société à un titre quelconque.

En cas d'émission de titres participatifs par offre au public, le représentant de la masse doit être désigné dans le contrat d'émission. À défaut d'offre au public, il peut être désigné ultérieurement. Dans ce cas (à défaut de désignation dans le contrat d'émission), le représentant de la masse des porteurs de titres participatifs est nommé dans un délai d'un an à compter de la date d'émission et au plus tard un mois avant le premier amortissement prévu par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision de justice, à la demande de tout intéressé. La demande de nomination par voie judiciaire peut, le cas échéant, être faite par voie de référé.

Tout porteur de titre participatif d'une masse a le droit de participer aux assemblées des porteurs de titres participatifs de la même masse.

Chaque titre participatif donne droit à une voix au moins aux assemblées des porteurs de titres participatifs de la même masse.

Les titulaires de titres peuvent s'y faire représenter par un mandataire de leur choix.

Ne peuvent toutefois être désignés comme mandataires : les gérants, administrateurs, membres du directoire et du conseil de surveillance, directeurs généraux, commissaires aux comptes ou employés de la société débitrice ou des sociétés garantes de tout ou partie des engagements de ladite société, ainsi que leurs ascendants, descendants et conjoint, ainsi que les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, d'administrer ou de gérer une société à un titre quelconque.

L'identité des titulaires de titres ou de leur mandataire pourra être vérifiée grâce à la feuille de présence qui mentionne les coordonnées et le nombre de titres détenus par les titulaires de titres (C. com., art. R.225-95 sur renvoi de l'art. R.228-73).

La masse est réunie au moins une fois par an à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs (C. com., art. L.228-37, al. 3).

9.3.5. Les titres participatifs et la participation au capital de la CDC

La caisse des dépôts et consignment (la « CDC ») a réalisé un investissement de 2 000 000 euros en titres participatifs le 5 octobre 2018.

Concomitamment, la CDC a souscrit 2.000 parts sociales à hauteur de 100 000 euros.

À ce titre, l'Émetteur et ses fondateurs ont signé un protocole d'investissement avec la CDC, laquelle participe à la gouvernance de l'Émetteur et contribue à sa promotion sur le territoire. Il est précisé dans le protocole que la décision de la CDC de réaliser l'Investissement, a été prise notamment en considération des informations communiquées par les fondateurs et l'Émetteur, des déclarations et garanties bénéficiant à la CDC aux termes des présentes, de la qualité des services de l'Émetteur ainsi que de la volonté de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY de continuer à s'impliquer dans la direction de l'Émetteur. L'Émetteur et les fondateurs s'engagent à ce que les fonds résultant de la réalisation de l'Investissement CDC soient intégralement affectés par l'Émetteur aux fins suivantes :

- Acquisition des nouveaux logements en viager ;
- Recrutements de personnes chargées de la gestion de logements acquis.

La CDC a renouvelé un investissement de :

- 5 000 000 euros en titres participatifs, versé en deux fois le 19 octobre 2020 et 31 mars 2021 intitulé CDC 2 et numéro d'émission N° 32.
- 4 500 000 euros en titres participatifs, versé le 25 mars 2024 au titre de l'émission N°34.

CHAPITRE 10 - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

La Coopérative a fait l'objet d'un agrément préfectoral en date du 5 novembre 2013 par lequel elle a été agréée en qualité d'entreprise solidaire, puis d'un agrément préfectoral en date du 5 novembre 2015, renouvelé en date du 10 novembre 2020 par lequel elle a été agréée en qualité d'entreprise solidaire d'utilité sociale au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du travail.

Par ailleurs, en sa qualité de société coopérative, la Coopérative est soumise au principe de la gouvernance démocratique visé à l'article 1er de la loi n° 47-1775 portant statut de la coopération.

Dans son rapport de révision coopérative du 24 juin 2019, l'association AURA REVISION, en charge de l'établissement dudit rapport note, s'agissant du principe de la gouvernance démocratique, que les règles statutaires applicables aux assemblées et aux conseils d'administration sont « en conformité avec les règles applicables aux SCIC » et « qu'elle n'a pas de réserve à émettre en matière de gouvernance démocratique ».

L'Émetteur a pour but de respecter un guide de gouvernance des coopératives tel que celui de l'IFA « Guide de gouvernance des coopératives et mutuelles » du 15 décembre 2013. Ainsi :

- lors du conseil d'administration du 27 avril 2020 le président a informé les membres qu'un groupe de travail a été mis en place afin d'effectuer une revue comparative du règlement intérieur du conseil d'administration avec les règles de gouvernance préconisées par la Caisse des Dépôts et Consignations, puis de proposer des éventuelles modifications et mises à jour au regard des évolutions desdites règles de gouvernance et des évolutions législatives intervenues depuis l'entrée de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la mise en place du règlement intérieur du conseil d'administration. Un comparatif des dispositions du règlement intérieur et desdites règles de gouvernance et les éventuelles propositions de modifications ont été exposées au conseil d'administration lors de sa réunion du 30 juin 2020. Il en a été conclu que les règles en place au sein du règlement intérieur de la Coopérative sont conformes aux principes posés notamment par le Guide de gouvernance des coopératives et mutuelles de l'IFA et qu'il n'y avait aucun besoin impérieux d'aller plus avant dans l'adoption de règles de gouvernance supplémentaires.
- Lors de l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023 (première résolution), l'article 20.2 des statuts de l'Émetteur a été modifié afin de :
 - ⇒ fixer la durée la durée des mandats des administrateurs à quatre ans, de sorte que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur mandat, et,
 - ⇒ de prévoir la faculté pour l'assemblée générale de désigner exceptionnellement des administrateurs pour des durées de un, deux, ou trois années, pour permettre un renouvellement échelonné des mandats des administrateurs.

Les résolutions adoptées lors de cette assemblée générale ont effectivement permis la mise en place immédiate de mandats dont le terme est échelonné au Conseil d'administration cf. § 10.1.1.1.

Enfin, même si la personne de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est déterminante dans la genèse et la mise en œuvre de l'œuvre sociale et solidaire de la Coopérative, comme peuvent en témoigner ses mandats de Président du Conseil d'administration et Directeur Général, il a su mettre en place des solutions de gouvernance et opérationnelles solides et stables au sein de la Coopérative. En cas d'empêchement, le Conseil d'administration désignera la personne la plus à même d'assumer ses fonctions à la tête de l'Émetteur et aucune assurance homme-clé n'a été souscrite par la Coopérative à cet effet.

Section 10.1 - CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE DE L'ÉMETTEUR

10.1.1. Composition du Conseil d'administration et des comités

10.1.1.1. Conseil d'administration

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

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président du conseil d'administration, membre du collège fondateurs (*date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*) ;

- Monsieur Frédéric LACAZE, membre du collège « fondateurs » (*date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*) ;
- Madame Martine PREBOIS, membre du collège « Bénéficiaires solidaires » (*date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*) ;
- Monsieur Antoine ULRICH, membre du collège « financeurs solidaires » (*date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*) ;
- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, membre du collège « collectivités et institutionnels », désigné sur proposition dudit « collectivités et institutionnels », représentée par Monsieur Adrien DE COMBRUGGHE, (*date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*) ;
- CREDIT MUTUEL ASSET MANAGEMENT, membre du collège « collectivités et institutionnels », désigné sur proposition dudit « collectivités et institutionnels », représenté par Monsieur Philippe POIRE, (*date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*) ;
- Monsieur Aurélien PAULLIER, membre du collège « salariés », (*date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*) ;

Et des deux censeurs au conseil d'administration suivants :

- Monsieur Pascal TRIDEAU (*date d'expiration du mandat : l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*),
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX (*date d'expiration du mandat : l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*).

Les censeurs veillent au respect des statuts, apportent leur éclairage et présentent leurs éventuelles observations au conseil d'administration.

10.1.1.2. Comités d'étude

Le Conseil d'administration a décidé de la création de deux Comités d'étude :

- un Comité des rémunérations ;
- un Comité stratégique.

Le rôle de ces Comités, dont les membres peuvent être issus ou non du Conseil d'administration, est de renforcer l'efficacité du Conseil d'administration en l'assistant par leurs études, propositions et recommandations, dans les domaines spécifiques concernés.

Il est à noter que le Conseil d'administration n'a, à la date du présent Document d'enregistrement, pas constitué de Comité d'audit, faute d'avoir identifié des membres susceptibles d'y siéger.

a) Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est composé de 5 membres :

- Madame Martine PREBOIS (*administrateur indépendant n'ayant pas la qualité de dirigeant exécutif*),
- Madame Myriam ZAYAKH (*directeur administratif et financier salarié de la Coopérative, non administrateur*),
- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY (*administrateur et président directeur général de la Coopérative*),
- Monsieur Frédéric LACAZE (*administrateur et salarié responsable des relations commerciales et des levées de fonds privés de la Coopérative*),
- Monsieur Aurélien PAULLIER (*administrateur et salarié responsable du service « Expertise sociale & Immobilière » de la Coopérative*).

Ce comité est présidé par Madame Martine PREBOIS.

b) Comité stratégique

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

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY (*administrateur et président directeur général de la Coopérative*) ;
- Monsieur Philippe POIRE (*représentant permanent de l'administrateur CREDIT MUTUEL ASSET MANAGEMENT*) ;
- Monsieur Frédéric LACAZE (*administrateur et salarié responsable des relations commerciales et des levées de fonds privés de la Coopérative*) ;
- Monsieur Aurélien PAULLIER (*administrateur et salarié responsable du service « Expertise sociale & Immobilière » de la Coopérative*).

Ce comité est présidé par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY.

10.1.2. Composition des organes de direction

10.1.2.1. Direction générale

Par décisions en date du 12 septembre 2013, le Conseil d'administration de l'Émetteur a décidé du cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de directeur général de la Société. Ainsi, la direction générale est assumée par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY.

Le mandat du directeur général arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Section 10.2 – DETAILS SUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

10.2.1. Administrateurs

10.2.1.1. Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY

Mandat d'administrateur : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY a été nommé administrateur le 12 septembre 2013, puis renouvelé en date du 15 décembre 2016 et du 12 décembre 2022. Son mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (compte tenu de la réduction de la durée statutaire des mandats d'administrateurs de 4 à 6 ans décidée par l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023).

Mandat de président directeur général du conseil d'administration : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY a été nommé président directeur général le 12 septembre 2013, puis renouvelé dans ses fonctions en date du 16 décembre 2016 et du 12 décembre 2022. Son mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (compte tenu de la réduction de la durée statutaire des mandats d'administrateurs de 4 à 6 ans décidée par l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023, et du fait que les fonctions de président et de directeur général ne sont pas dissociées).

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY dit « TCHERNIA » exerce principalement les fonctions de président directeur général et de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur.

Liste des mandats exercés par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY :

- Président de la société Générations plus (RCS Lyon 501.257.471, toujours en cours), prestataire de l'Émetteur à travers un mandat d'achat conclu avec l'Émetteur, au titre duquel l'Émetteur confère à la société Générations Plus le mandat de rechercher les vendeurs et de faire les démarches nécessaires afin d'acheter les biens et droits immobiliers (voir CHAPITRE 12 du présent Document d'enregistrement) ;
- Gérant de la société Carbone (RCS Lyon 488 331 125, toujours en cours), société civile immobilière patrimoniale propre à Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, dédiée à la location de logements, sans lien avec l'Émetteur (il est précisé que les biens loués par CARBONE n'ont pas été achetés auprès de l'Émetteur) ;

- Gérant de la société Semava (RCS Lyon 507.989.804, toujours en cours), société civile immobilière patrimoniale propre à Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY dédiée à la location de logements, sans lien avec l'Émetteur (il est précisé que les biens loués par la société Semava n'ont pas été achetés auprès de l'Émetteur) ;
- Directeur Général de la société Meadomus (RCS TOULON 837.702.331) et représentant permanent de l'Émetteur en sa qualité d'administrateur de Meadomus.

Il n'a pas exercé de mandat de dirigeants dans une autre société au cours des cinq dernières années.

Notice biographique : Jeune, Sébastien fût sportif de haut niveau et membre des équipes de France dans deux disciplines distinctes. C'est à partir d'une histoire personnelle que Sébastien TCHERNIAVSKY a eu l'idée de fonder l'Émetteur. Il s'est appuyé sur son expérience professionnelle dans la gestion de sociétés de capitaux destinées à l'immobilier locatif pour imaginer une solution de financement du maintien à domicile et de la dépendance avec une dimension solidaire et sociale omniprésente. Il revisite ainsi un outil très ancien : le viager, pour en faire le viager solidaire. Son action s'appuie sur les trois piliers du maintien à domicile inscrite dans la loi à ASV : anticiper, accompagner et adapter. Il lui a paru évident que la « maison de retraite » devrait se trouver à domicile, avec des ressources complémentaires pour pourvoir à cette volonté qui est le signe principal de l'autonomie.

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.2. Monsieur Frédéric LACAZE

Mandat d'administrateur : Monsieur Frédéric LACAZE a été nommé administrateur le 12 septembre 2013, puis renouvelé en date du 15 décembre 2016 puis en date du 12 décembre 2022. Son mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (compte tenu de la réduction de la durée statutaire des mandats d'administrateurs de 4 à 6 ans décidée par l'assemblée générale mixte du 19 décembre 2023).

Monsieur Frédéric LACAZE exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur et de responsable des relations commerciales et des levées de fonds privés.

Monsieur Frédéric LACAZE est lié à l'Émetteur par un contrat de travail.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés au cours des cinq dernières années : Président de la société Foncière de Viager et administrateur de la société Meadomus. Il n'a pas exercé de mandat de dirigeant d'une autre société au cours des cinq dernières années.

Notice biographique : Monsieur Frédéric LACAZE a débuté sa carrière professionnelle comme commercial, il a ensuite participé à la création de l'Émetteur en tant que fondateur. Il a participé au développement du pôle financier, mais également à la création des partenariats avec des conseillers en gestion du patrimoine afin d'accroître les collectes de fonds.

Monsieur Frédéric LACAZE n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.3. Monsieur Aurélien PAULLIER

Mandat d'administrateur : Monsieur Aurélien PAULLIER a été nommé administrateur le 19 décembre 2023 pour une durée de quatre ans arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Aurélien PAULLIER exerce principalement les fonctions de membre du conseil d'administration au sein de l'Émetteur et est responsable du service « Expertise sociale & Immobilière » chargée de l'intégration des nouveaux des Bénéficiaires. Monsieur Aurélien PAULLIER est lié à l'Émetteur par un contrat de travail.

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

Notice biographique : Titulaire d'un diplôme d'Etat d'Educateur Spécialisé puis diplômé d'un master « Management des services immobiliers – spécialité Gestion de patrimoine », Aurélien PAULLIER a intégré l'équipe de l'Émetteur en octobre 2016.

Monsieur Aurélien PAULLIER n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre elle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchue par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.4. Monsieur Antoine ULRICH

Mandat d'administrateur : Monsieur Antoine ULRICH a été nommé administrateur le 5 octobre 2018, puis renouvelé dans ses fonctions le 19 décembre 2023 pour une durée de deux (2) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Au sein de l'Émetteur, Monsieur Antoine ULRICH exerce uniquement des fonctions d'administrateur.

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

Notice biographique : sociétaire de l'Émetteur depuis le 22 mai 2015, jeune, Antoine ULRICH a été officier de réserve. Il a milité dans la défense nationale et est aujourd'hui Lieutenant-Colonel de réserve dégagé de toute fonction. Docteur en droit (1972), sa carrière a été dirigée exclusivement vers le secteur bancaire, au sein de la Banque de SUEZ, filiale de la CDC, du Crédit Mutuel Sud-Est ou de la Banque Populaire à Lyon pendant 15 ans. Il a participé à titre bénévole à l'institution Habitat Humanisme et au conseil d'administration de l'Émetteur. Il a été longtemps responsable de l'ordre national du Mérite.

Monsieur Antoine ULRICH n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.5. La CAISSE DES DEPÔTS DE CONSIGNATIONS, représentée par Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE

Mandat d'administrateur : la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a été nommée administrateur le 5 octobre 2018, puis renouvelée dans ses fonctions le 19 décembre 2023, pour une durée de deux (2) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE a été désigné représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations au conseil d'administration. Antérieurement au 19 décembre 2023, il exerçait personnellement le mandat d'administrateur de l'Émetteur.

Au sein de l'Émetteur, CDC et Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE exercent uniquement des fonctions d'administrateur (au-delà de toute qualité de sociétaire).

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Adrien de COMBRUGGHE :

- Mandats en cours : administrateur de l'association FAIR (think tank), membre du comité d'investissement de France Active Amorçage (société d'investissement), membre du comité d'investissement de Phitrust (d'investissement), administrateur de Salvum (EdTech), administrateur de La Ruche (incubateur de startup sociales), administrateur de GoJob (société d'intérim), administrateur de France Béguinage (foncière d'habitat inclusif), administrateur de la clé solidaire (association).

- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : France Active Garantie (établissement de garantie bancaire) : membre du comité d'investissement, France Active Investissement (société d'investissement) : membre du comité d'investissement.

Notice biographique : Diplômé d'une maîtrise de droit de Paris Panthéon-Assas et d'un Master spécialisé en ingénierie fiscale et financière de l'ESCP Europe, Adrien de CROMBRUGGHE est chef du service investissements innovations solidaires à la Banque des Territoires, groupe Caisse des Dépôts. Il dirige une équipe d'investissement (20 M€ sous gestion au 31 décembre 2019) qui cible des entreprises en croissance à fort impact social agissant dans les secteurs de la santé, du handicap, de la *silver economy* et de l'habitat spécifique. Monsieur de CROMBRUGGHE est aussi professeur associé à l'Institut Régional des Administrations de Lille depuis 2015.

La CDC et Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni étés, au cours des cinq dernières années, déchus par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.6. CREDIT MUTUEL ASSET MANAGEMENT, représentée par Monsieur Philippe POIRÉ

Mandat d'administrateur : Crédit Mutuel Asset Management a été nommé administrateur le 19 décembre 2023 pour une durée de 4 années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Philippe POIRÉ a été désigné représentant permanent de Crédit Mutuel Asset Management au conseil d'administration.

Au sein de l'Emetteur, Crédit Mutuel Asset Management et Monsieur Philippe POIRÉ exercent uniquement des fonctions d'administrateur (au-delà de toute qualité de sociétaire).

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Philippe POIRÉ :

- Mandats en cours : représentant permanent de Crédit Mutuel Asset Management au Conseil d'administration de INCO Investissement et du Fonds d'investissement INVESS, et au Conseil de Surveillance de Ferme en vie et représentant de Crédit Mutuel Asset Management au Conseil Stratégique de Ecodair.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : aucun.

Notice biographique : le parcours professionnel de Monsieur Philippe POIRÉ débute après des études d'économie et finance à l'université de Lille, par une expérience au Québec, où il a pu participer pendant deux ans à un programme de financement des coopératives et de création de coopératives de travailleurs actionnaires. Après son retour en France, il a par la suite rejoint les Caisses d'Epargne comme chargé d'affaires en IDF du marché des professionnels avant intégrer le Crédit Mutuel en 2001. Il a alors été en charge du marché grandes entreprises puis grands comptes. Après l'obtention d'un master finance d'entreprises au CNAM en 2006, il a poursuivi son parcours bancaire au sein de l'Inspection générale du CMArkéa, puis de la Confédération Nationale du Crédit Mutuel, avant de devenir Inspecteur général du Groupe Crédit Mutuel fin 2015. En 2020, il est nommé chargé de mission auprès de la Direction générale de CM-AM pour ensuite prendre en charge la Finance solidaire en 2021.

Crédit Mutuel Asset Management et Monsieur Philippe POIRÉ n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni étés, au cours des cinq dernières années, déchus par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.1.7. Madame Martine PRÉBOIS

Mandat d'administrateur : Martine PRÉBOIS a été nommée administrateur le 18 décembre 2020 puis renouvelée dans ses fonctions le 19 décembre 2023 pour une durée de deux ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir dans l'année 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Au sein de l'Emetteur, Madame Martine PRÉBOIS exerce uniquement des fonctions d'administrateur.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Madame Martine PRÉBOIS :

- Mandats en cours : elle exerce actuellement les mandats d'administrateur au conseil d'administration de l'office Lyonnais des hôpitaux climatiques et du fonds de dotation de l'hôpital Léon Berrard.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : elle n'a pas exercé de mandat de dirigeant au cours de cinq dernières années autre que son mandat d'administrateur dans la société Promelia de 2014 à 2018.

Notice biographique : Martine PREBOIS, née le 28 octobre 1945, est notaire honoraire, à la retraite depuis 2014. Mme PRÉBOIS a exercé la profession de notaire associée dans une étude reconnue de Lyon, l'étude de Bremens de 1991 à 1998, puis dans l'étude Chaine et Associés. Associée en 1997, son office a participé à la rédaction du rapport du conseil économique et social sur les viagers en France, une étude présentée par Mme Corinne GRIFFOND au nom de la section du cadre de vie, en 2008, qui a très largement inspiré le modèle du viager solidaire inventé et déployé par l'Émetteur du maintien à domicile. Administrateur de Promelia, bailleur social de 2014 à 2018. Administrateur de l'Office lyonnais des hôpitaux climatiques, administrateur du fonds de dotation de l'hôpital Léon BERRARD (bénévole). Elle occupe un rôle de correspondant libéralité bénévole à la fondation de France centre est.

Madame Martine PRÉBOIS n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre elle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchue par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.2. Censeurs

10.2.2.1. Monsieur Pascal TRIDEAU

Au sein de l'Emetteur, Monsieur Pascal TRIDEAU exerce uniquement les fonctions de censeur.

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Pascal TRIDEAU :

- Mandats en cours : aucun autre mandat que celui de censeur au Conseil d'administration de l'Emetteur.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années :
 - ⇒ Président du Directoire de la société ESFIN GESTION (fin du mandat : 07/2020)
 - ⇒ Représentant permanent d'un administrateur personne morale : Inpulse, Choix Solidaire, UMG GMH (Mutuelle Livre 2), Doctocare (Mutuelle), Mutuelle Française du Var, Clinique des Jockey.
 - ⇒ Gérant : FPCI Impact Coopératif
 - ⇒ Censeur : Crédit Coopératif,

Notice biographique : après une première expérience de 9 années passée dans deux établissements bancaires (Crédit Agricole et Société Générale) au service du financement d'entreprises, Monsieur Pascal TRIDEAU a choisi de s'engager dans un fonds spécialisé dans le financement de haut de bilan d'entreprises agroalimentaires chez Unigrains (8 ans), avant de rejoindre le secteur de l'économie sociale et solidaire à la Confédération générale des Scop et des Scic (4 ans), qu'il a dirigée pendant 3 ans. Après cette riche expérience il a rejoint ESFIN GESTION, pendant 8 ans, société de gestion du Crédit Coopératif en tant que Directeur de Participations puis Président du Directoire. Ensuite l'opportunité d'accompagner un groupe de Santé et du secteur du médico-social lui a permis pendant 3 ans de découvrir un secteur auquel il est attaché par conviction et atavisme familial. Enfin, depuis bientôt un an, il occupe le poste de Directeur RSE et excellence opérationnelle chez Sofiproteol, société financière spécialisée dans le financement de l'agroalimentaire. Il est diplômé de l'IHEDREA, d'un MBA de l'ESSEC et de l'IAE de Paris.

Monsieur Pascal TRIDEAU n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq

dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

10.2.2.2. Monsieur Olivier MAZAUDOUX

Liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par Monsieur Olivier MAZAUDOUX :

- Mandats en cours : Administrateur de la société Cité Création (RCS Lyon 341 425 858), administrateur de Grand Lyon Habitat, administrateur de WAOUP SAS (suppléant).
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années : représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations au sein de l'association French Tech One Lyon Saint-Etienne, administrateur de la SCIC Habitat Rhône-Alpes, administrateur de l'association TUBA.

Notice biographique : Ayant intégré la Caisse des Dépôts et Consignations depuis plus de dix ans, Olivier MAZAUDOUX est en charge de l'environnement durable et intelligent au sein de la Banque des Territoires.

Monsieur Olivier MAZAUDOUX n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, d'aucune faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, d'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre lui par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ni été, au cours des cinq dernières années, déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Section 10.3 - CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE

Compte tenu des mécanismes de gouvernance en place décrits dans le présent Document d'enregistrement, les risques de survenance d'un éventuel conflit d'intérêts sont limités :

- Par le conseil d'administration : lequel doit autoriser préalablement la conclusion de conventions réglementées comme indiqué à la Section 12.1 du présent Document d'enregistrement ;
- Par l'existence du Comité d'Engagement du Maintien à Domicile (CEMD), lequel n'est pas un comité du conseil d'administration, et a pour mission de donner un avis sur les interventions de l'Émetteur et donc sur l'ensemble de ses investissements en viager solidaire. Son fonctionnement est décrit au § 6.3.1.3 du présent Document d'enregistrement, le Directeur Général n'a jamais procédé à des investissements après un avis négatif du CEMD, lequel prend ses décisions à la majorité simple et est toujours majoritairement composé de membres externes à l'Émetteur, dont la présence est tournante en privilégiant des titulaires puis des suppléants ;
- Par l'existence de deux comités spécialisés : le Comité des rémunérations et le Comité stratégique, qui ont pour rôle d'étudier, préparer et proposer les décisions qui relèvent de la compétence du conseil d'administration. Le Président du comité ou l'un de ses membres rend compte des travaux du comité à la plus proche séance du conseil d'administration de l'Émetteur. Sont d'ores et déjà créés trois comités le comité d'engagement (cf. tiret ci-dessus, faisant l'objet d'un règlement intérieur spécifique), le comité des rémunérations et le comité stratégique :
 - ⇒ le Comité Stratégique : il a pour mission de (i) définir les règles prudentielles garantissant l'équilibre du modèle économique et de poser des indicateurs de suivi, (ii) suivre une fois par an en cumul pour l'ensemble de la Société, les indicateurs de suivi des règles prudentielles et l'avancement du plan d'affaire, (iii) apprécier la situation de la Société et si nécessaire propose des mesures en vue de (aa) l'actualisation du plan d'affaires avec prise en compte des tendances relevées afin de mesurer l'impact sur les équilibres financiers de l'Émetteur l'ajustement des règles prudentielles d'engagement, (bb) la définition d'un plan stratégique de déploiement, (cc) rendre compte au conseil d'administration de sa mission.
 - ⇒ le Comité des rémunérations : il a pour mission d'évaluer la situation du dirigeant, de fixer un cadre clair de rémunérations fixes et variables sur le court, moyen et long terme tenant compte de la stratégie d'ensemble, du business plan, de la capacité financière de la structure et des objectifs donnés à chacun, de poser des indicateurs et d'évaluer les rémunérations et rendre compte au conseil d'administration en vue de sa décision sur les rémunérations. Le comité des rémunérations est composé de 5 membres, administrateurs ou non de l'Émetteur. Il se réunit au moins deux fois

par an dans le mois qui précède l'arrêté des comptes annuels par le conseil d'administration au début de l'année civile. La composition du comité des rémunérations tend à refléter, dans la mesure du possible, les collèges représentés au conseil d'administration et, en tout état de cause, comprendre un représentant du collège « Collectivités et Institutionnels ».

- Par les règles de fonctionnement du conseil d'administration de l'Émetteur et des deux comités spécialisés qui sont fixées par le règlement intérieur du conseil d'administration adopté par une délibération du 5 octobre 2018 qui prévoit notamment que :
 - ⇒ les membres du conseil d'administration ou du comité concerné en situation de conflit d'intérêts doivent en informer le Conseil d'administration ou le comité concerné et s'abstenir de voter à l'occasion de l'opération à l'origine du conflit. Ainsi, par exemple, lorsque le Comité des rémunérations statue sur la rémunération de l'un de ses membres, celui-ci ne participe ni aux débats ni au vote.
 - ⇒ les membres du comité stratégique et du comité des rémunérations sont désignés par le conseil d'administration statuant à la majorité renforcée telle que définie à l'article 21.3.2 (b) des statuts de l'Émetteur, soit une majorité égale à au moins 3/5e des voix des administrateurs présents ou représentés.

Section 10.4 - AUTRES MANDATS DE GESTION DES DIRIGEANTS DE L'ÉMETTEUR

Sébastien TCHERNIAVSKY, directeur général et président du conseil d'administration de l'Émetteur, est également président de Générations Plus, une agence immobilière pouvant servir d'intermédiaire dans les ventes et les achats de logements par l'Émetteur.

Pour plus d'informations sur la société Générations Plus, se référer à la Section 12.2 du présent Document d'enregistrement.

Ainsi qu'il est indiqué dans le rapport du commissaire aux comptes relatif aux conventions réglementées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2024, aucune rémunération n'a été versée à la société Génération Plus par l'Émetteur au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024, comme indiqué à la Section 12.2(i) du présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 11- RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

Section 11.1 - PRESIDENCE ET DIRECTION GENERALE

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

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	130 720 €	130 720 €	130 720 €	130 720 €
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle	- €	- €	- €	- €
Rémunération au titre des fonctions d'administrateur	- €	- €	- €	- €
Avantages en nature ^[1]	6 921 €	6 921 €	9 511 €	9 511 €
TOTAL	137 641 €	137 641 €	140 231 €	140 231 €

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

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY n'est pas lié à l'Emetteur par un contrat de travail.

Il est rappelé (cf. § 6.7.1) que Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est salarié de Foncière de Viager, filiale de l'Emetteur. La rémunération de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de salarié de Foncière de Viager est la suivante (étant à toutes fins utiles précisé que cette rémunération est distincte de celle exposée dans le tableau précédent) :

	Exercice clos au 31 mars 2025		Exercice clos au 31 mars 2024	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe brute	36 546 €	36 546 €	36 322 €	36 322 €
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle				
Avantages en nature				
TOTAL	36 546 €	36 546 €	36 322 €	36 322 €

Section 11.2 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du conseil d'administration ne reçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat. Ils n'ont pas été remboursés de frais de voyages et de déplacements au titre de leur mandat.

CHAPITRE 12 - TRANSACTION AVEC PARTIES LIÉES

Section 12.1 - PROCEDURES APPLICABLES

Les conventions conclues entre l'Émetteur constituée sous forme de société anonyme et ses membres ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation préalable et de contrôle des conventions réglementées prévues par le droit commun des sociétés anonymes lorsque ces conventions ont pour objet la mise en œuvre des statuts (article 27 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947). S'agissant des conventions n'ayant pour objet la mise en œuvre de statuts, l'Émetteur fait application de la procédure des conventions réglementées applicables aux sociétés anonymes en application des dispositions des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce. Ainsi les conventions réglementées conclues par l'Émetteur font l'objet chaque année d'un rapport spécial du commissaire aux comptes et soumises l'approbation de l'assemblée générale annuellement.

Les rapports spéciaux du commissaire aux comptes au titre des deux derniers exercices clos les 30 juin 2023 et 30 juin 2024 sont incorporés par référence au présent Document d'enregistrement.

Section 12.2 - GENERATIONS PLUS

Générations Plus est une agence immobilière agissant comme intermédiaire dans des opérations d'achat et de vente de logements, possédée à 100% par Sébastien TCHERNIAVSKY et présidée par Sébastien TCHERNIAVSKY.

Il existe deux conventions réglementées entre Générations Plus et l'Émetteur :

- (i) **Un mandat d'achat** confié par l'Émetteur à la société Génération Plus, titulaire d'une carte T en application de la loi Hoguet, aux termes d'une convention de mandat signée le 15 novembre 2013 pour une durée de 15 ans, après autorisation du conseil d'administration, modifiée par avenant en date du 10 février 2020, après autorisation du conseil d'administration, dont les principales conditions et modalités sont :
 - Personne concernée : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de la société Générations Plus et président directeur général de l'Émetteur ;
 - Nature : l'Émetteur confère à la société Générations Plus le mandat d'organiser un maillage territorial pour acheminer les demandeurs de solutions de viager solidaire à impact social vers l'Émetteur ;
 - Rémunération due par l'Émetteur à Générations Plus :
 - ⇒ pour chaque logement apporté en direct : commission de 4% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droit et taxes de toute nature, plafonnée à 20 000 euros ;
 - ⇒ pour chaque logement apporté avec un partage de mandat avec un autre agent : commission de 5% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droits et taxes de toute nature, plafonnée, à 30 000 euros, à répartition entre les agents.
 - Rémunération payée par l'Émetteur à Générations Plus au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024 : aucune, en l'absence de logement apporté.
- (ii) **Un mandat exclusif de vente** a été signé le 10 février 2020 pour 15 ans avec la société Générations Plus, après autorisation du conseil d'administration, dont les principales conditions et modalités sont :
 - Personne concernée : Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de Générations Plus et Président de la Société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile.
 - Nature : La SCIC les 3 colonnes du maintien au domicile confère à la société Générations Plus le mandat de rechercher les vendeurs et de faire toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents, et ce afin d'acheter les biens et droits immobiliers. En contrepartie la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile s'engage à verser à la société Générations Plus une rémunération selon la provenance du mandat :
 - ⇒ En tant qu'unique apporteur la société Générations Plus percevra une rémunération de 4% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition hors droits et taxes de toute nature plafonnée à 20 000 €.

- ⇒ Avec un partage de mandat avec un autre agent la société Génération Plus percevra une rémunération de 5% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droits et taxes de toute nature, plafonnée à 30 000 € à diviser entre les agents.
- Modalités : Aucune rémunération n'a été payée par l'Emetteur à Générations Plus au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024, en l'absence de vendeur apporté.

Ces conventions ont été approuvées par l'assemblée générale des associés du 18 décembre 2020 conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce. Elles se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 30 juin 2024, comme mentionné dans le rapport spécial du commissaire aux comptes, incorporé par référence au présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 13 – INFORMATIONS FINANCIÈRES ANNUELLES (AUDITEES) ET SEMESTRIELLES (NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE) CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

Les sections ci-après du présent Document d'enregistrement présentent, sous une forme résumée :

- Les principales informations financières annuelles clés pour les deux derniers exercices clos les 30 juin 2023 et 30 juin 2024, sous une forme résumée,
- Les principales informations financières clés pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2024 – 2025 et pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2023 – 2024 étant précisé que ces informations n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Émetteur.

Les états financiers des exercices clos les 30 juin 2024 et 30 juin 2023 et les rapports de certification des Commissaires aux comptes y afférents, ainsi que les comptes semestriels aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023 non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité sont incorporés par référence, comme indiqué au CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement. Ils sont également disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8, route de Champagne, 69130 Ecully. Le lecteur est invité à s'y reporter.

Section 13.1 – INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES HISTORIQUES

13.1.1. Principales informations financières clés pour les deux derniers exercices

13.1.1.1. Compte de résultat

Compte de résultat - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Total produits d'exploitation	42 409	34 202
Total charges d'exploitation	42 316	33 911
RESULTAT D'EXPLOITATION	92	291
RESULTAT FINANCIER	277	-15
RESULTAT COURANT avant impôts	370	275
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-1
BENEFICE OU PERTE	370	275

(i) Résultat d'exploitation

- Produits d'exploitation
 - ⇒ Chiffre d'affaires : au 30 juin 2024 le chiffre d'affaires s'élève à 3 456 k€ et se compose de :
 - ↪ Vente de biens immobiliers : 2 621 k€
 - ↪ Loyers : 534 k€
 - ↪ Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses) : 301 k€
 - ⇒ Production stockée : la production stockée s'élève à 37 802 k€ et se détaille comme suit :

Production stockée	
+ Acquisitions	32 472
+ Frais d'acquisitions	2 175
+ Travaux	600
+ Frais coop montage	2 742
+ Frais de collecte TP et intérêts	1 268
+ Intérêts emprunts sur acquisitions	790
- Coût de revient des logements cédés	-2 246
Total	37 802

Les frais coopératifs de montage sont l'une des composantes de la production stockée. Ils correspondent aux dépenses engagées par l'Émetteur pour monter et gérer les opérations viagères et représentent 5% de la valeur vénale des biens acquis sur l'exercice.

- Charges d'exploitation :

⇒ Autres achats et charges externes : les autres achats et charges externes s'élèvent à 39 186 k€ et se compose principalement :

↪ Des achats d'actifs immobiliers en viager : 37 094 k€

↪ Des charges de copropriété : 454 k€

↪ D'honoraires liés à l'offre de titres participatifs : 419 k€

↪ De frais de publicité : 390 k€

⇒ Autres charges : les autres charges s'élèvent à 612 k€ et correspondent principalement à la revalorisation (607 k€) de la dette des rentes viagères comptabilisée au passif du bilan.

(ii) Résultat financier : depuis le 1^{er} juillet 2023, l'Émetteur place une partie de sa trésorerie sur des comptes à terme. Au 30 juin 2024, le résultat financier se compose principalement des intérêts perçus pour 295 k€.

(iii) Résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est non significatif et n'appelle pas de commentaire particulier de l'Émetteur.

13.1.1.2. Bilan

Bilan actif - en k€	30/06/2024	30/06/2023
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	270	154
Immobilisations corporelles	3 685	2 136
Immobilisations financières	3 899	3 481
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 854	5 772
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	132 481	94 679
Avances et acomptes versés sur commandes	357	1 064
Clients et comptes rattachés	70	106
Autres créances	361	440
Disponibilités	21 487	22 532
Charges constatées d'avance	152	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	154 907	118 824
Frais d'émission d'emprunt à étaler	837	630
TOTAL ACTIF	163 598	125 226
Bilan passif - en k€		
CAPITAUX PROPRES		
Capital	65 205	52 275
Report à nouveau	-6 236	-5 154
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	370	275
TOTAL CAPITAUX PROPRES	59 339	47 396
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	41 418	35 174
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	41 418	35 174
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	24 351	14 220
Emprunts et dettes financières diverses	37 719	27 630
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	29 915	23 600
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250	258
Dettes fiscales et sociales	503	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	17
Autres dettes	16	-
Produits constatés d'avance	0	12
TOTAL DETTES	62 842	42 656
TOTAL PASSIF	163 598	125 226

(i) Bilan actif :

- Actif immobilisé (voir le § 6.8.1.1 ci-avant) : les comptes au 30 juin 2024 font apparaître un actif immobilisé de 8 460k€ en valeur brute contre 6 254k€ en N-1, soit une variation de + 2 206k€. Cette variation est principalement liée à :
 - ⇒ La hausse des immobilisations corporelles de + 1 660k€ en lien avec l'acquisition d'un établissement secondaire pour 1 609k€. L'Émetteur a eu recours à un emprunt bancaire de 1 100k€ pour financer cette acquisition.
 - ⇒ La hausse des immobilisations financières de + 418k€ liée notamment à l'acquisition de nouvelles actions de la SAS Foncière de Viager pour 407k€.
- Actif circulant (voir le § 6.8.1.2 et § 6.8.6 ci-avant) : L'actif circulant s'élève à 154 907k€ au 30 juin 2024 contre 118 824k€, soit une variation de + 36 083k€. Cette variation est principalement liée à l'évolution des deux postes suivants :
 - ⇒ Stocks et en-cours de productions : + 37 802k€

La SCIC les 3 Colonnes a réalisé 114 opérations d'achats en viager au cours de l'exercice 2024 pour lesquelles le montant des bouquets payés et des rentes estimées sur l'espérance de vie estimée des bénéficiaires s'élève à 32 472k€.

La société a cédé 9 biens au cours de l'exercice 2024 dont le coût de revient total s'élève à 2 246k€.

Exercice	Nombre de cession	Coût de revient (k€)	Prix de vente (k€)	Marge/cession (k€)
2023/2024	9	2 246	2 621	375

Depuis sa création, jusqu'au 30 juin 2024 l'Émetteur s'est engagé dans 468 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 39 opérations de vente.

Au 30 juin 2024, la société détient donc 429 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 132.5 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits biens, et qu'elle inclut notamment les bouquets payés lors de la signature de l'acte, le montant des rentes viagères cumulées et estimées sur l'espérance de vie estimée du bénéficiaire à la signature de l'acte, ainsi que des divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

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

⇒ Disponibilités : - 1 044k€

(ii) Bilan passif :

- La répartition du financement de la SCIC au titre des 2 derniers exercices clos figure au § 6.8.5.1 ci-avant.
- Les capitaux propres s'élèvent à 59 339 k€ au 30 juin 2024, soit une augmentation de 11 944 k€ par rapport au 30 juin 2023 : voir § 6.8.1.3
- Les autres fonds propres sont exclusivement composés des produits des émissions de titres participatifs : 41 418k€ au 30 juin 2024 contre 35 174k€ au 30 juin 2023. Cette variation de + 6 244 k€ est liée :
 - ⇒ Au remboursement des émissions de titres n° 8, 9, 10 et 11, d'un montant respectif de 996 k€, 454 k€, 226 k€ et 1 082 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 13 juillet 2023.
 - ⇒ A l'émission du TP N°34 auprès d'institutionnels pour 9 000 k€ (cf. faits marquants de l'exercice).
- Concernant les dettes de l'Émetteur, le lecteur est invité à se reporter au § 6.8.1.4

13.1.1.3. Tableau de flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2024	30/06/2023
Trésorerie à l'ouverture	22 532	26 465
Autofinancement net	493	357
BFR Stocks	-37 802	-30 914
BFR hors Stocks	449	-326
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-36 860	-30 883
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-2 220	-2 037
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	38 035	28 987
Trésorerie à la clôture	21 487	22 532
Variation de trésorerie	- 1 044	- 3 933

Le tableau des flux de trésorerie détaillé figure au § 6.8.6 du présent Document d'enregistrement.

13.1.2. **Audit des informations annuelles financières historiques**

Le commissaire aux comptes a certifié sans réserve que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations des exercices clos les 30 juin 2023 et 30 juin 2024.

Les rapports du commissaire aux comptes réalisés au cours des deux derniers exercices sont incorporés par référence comme indiqué au CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement. Ils sont également disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8, route de Champagne, 69130 Ecully.

13.1.3. **Informations financières historiques résumées et téléchargeables**

13.1.3.1. Compte de résultat

Compte de résultat - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Chiffre d'affaires	3 456	2 307
RESULTAT D'EXPLOITATION	92	291
RESULTAT FINANCIER	277	-15
RESULTAT COURANT avant impôts	370	275
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-1
BENEFICE OU PERTE	370	275

13.1.3.2. Bilan

Bilan actif - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Actif immobilisé	7 854	5 772
Actif circulant	154 907	118 824
Frais d'émission d'emprunt à étaler	0	630
TOTAL ACTIF	163 598	125 226

Bilan passif - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Capitaux propres	59 339	47 396
Autres fonds propres	41 418	35 174
Provisions pour risques et charges	0	0
Dettes	62 842	42 656
TOTAL PASSIF	163 598	125 226

13.1.3.3. Intégralité des comptes

Les comptes des exercices clos les 30 juin 2023 et 30 juin 2024 sont incorporés par référence au présent Document d'enregistrement comme indiqué au CHAPITRE 18 du présent Document d'enregistrement. Ils sont également disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8, route de Champagne, 69130 Ecully.

13.1.4. Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'y a pas eu, au cours de l'existence de l'Émetteur, de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'Émetteur aurait connaissance) qui pourraient avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Émetteur. L'Émetteur a enregistré à ce jour une seule réclamation, d'un acquéreur d'un bien vendu par l'Émetteur au titre de la prise en charge du montant de travaux, et dont l'issue est rappelée au § 3.5.3 du présent Document d'enregistrement.

13.1.5. Changement significatif de la situation financière de l'Émetteur

Depuis la clôture des derniers états financiers publiés (soit depuis le 30 juin 2024), les changements significatifs suivants sont intervenus :

13.1.5.1. Augmentation du capital social

Les variations du capital social entre le 30 juin 2024 et le 22 juillet 2025 sont rappelées à la Section 9.2 des présentes.

13.1.5.2. Titres participatifs

Les émissions de titres participatifs n° 12 et 15, d'un montant respectif de 65 k€ et 1 100 k€ soit au global 1 165 k€ ont été partiellement remboursées depuis le 30 juin 2024.

Les émissions nouvelles de titres participatifs entre le 30 juin 2024 et le 22 juillet 2025 sont rappelées au § 6.8.5.1 des présentes.

Section 13.2 – INFORMATIONS FINANCIERES SEMESTRIELLES NON AUDITEES ET N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN EXAMEN LIMITE

13.2.1. Informations générales

13.2.1.1. Comptes intermédiaires

Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023 et du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024 et présentés à la sous-section 13.2.2, de même que 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.

Les comptes intermédiaires sont exprimés en euros arrondis au millier d'euro le plus proche.

13.2.1.2. Principes comptables

Les comptes intermédiaires ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément (i) aux hypothèses de base que sont la continuité de l'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, et l'indépendance des exercices, et (ii) aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

13.2.1.3. Saisonnalité de l'activité

L'activité exercée par l'Émetteur est affectée par une importante saisonnalité en raison de son calendrier habituel d'acquisition de logements en viager, moins favorable sur le 1^{er} semestre.

En effet, sur la période des comptes intermédiaires au 31 décembre, l'Émetteur enregistre un nombre de signature d'actes d'acquisition de logements en viager habituellement inférieur à la moyenne annuelle. Les actes d'acquisition sont en effet majoritairement conclus lors du second semestre de chaque exercice (historiquement, environ 50% des actes d'acquisition signés chaque année le sont au cours du dernier trimestre de l'exercice). Or c'est lors de la signature desdits actes que l'Émetteur enregistre en « production stockée » les frais coopératifs de montage (incluant notamment les salaires). Une partie importante du résultat net comptable de l'Émetteur est ainsi enregistrée dans les comptes de l'Émetteur majoritairement au cours du second semestre de chaque exercice.

Il en résulte que le résultat du 1^{er} semestre ne permet pas d'extrapoler le résultat de l'exercice dans sa globalité.

Cette saisonnalité de l'activité se traduit parallèlement par des flux de trésorerie liés à l'exploitation moins significatifs sur le premier semestre par rapport au second semestre.

L'impact de cette saisonnalité n'a fait l'objet d'aucune correction sur les informations financières semestrielles ci-après présentées.

13.2.2. Principales informations financières clés du premier semestre de l'exercice en cours à la date du présent Document d'enregistrement

13.2.2.1. Compte de résultat

Compte de résultat - en k€	31/12/2024 (6 mois)	31/12/2023 (6 mois)
Total produits d'exploitation	14 737	12 478
Total charges d'exploitation	15 403	13 073
RESULTAT D'EXPLOITATION	-666	-595
RESULTAT FINANCIER	117	115
RESULTAT COURANT avant impôts	-549	-480
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
BENEFICE OU PERTE	-550	-480

(i) Résultat d'exploitation

- Produits d'exploitation

⇒ Chiffre d'affaires : au 31 décembre 2024 le chiffre d'affaires s'élève à 1 236 k€ et se compose de :

↳ Vente de biens immobiliers : 735 k€

↳ Loyers : 276 k€

↳ Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses) : 225 k€

⇒ Production stockée : la production stockée s'élève à 11 942 k€ et se détaille comme suit :

Production stockée	
+ Acquisitions	9 024
+ Frais d'acquisitions	578
+ Travaux	449
+ Frais coop montage	824
+ Frais de collecte TP et interets	1 235
+ Intérêts emprunts sur acquisitions	388
- Coût de revient des logements cédés	-555
Total	11 942

Les frais coopératifs de montage sont l'une des composantes de la production stockée. Ils correspondent aux dépenses engagées par l'Émetteur pour monter et gérer les opérations viagères et représentent 5% de la valeur vénale des biens acquis sur l'exercice.

Ces frais sont comptabilisés en production stockée à la date de la signature des actes notariés d'acquisition en viager des logements. Or, comme il est indiqué au paragraphe 13.2.1.3 du présent Document d'enregistrement, la majorité des actes d'acquisition est régularisée au titre du second semestre de chaque exercice.

- Charges d'exploitation

⇒ Autres achats et charges externes : les autres achats et charges externes s'élèvent à 13 269 k€ et se composent principalement :

↳ Des achats d'actifs immobiliers en viager : 11 329 k€

↳ D'honoraires liés à l'offre de titres participatifs : 1 074 k€

↳ Des charges de copropriété : 299 k€

↳ De frais de publicité : 167 k€

⇒ Autres charges : les autres charges s'élèvent à 303 k€ et correspondent principalement à la revalorisation (302 k€) de la dette des rentes viagères comptabilisée au passif du bilan

- (ii) Résultat financier : depuis le 1^{er} juillet 2023, l'Émetteur place une partie de sa trésorerie sur des comptes à terme. Au 31 décembre 2024, le résultat financier se compose principalement des intérêts perçus pour 137 k€.
- (iii) Résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est non significatif et n'appelle pas de commentaire particulier de l'Émetteur.

13.2.2.2. Bilan

Bilan actif - en k€	31/12/2024	30/06/2024
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	224	270
Immobilisations corporelles	3 683	3 685
Immobilisations financières	3 982	3 899
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 890	7 854
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	144 423	132 481
Avances et acomptes versés sur commandes	472	357
Clients et comptes rattachés	97	70
Autres créances	362	361
Disponibilités	40 589	21 487
Charges constatées d'avance	219	152
TOTAL ACTIF CIRCULANT	186 162	154 907
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 567	837
TOTAL ACTIF	195 619	163 598
Bilan passif - en k€	31/12/2024	30/06/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	89 350	65 205
Report à nouveau	-7 741	-6 236
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-550	370
TOTAL CAPITAUX PROPRES	81 059	59 339
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	48 427	41 418
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	48 427	41 418
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	23 582	24 351
Emprunts et dettes financières diverses	40 771	37 719
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	<i>29 415</i>	<i>29 915</i>
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 383	250
Dettes fiscales et sociales	395	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	3
Autres dettes	-	16
Produits constatés d'avance	3	0
TOTAL DETTES	66 134	62 842
TOTAL PASSIF	195 619	163 598

(i) Bilan actif

- Actif immobilisé (voir le § 6.8.1.1 ci-avant) : la variation de l'actif immobilisé est non significative et n'appelle pas de commentaire particulier de l'Émetteur.
- Actif circulant (voir le § 6.8.1.2 et § 6.8.6 ci-avant) : l'actif circulant s'élève à 186 162 k€ au 30 juin 2024 contre 154 907 k€, soit une variation de + 36 083k€. Cette variation est principalement liée à l'évolution des deux postes suivants :

⇒ Stocks et en-cours de productions : + 11 942€

La SCIC les 3 Colonnes a réalisé 26 opérations d'achats en viager au cours du premier semestre 2024/2025 pour lesquelles le montant des bouquets payés et des rentes estimées sur l'espérance de vie estimée des bénéficiaires s'élève à 9 584k€.

La société a cédé 3 biens au cours du 1^{er} semestre 2024/2025 dont le coût de revient total s'élève à 555k€.

Exercice	Nombre de cession	Coût de revient (k€)	Prix de vente (k€)	Marge/cession (k€)
1S 2024/25	3	555	735	180

Depuis sa création, jusqu'au 31 décembre 2024 l'Émetteur s'est engagé dans 494 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 42 opérations de vente.

Au 31 décembre 2024, la société détient donc 452 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 144.4 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits biens, et qu'elle inclut notamment les bouquets payés lors de la signature de l'acte, le montant des rentes viagères cumulées et estimées sur l'espérance de vie estimée du bénéficiaire à la signature de l'acte, ainsi que des divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

⇒ Disponibilités : + 19 102k€

(ii) Bilan passif :

- La répartition du financement de la SCIC figure au § 6.8.5.1 ci-avant.
- Les capitaux propres s'élèvent à 81 059 k€ au 31 décembre 2024, soit une augmentation de 21 720 k€ : voir § 6.8.1.3
- Les autres fonds propres sont exclusivement composés des produits des émissions de titres participatifs : 48 427k€ au 30 juin 2024 contre 41 418k € au 30 juin 2023. Cette variation de + 7 010 k€ est liée :
 - ⇒ A l'émission du TP N°35 pour 8 076 k€ (cf. faits marquants de l'exercice).
 - ⇒ Au remboursement des émissions de titres n° 12 et 15, d'un montant respectif de 60 k€, et 1 007 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 26 septembre 2024.
- Concernant les dettes de l'Émetteur, le lecteur est invité à se reporter au § 6.8.1.4

13.2.2.3. Tableau des flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie en k€	31/12/2024 6 mois	31/12/2023 6 mois
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-12 298	-10 645
Auto financement net	-550	-419
BFR Stock	-11 942	-10 714
BFR autres que le stock	71	488
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-162	-575
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	31 562	16 190
Trésorerie début exercice	21 487	22 532
Trésorerie fin d'exercice	40 589	27 502

CHAPITRE 14- SALARIÉS

Au 30 juin 2024, il y avait 25 salariés au sein de l'Émetteur.

CHAPITRE 15 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Section 15.1 - CAPITAL SOCIAL

15.1.1. Historique du capital social

Exercice clos le 30.06.2024	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

15.1.2. Composition du capital social au 30 juin 2024

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 €

15.1.3. Composition du capital social au 22 juillet 2025

Catégories de Parts Sociales	Montant du capital émis au 22 juillet 2025	Nombre de parts émises totalement libérées	Nombre de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	86 142 200	1 722 844	-	50 €

Par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, l'Émetteur étant constitué sous forme de coopérative à capital variable régies par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, celui-ci n'est pas tenue de fixer dans ses statuts le montant maximal que peut atteindre son capital.

L'Émetteur ne détient aucune de ses propres parts sociales, ni elle-même, ni en son nom, ni par l'une de ses filiales.

15.1.4. Variabilité du capital

L'article 7 des statuts de l'Émetteur prévoit que le capital « peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés ».

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

Le capital est remboursé en fonction des apports et non pas en fonction des fonds propres par action. Le rachat est effectué à la valeur nominale.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusions, décès et reprise d'apports, dans les cas prévus par la loi et les statuts. Toutefois, le capital social ne peut pas être :

- ni inférieur à 18 500 euros ;
- ni réduit, du fait de reprise d'apports, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de l'Émetteur, soit 22 337 412,50 euros à la date du présent Document d'enregistrement.

L'Émetteur ayant la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), il n'existe pas de montant maximum applicable à l'augmentation du capital par la mise en œuvre des mécanismes de variabilité ou par toute autre voie.

15.1.5. Mode d'emploi des excédents

Les excédents sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs.

Le conseil d'administration et l'assemblée des associés sont tenus de respecter la règle d'emploi des excédents rappelée au § 6.8.3.1.b) du présent Document d'enregistrement

Il n'a été procédé à aucune répartition des excédents d'exploitation depuis la création de l'Émetteur.

Section 15.2- REGLES DE PARTAGE DES RESERVES ET DE L'EXCEDENT D'ACTIF – POLITIQUES EN MATIERE DE DISTRIBUTION

15.2.1. Réserves

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

Il s'agit là d'une disposition légale issue de l'article 19 *nonies* de la loi du 10 septembre 1947 qui exclut pour les SCIC l'application de l'article 16 autorisant l'incorporation au capital des réserves pour les coopératives de droit commun.

15.2.2. Excédent d'actif

En cas de dissolution, l'assemblée générale règle la liquidation conformément à la loi et nomme un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus.

Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les associés n'ont droit qu'au rachat de la valeur nominale de leurs parts, sous déduction, le cas échéant, de la partie non libérée de celles-ci.

Le boni de liquidation sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

15.2.3. Intérêts versés aux parts sociales au cours des trois dernières années

Il n'a été versé aucun intérêt aux parts sociales depuis la création de l'Émetteur.

15.2.4. Autres instruments de fonds propres ou quasi-fonds propres

L'Émetteur a émis des titres participatifs. Ces derniers sont décrits aux § 9.3.1 et 9.3.4 du présent Document d'enregistrement.

CHAPITRE 16 - CONTRATS IMPORTANTS

Section 16.1 - PROTOCOLE AVEC LA CDC

Outre les contrats d'acquisition en viager de logements, conclus dans le cadre normal des affaires, l'Émetteur a conclu, le 5 octobre 2018, un protocole d'investissement avec la CDC, régissant les principales modalités et conditions de l'investissement de la CDC au sein de l'Émetteur.

Notamment, la CDC a investi un montant total de onze millions six cent mille (11 600 000) euros au sein de l'Émetteur, dont cent mille (100 000) euros au moyen de la souscription de deux mille (2 000) parts sociales deux millions (2 000 000) d'euros via la souscription de quatre mille (4 000) titres participatifs, cinq millions (5 000 000) d'euros via la souscription de dix mille (10 000) titres participatifs au titre de l'émission n°32, et quatre millions cinq cent mille (4 500 000) euros via la souscription de neuf mille (9 000) titres participatifs au titre de l'émission n°34.

Ce protocole précise que les fonds ainsi recueillis par l'Émetteur doivent être intégralement affectés aux :

- acquisition des nouveaux logements en viager,
- recrutements de personnes chargées de la gestion de logements acquis.

Cet investissement de la CDC et la signature du protocole ont donné lieu à une modification des modalités de gouvernance de l'Émetteur, s'agissant notamment des modalités de composition et de fonctionnement du Conseil d'Administration et des différents comités qu'il a mis en place, du droit d'information de la CDC, ainsi que de la validation préalable de certaines opérations par le conseil d'administration. A cet égard, la CDC dispose de la faculté de demander la désignation d'un ou deux membre(s) du conseil d'administration et d'un censeur.

Aux termes de ce protocole, l'Émetteur est convenu avec la CDC du rachat progressif des actions de Foncière de Viager par l'Émetteur ainsi qu'une éventuelle fusion ou opération de transfert universel de patrimoine de cette dernière avec l'Émetteur, de préférence. L'ensemble des rachats se sont effectués au prix d'émission initial de 1 000 euros l'action, tenant compte du fait qu'une fois la durée de conservation fiscale écoulée, les associés de la société Foncière de Viager disposeront de la possibilité de demander le remboursement de leur apport sur le fondement du droit de retrait associé à la forme variable du capital de cette société.

Section 16.2 - CLAUSES PARTICULIERES DE CONTRATS DE FINANCEMENT

Certains contrats de financement de l'Émetteur conclus avec des investisseurs professionnels ou établissements financiers de premier plan comportent des clauses d'exigibilité en cas de survenance de certains événements définis comme des cas de défaut. Généralement, ces événements recouvrent une diversité de situations telles que le non-respect par l'Émetteur d'un engagement contenu dans le contrat concerné, ou de certaines obligations légales (établissement des comptes notamment), une procédure d'insolvabilité, le défaut de paiement d'une (autre) dette financière d'au moins 500 000 euros, le défaut de certification des comptes annuels ou le défaut d'approbation de ces comptes par l'assemblée générale des associés, certaines modification substantielles de l'activité de l'Émetteur, le développement ou l'acquisition exceptionnelle d'actif ou d'activité, certaines opérations exceptionnelles (scission, dissolution, location-gérance du fonds de commerce...). Cette liste n'est pas exhaustive, et certains événements peuvent affecter exclusivement une filiale et avoir le même effet pour l'Émetteur.

En cas de survenance de ces événements, les créanciers concernés disposent d'un droit d'exiger le remboursement anticipé de leur créance, le cas échéant assortie d'une pénalité (qui peut aller jusqu'à 20% du montant capital restant dû de la créance).

Généralement, l'Émetteur doit informer le(s) créancier(s) de la survenance d'un cas de défaut et des démarches entreprises, le cas échéant, pour y remédier dans les meilleurs délais après en avoir eu connaissance dispose d'un délai de trente jours pour régulariser la situation après la réception d'une notification.

L'existence de ces cas défaut et de l'exigibilité anticipée associée pourrait contraindre l'Émetteur à rembourser l'ensemble des engagements concernés lesquels représentent un endettement total de 12 800 000 euros. Les créanciers concernés sont des investisseurs institutionnels tels que la Caisse des Dépôts et Consignation, SCOPINVEST, l'Institut de développement de l'économie sociale (IDES), ou la société ESFIN GESTION. Cette situation pourrait contraindre l'Émetteur à trouver en urgence des solutions de refinancement, au risque de ne pas pouvoir assurer le paiement des sommes dues en application de ces contrats, ce qui pourrait aboutir à une situation de défaillance financière.

Les cas de défaut définis dans ces contrats sont conformes aux pratiques de marché en matière de financement, de sorte que l'Émetteur a mis en place des procédures de suivi de ces engagements de manière à limiter le risque de survenance d'un cas de défaut et leurs conséquences éventuelles, ce qui n'est encore jamais arrivé.

CHAPITRE 17 - INTERPOSITION DE SOCIÉTÉS ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET

Non applicable.

CHAPITRE 18 - INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE

Le présent Document d'enregistrement doit être lu et interprété conjointement avec les documents cités ci-dessous.

Conformément à l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2017, le présent Document d'enregistrement incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- [les statuts de l'Émetteur,](#)
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 30 juin au 31 décembre 2023,](#)
- [les comptes 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,](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2023³⁷](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 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.

³⁷ Cf. pages 6 à 26 du document Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels.

CHAPITRE 19 - DOCUMENTS DISPONIBLES

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement sont disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8 route de Champagne, 69130 Ecully, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de l'Émetteur (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à l'Émetteur et devant être mis à la disposition des sociétaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège de l'Émetteur.

À ce titre, pendant la durée de validité du Document d'enregistrement, les statuts de l'Émetteur peuvent, le cas échéant, être consultés au siège de l'Émetteur.

CHAPITRE 20 - GLOSSAIRE

AGGIR : La grille AGGIR (Autonomie, Gérontologie Groupe Iso Ressources) est un outil permettant d'évaluer le degré de dépendance des personnes âgées. La grille national AGGIR a été élaborée notamment par des médecins de la Sécurité sociale et de la Société française de Gérontologie.

AMF : Autorité des Marchés Financiers.

Affectation sensible des capacités financières de l'Émetteur : L'impact sensible sur les capacités financières de l'Émetteur correspond à une situation où le montant de la trésorerie bloquée devient inférieur au montant des rentes à verser, actualisé en fonction de l'espérance de vie.

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie. Allocation destinée aux personnes de plus de 60 ans et plus en perte d'autonomie.

ASV : Loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement. Loi donnant la priorité à l'accompagnement à domicile afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions.

AVC : Accident Vasculaire Cérébral.

Barème Daubry : Barème permettant le calcul d'une rente viagère créé à partir d'une matière empirique sur plus de 15 000 rentes viagères.

Bénéficiaire : un vendeur (Crédientier) au titre d'une opération de viager conclue avec l'Émetteur devient membre du collège de vote des « Bénéficiaires solidaires ».

Bouquet : Versement d'un capital initial non imposable au moment de la signature du contrat de vente d'un bien en viager. Il est librement déterminé entre Crédientier et débientier. Il est possible d'effectuer une donation du bouquet ou d'une partie du bouquet tout en profitant de l'abattement concernant les donations familiales.

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations.

CEMD : Comité d'Engagement du Maintien à Domicile. Comité indépendant se réunissant une fois par mois pour étudier la synthèse sociale de chaque dossier et donner un avis à l'Émetteur en vue de les valider, les reporter ou les refuser.

Comité des rémunérations : Comité interne à l'Émetteur. Le Comité des rémunérations aura pour mission d'évaluer la situation du dirigeant, fixer un cadre clair de rémunérations fixes et variables sur le court, moyen et long terme tenant compte de la stratégie d'ensemble, du plan d'affaires, de la capacité financière de la structure et des objectifs donnés à chacun poser des indicateurs, et évaluer les rémunérations et rendre compte au conseil d'administration pour décision sur les rémunérations.

Comité stratégique : Comité interne à l'Émetteur. Il a pour mission de définir les règles prudentielles garantissant l'équilibre du modèle économique et poser des indicateurs de suivi, suivre une fois par an en cumul pour l'ensemble de l'Émetteur, les indicateurs de suivi des règles prudentielles et l'avancement du plan d'affaires, apprécier la situation de l'Émetteur et si nécessaire proposer des mesures d'actualisation du plan d'affaires avec prise en compte des tendances relevées afin de mesurer l'impact sur les équilibres financiers de l'Émetteur, d'ajustement des règles prudentielles d'engagement et définir un plan stratégique de déploiement.

CGI : Code général des impôts.

CGP : Conseiller en Gestion de Patrimoine. Conseillers jouant le rôle d'intermédiaire entre l'Émetteur et les Souscripteurs de parts sociales.

CIF : Conseiller en Investissement financier. Statut contrôlé par l'AMF décerné sous conditions à des personnes qualifiées qui exercent une activité de conseil en gestion de patrimoine.

Contrat aléatoire : Il est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à donner ou à faire une chose qui est regardée comme l'équivalent de ce qu'on lui donne, ou de ce qu'on fait pour elle. Lorsque l'équivalent consiste dans la chance de gain ou de perte pour chacune des parties, d'après un événement incertain, le contrat est dit « aléatoire ».

CNLE : Conseil National des politiques de Lutte contre la pauvreté et l'Exclusion sociale. Assiste le gouvernement sur les sujets tournés autour de la pauvreté et de l'exclusion.

CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie. Contribue aux politiques publiques en faveur des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes handicapées.

Crédirentier : celui qui reçoit la rente, à qui elle est due.

Débirentier : Celui qui doit assurer le paiement de la rente.

Décès du Crédirentier : Cause d'extinction du viager. Le viager s'éteint « naturellement » à la suite du décès du Crédirentier, et entraîne la cessation du versement de la rente (sauf en cas de réversibilité). L'usufruit ou le droit d'usage et d'habitation, que se réservait le vendeur s'éteignent également et le Débirentier recouvre la pleine propriété du bien. Il est toutefois rappelé qu'en l'absence de caractère aléatoire lié au décès du Crédirentier, le contrat de viager est nul. Ainsi et conformément aux articles 1974 et 1975 du Code civil : « Tout contrat de rente viagère, créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat, ne produit aucun effet. Il en est de même du contrat par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat. »

DUH : Droit d'Usage et d'Habitation. Il s'agit du droit d'habiter personnellement, sa vie durant. C'est un usufruit restreint, en ce sens que son bénéficiaire ne peut utiliser le bien que pour un usage personnel, il ne peut consentir une quelconque location ou percevoir autrement les fruits de l'usage du bien considéré, ce droit ne peut être utilisé qu'en nature par l'exercice de l'habitation. Son bénéficiaire n'a pas de charges à supporter autres que celles d'un locataire ordinaire. Le droit d'usage et d'habitation est personnel, il n'est donc pas cessible et s'éteint par l'abandon ou le décès de son bénéficiaire.

Durée de détention des parts sociales : Les parts sociales sont cessibles à partir de la 5e année. Elles peuvent faire l'objet d'une demande de remboursement par l'exercice du droit de retrait, au sens de l'article L.231-1 du Code de commerce, à partir du 31 décembre de la 7e année suivant celle de la souscription selon les conditions et modalités organisées par les articles 11 et 17 des statuts de l'Émetteur.

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes. Résidence prévue pour les personnes âgées en perte d'autonomie palliant leurs besoins médicaux et sociaux.

Espérance de vie : L'espérance de vie se définit comme le nombre moyen d'années qu'il reste à vivre à un individu ayant un âge donné, en supposant que les taux de mortalité mesurés au moment du calcul persistent au cours du temps. L'espérance de vie peut donc se calculer à la naissance puis à tout âge.

ESS : Économie sociale et solidaire. Branche de l'économie regroupant des organisations privées qui cherchent à concilier activité économique et équité sociale, notamment en encadrant les bénéfices qu'elles réalisent, en recherchant une gouvernance démocratique et en limitant l'échelle des rémunérations de ses membres.

ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité sociale, agrément délivré sous conditions permettant notamment à une entreprise de bénéficier de certains avantages fiscaux.

ETP : Équivalent Temps Plein.

GEAC : Grille d'évaluation de l'Autonomie. Document permettant d'appréhender l'environnement et le quotidien d'une personne âgée.

GIR : Groupes Iso-Ressources. Permet la classification des personnes âgées en fonction de leurs besoins.

IFA : Institut Français des Administrateurs. Ayant pour mission d'informer, de former et de créer une gouvernance au service de la compétitivité des entreprises.

Indexation : La rente est indexée ; l'indice est déterminé comme en matière de pension alimentaire. Le montant de la rente avant indexation est fixé de façon uniforme pour toute sa durée ou peut varier par périodes successives suivant l'évolution probable des ressources et des besoins.

IR : Impôt sur le revenu. Impôt direct portant sur les revenus des individus, des entreprises ou autres entités similaires.

PAD : Personnes Âgées Dépendantes au sens de la réglementation française.

Part(s) Sociale(s) : C'est un titre (appartenant à la catégorie des droits sociaux au sens du droit des sociétés) représentatif de la propriété du sociétaire sur une quote-part du capital de l'Émetteur. Elles sont détenues par les sociétaires de la Coopérative, personnes physiques ou morales et composent 100 % du capital social de l'Émetteur. D'un montant nominal de cinquante euros (50 €), les parts sociales de l'Émetteur confèrent à leur propriétaire un droit de participer et de voter aux assemblées générales, étant précisé que selon les statuts de l'Émetteur l'assemblée générale des associés (ou sociétaires) est composée de six collèges de vote, au sein desquels chaque associé vote une fois, selon le principe « une personne, une voix », et selon le coefficient attaché au collège de vote auquel l'associé appartient, les fonctions et les droits de vote de chaque collège sont indiqués au § 9.1.1 du présent Document d'enregistrement. Les souscripteurs de parts sociales de l'Émetteur, personnes physiques qui soutiennent les activités de l'Émetteur uniquement au moyen de leur(s) souscription(s), appartiennent au collège des « financeurs solidaires ».

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La valeur de la Part Sociale est fixe, elle ne varie pas dans le temps, elle n'est pas réévaluée. Toutes les souscriptions donnent lieu à la signature d'un bulletin de souscription.

PCH : Prestation de Compensation du Handicap. Aide financière versée par le département permettant de rembourser les dépenses liées à votre perte d'autonomie.

Portage immobilier : Moyen permettant aux propriétaires en difficultés financières d'éviter la saisie de leur propriété. C'est une vente avec possibilité de rachat ultérieurement afin de dégager de la trésorerie.

PSI : Prestataires de Service d'Investissement. Entreprises d'investissement ou établissements de crédit (banques ou sociétés financières) agréés pour exercer des services d'investissements tels que la réception ou l'exécution d'ordres boursiers, la gestion de portefeuille, le conseil en investissement, etc.

RAN : Report à nouveau.

RCS : Registre du Commerce et des Sociétés.

Rentes viagères : revenu régulier et garanti jusqu'au décès du Crédientier prévu contractuellement. Dans le cadre d'un contrat de viager, des rentes viagères sont généralement versées jusqu'au décès du Crédientier. Les rentes viagères sont imposables après un abattement qui s'applique en fonction de l'âge du premier versement de la rente. Avant 50 ans, l'abattement s'élève à 30 %. Il passe à 50 % de 50 à 59 ans, à 60 % de 60 à 69 ans et à 70 % à partir de 70 ans. La rente est revalorisée tous les 1^{er} février de chaque année selon le taux de majoration des rentes viagères. Dans le cas où le Bénéficiaire décide d'un départ anticipé des lieux, sa rente viagère est augmentée selon un barème inscrit dans l'acte de vente.

Reste pour vivre : indicateur calculé en fonction des revenus et dépenses contraintes d'un ménage donné. Cela rend compte de l'argent encore disponible pour se nourrir, se vêtir, se distraire, se meubler, etc.

RSA : Revenu de Solidarité active. Prestation sociale française versée par les caisses d'allocations familiales et destiné à garantir à ses Bénéficiaires un revenu minimum.

SA : société sociale française revêtant la forme d'une société anonyme, leur constitution et fonctionnement et gouvernance est essentiellement régis par le Code de commerce.

SAAD : Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile. Regroupe tous les entreprises partenaires aidant au maintien à domicile des personnes âgées.

SAS : société par actions simplifiée.

SCIC : société coopérative d'intérêt collectif, forme de société coopérative régie par la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 et plus particulièrement par le titre II ter de cette loi. Les dispositions de cette loi s'appliquent de manière cumulative avec les règles du code de commerce applicable à la forme sociale que revêt au surplus une SCIC, étant précisé que les dispositions de la loi de 1947 prévalent, en cas d'incompatibilité.

SEPA : *Single Euro Payments Area*. Espace de paiement en Euro créé en Europe afin de faciliter les prélèvements et les virements bancaires intra-européens.

SIEG : Service d'intérêt économique général. Service de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général, au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. La Coopérative s'est vu confier la réalisation d'un tel service comme indiqué à la Section 5.2 du présent Document d'enregistrement, ce qui lui permet de recevoir des souscriptions de parts sociales éligibles à la réduction d'impôt prévu par l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI.

Souscripteur : souscripteur de parts sociales

Table de mortalité : Présentation, sous forme de tableau, de l'espérance de vie et de la probabilité de décéder à chaque âge d'une population donnée, en fonction des taux de mortalité par âge valable à l'époque. La Table de mortalité présente une description structurée complète de la mortalité d'une population.

Tête : Personne qui reçoit une rente viagère ou pendant la vie de laquelle une rente viagère est payée à tiers (article 1971 du Code Civil).

Viager occupé : « Temps de vie » en vieux français, dispositif qui existe depuis plus de 200 ans dans le code civil. Le viager est dit « occupé » lorsque le vendeur se réserve l'usufruit ou un droit d'usage ou d'habitation sur le bien afin de pouvoir continuer à l'habiter jusqu'à son décès.

Viager solidaire : dispositif d'achat de logement en viager permettant de financer le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie financière ou sociale.

ANNEXE 1 – RAPPORT DE RÉVISION COOPÉRATIVE

LES 3 COLONNES DU MAINTIEN
AU DOMICILE
8 route de Champagne
69130 ECULLY

ATTESTATION QUINQUENNALE DE REVISION COOPERATIVE
Période du 01/07/2019 au 30/06/2024

Mesdames, Messieurs,

Par contrat, la SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE nous a confié une mission de révision coopérative, que nous avons réalisée conformément aux dispositions des articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et aux décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 relatif aux conditions d'agrément des réviseurs coopératifs et aux conditions et modalités d'exercice de leurs fonctions et 2015-800 du 1er juillet 2015 fixant les seuils de révision et adaptant la révision coopérative aux SCIC.

Je soussigné, Frédéric LARDANS intervenant en tant que réviseur pour le compte d'AURA REVISION Réseau ARESCOP, association de révision titulaire de l'agrément délivré par le Conseil supérieur de la Coopération, atteste avoir procédé, en novembre 2024 à la révision coopérative de la SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE, couvrant la Période du 01/07/2019 au 30/06/2024.

Cette attestation a pour objet de permettre à la coopérative de justifier qu'elle a fait l'objet de la révision coopérative. Cette attestation est délivrée sans préjudice de l'avis motivé, des réserves, des propositions de mesures correctives ou de la mise en demeure que le réviseur peut formuler à l'issue de sa mission.

Tous les documents nécessaires à la mission ont été mis à notre disposition et nous avons pu avoir des entretiens avec les personnes que nous souhaitions rencontrer pour accomplir notre mission. Celle-ci s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

Tous ces examens et analyses nous ont permis d'apprécier l'évolution de la SCIC et de conclure que :

- L'organisation et le fonctionnement de la SCIC sont conformes aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents ;
- Les statuts de la SCIC sont conformes aux dispositions de la loi de 1947 sur les coopératives ;
- La SCIC a mis en œuvre des actions et dispositions permettant des conditions de gouvernance et de gestion en conformité avec les dispositions réglementaires et les principes de la coopération ;
- La situation de la SCIC au regard de l'intérêt des coopérateurs et de la pérennité du projet coopératif n'appelle pas de remarques particulières.

L'ensemble des analyses et examens que nous avons réalisés conformément aux prescriptions légales est consigné dans nos dossiers et documents de travail.

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos meilleures salutations.

Fait à Vaulx en Velin, le 02/12/2024

Le réviseur d'AURA REVISION – Réseau ARESCOP

Frédéric LARDANS



LES 3 COLONNES DU MAINTIEN
AU DOMICILE
8 route de Champagne
69130 ECULLY

RAPPORT QUINQUENNAL DE REVISION COOPERATIVE
Période du 01/07/2019 au 30/06/2024

Forme : SCIC SA

Activité : Acquisition de biens en viagers mutualisé,
accompagnement au maintien à domicile.

C.A.E : Non

Date de création : 23/05/2014

Date du rapport : 02/12/2024

PREAMBULE SUR LA REVISION COOPERATIVE

La révision coopérative est un acte positif de la gouvernance coopérative. Définie par les articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 et 2015-800 du 1er juillet 2015, elle doit permettre de procéder à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la société coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi du 10 septembre 1947 susvisé et des règles spécifiques de la société révisée ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

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

La révision coopérative ne constitue pas une révision comptable ni une certification des comptes et se distingue d'une analyse qui se limiterait à dégager les principaux ratios de gestion et d'équilibre financier.

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

La SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE nous a confié par contrat une mission quinquennale de révision coopérative, que nous avons réalisée conformément aux dispositions des articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10/09/1947 et aux décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 et n° 2015-800 du 1er juillet 2015 et au cahier des charges du 18/03/2016 applicable à la révision des SCIC.

Ainsi, pour chacun des sujets listés ci-dessous, nous avons vérifié la conformité des statuts de la coopérative révisée avec les prescriptions légales et réglementaires, décrit et analysé le déroulement effectif des procédures telles qu'elles sont pratiquées par la coopérative et vérifié l'adéquation de ces pratiques aux mentions statutaires et aux principes de la coopération :

1. Adhésion volontaire et ouverte à tous
2. Gouvernance démocratique
3. Formation / Information des membres
4. Participation économique des membres
5. Affectation des excédents
6. Coopération avec les autres coopératives
7. Intérêt des coopérateurs

Ces analyses nous ont permis de donner un avis motivé sur la conformité de l'organisation et du fonctionnement par rapport aux principes coopératifs et à l'intérêt des adhérents.

Nous avons pu avoir des entretiens avec les personnes que nous souhaitons.

Tous les documents nécessaires à l'accomplissement de la mission, mentionnés dans l'annexe 1 du présent rapport, ont été mis à notre disposition.

1. INTERET COLLECTIF ET UTILITE SOCIALE

Cette première partie décrit et analyse le projet d'intérêt collectif de la SCIC, son caractère d'utilité sociale, et l'environnement dans lequel il est porté. Elle vise à permettre aux associés de se rappeler les fondements de la SCIC et d'observer leur évolution dans le temps. Le réviseur émet un avis sur leur conformité et leur évolution.

1.1 Définition de l'intérêt collectif décidé par les associés

L'intérêt collectif défini par les associés est à destination des personnes âgées qui n'ont pas accès aux maisons de repos du fait de revenus insuffisants ni les moyens pour bénéficier de services d'aide à domicile mais qui sont propriétaires de leur logement. Celui-ci constitue dans cette situation une ressource potentielle inutilisée. La mission que se donne la SCIC est double, il s'agit « d'organiser le financement privé du maintien à domicile des personnes âgées puis d'offrir une palette de services » (Préambule des statuts) permettant aux bénéficiaires de rester dans leur environnement de vie le plus longtemps possible tout en bénéficiant de l'accompagnement dont ils ont besoin.

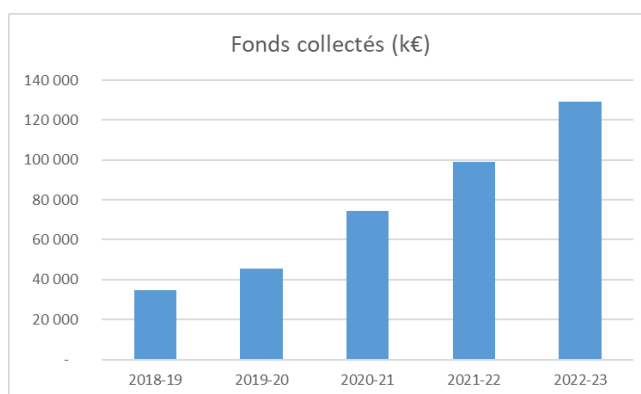
Cet objectif se matérialise par le développement d'outils de financement et d'accompagnement permettant une mutualisation intergénérationnelle. Il se décline via :

- La collecte de fonds auprès de financeurs solidaires et institutionnels,
- L'investissement de ces fonds dans des viagers solidaires,
- L'accompagnement des personnes bénéficiaires,
- La gestion du patrimoine immobilier (travaux éventuels, location ou vente).

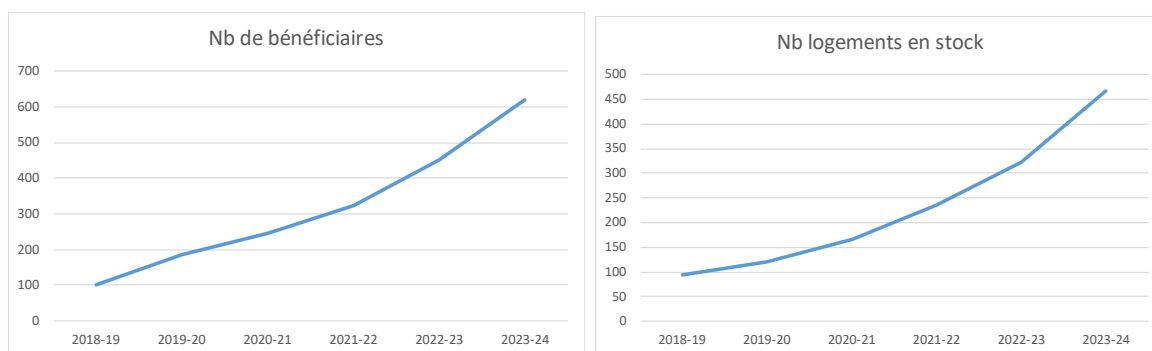
Mise en œuvre du projet coopératif :

Le nombre de demandes reçues par la SCIC est le premier indicateur du fait que son offre répond à un besoin non satisfait par ailleurs. L'exercice 2023-24 a totalisé 6.362 appels entrants et ce nombre est en hausse sur l'exercice en cours.

Les fonds collectés sous forme de parts sociales, de titres participatifs ou d'emprunts ont été multipliés par près de 4 en l'espace de 4 années :



Les montants investis, le nombre de logements en stocks et le nombre de bénéficiaires ont suivi la même dynamique d'évolution.



La typologie des bénéficiaires présente les caractéristiques suivantes :

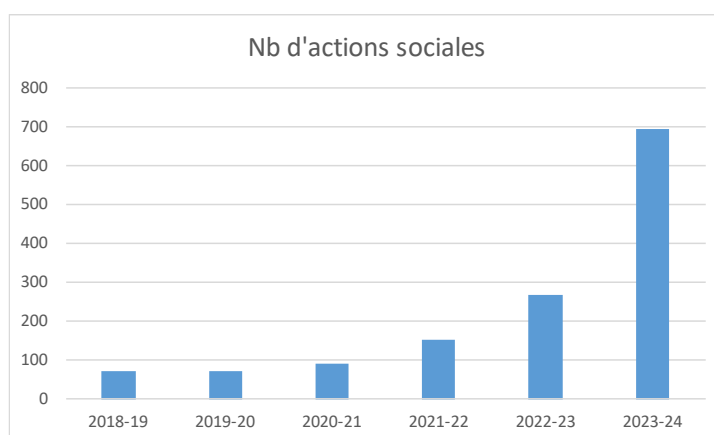
- Ils ont en moyenne 81 ans,
- Les deux tiers d'entre eux sont sans enfants,
- Leur patrimoine est inférieur à 100.000 € dans les trois quarts des cas,
- Un peu plus de la moitié d'entre eux présentent une dépendance plus ou moins marquée (GIR 1 à 4),
- Ils sont 58% à entrer dans les critères de personnes économiquement fragiles.

La SCIC intervient sur tout le territoire français avec 3 zones principales : les régions Auvergne Rhône Alpes (191 viagers), Ile de France (105 viagers) et PACA (90 viagers).

Sur le volet social de son action, le pôle de coordination sociale intervient lors de chaque opération tout au long de la mise en place et du déroulement du viager. Son action revêt des formes très diverses :

- Aides administratives,
- Adaptation du logement,
- Mise en place des aides au domicile,
- Portage de repas,
- Coordination de services,
- Organisation d'ateliers sport, mémoire, cuisine, ergothérapie, numérique.

Le nombre d'actions réalisées chaque année a suivi l'évolution du nombre de bénéficiaires jusqu'en 2022-23 avant d'augmenter fortement sur l'exercice 2023-24.



Lorsqu'un logement devient vacant, il peut être vendu et le produit de la vente réinvesti dans un nouveau viager. Le bien peut également être mis en location. Certains logements sont loués à des associations ou à des personnes en situation de handicap.

Préalablement à leur mise sur le marché, les logements peuvent faire l'objet de travaux de rénovation énergétique : isolation, installation d'un nouveau mode de chauffage, installation de panneaux photovoltaïques.

L'ensemble de ces éléments relatifs aux fonds collectés et à l'activité des pôles immobilier et social atteste que la SCIC a fortement augmenté ses moyens d'intervention financière et qu'elle les a utilisés pour pleinement mettre en œuvre son projet collectif.

Les deux questions principales qui nous semblent devoir être considérées dans la poursuite du développement de la SCIC sont les suivantes :

- L'importance de garder le projet collectif comme élément central de l'action des dirigeants et des sociétaires et de le partager avec un nombre croissant de sociétaires. Si on le résume au fait de financer le maintien au domicile, le volet financements/investissements et le volet social sont indissociables. Ils ont autant l'un que l'autre vocation à être développés. Une des caractéristiques fondamentales de la SCIC est de réunir ces deux aspects complémentaires.
- L'organisation actuelle permettra-t-elle de répondre à un nombre de demandes et de bénéficiaires toujours croissants ? La question se pose d'autonomiser des pôles d'activité (immobilière, sociale) et/ou de régionaliser certains aspects de l'activité. La constitution d'un groupe coopératif et la mise en place de partenariats locaux pourraient permettre de bâtir une réponse à cet enjeu.

1.2 Eléments attestant de l'utilité sociale

« Le caractère d'utilité sociale, au sens de l'article 19 quinquies de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, s'apprécie par les effets directs ou indirects, de la coopérative sur le développement de la cohésion sociale, le renforcement de la cohésion territoriale, le développement durable, la transition énergétique ou environnementale. Ce caractère d'utilité sociale s'apprécie indépendamment de la nature des activités exercées. » (Cahier des charges de la révision coopérative des SCIC, page 5)

Par ses actions permettant le maintien au domicile de personnes âgées, la SCIC a une action sur :

- La cohésion sociale (maintien des bénéficiaires dans leur cadre de vie, création de nouveaux liens sociaux, solidarité inter-générationnelle),
- La cohésion territoriale via le maintien de logements occupés et la création d'emplois induits par les services d'accompagnement à la personne,
- La transition énergétique au travers de la rénovation énergétique des logements.

Ces éléments attestent de l'utilité sociale de la SCIC.

1.3 Implications dans des réseaux en lien avec le projet coopératif

La SCIC est en lien avec de très nombreuses structures partenaires dans le cadre de son activité :

- Des financeurs institutionnels : Banque des Territoires, CDC, SilverEco, La Nef, Esfin, Ides, Caisse d'Epargne, Crédit Mutuel, Federal Finance Gestion, Crédit Coopératif, NovEss, La Banque Postale, France Active, EcoFi, etc.
- Des structures délivrant des agréments : Ministère des solidarités et de la Santé, BPI France, AMF, Finansol,
- Des collectivités : mairies (ex : Nice, Bordeaux, Villeurbanne), conseils départementaux (ex : Haute Savoie, Seine Saint Denis, Hauts de Seine),
- Des interlocuteurs privés intervenant dans la partie immobilière : agences immobilières, entreprises du bâtiment, syndicats de copropriétés,
- Le réseau Coper'Age qui regroupe des structures intervenant dans le maintien à domicile des personnes âgées (Menus Services, Atout Délice, Siel Bleu, Soins et Santé, etc.) et qui pour certaines d'entre elles organisent des activités pour les bénéficiaires,
- Les CCAS des communes dans lesquelles elle intervient.

Du fait de la forte augmentation des interventions de la SCIC et de leur dispersion géographique, un des enjeux futurs sera de dupliquer les actions d'accompagnement et les activités mises en place en AURA et sur la région lyonnaise en particulier dans les autres bassins d'intervention. Les réseaux de structures partenaires pourraient être un appui précieux dans cet objectif.

D'autre part, considérant que les bénéficiaires ont en moyenne 81 ans, que 77% d'entre eux sont des personnes seules et que 68% n'ont pas d'enfants, il nous semble que le volet social de l'action de la SCIC pourrait s'enrichir en développant des liens avec des structures nationales disposant d'un ancrage local et dont la mission est centrée sur la lutte contre l'isolement social des personnes âgées.

A ce sujet, le baromètre « Solitude et isolement des personnes âgées en France » publié par l'association Les Petits Frères des Pauvres en 2021 vise à évaluer la part des personnes âgées en situation d'isolement, lequel est mesuré par la fréquence des contacts physiques avec quatre grands cercles de sociabilité : famille, amis, voisins, réseau associatif (donc hors ménage et soins médicaux).

Il ressort de ce baromètre que l'isolement augmente avec l'âge : « 27 % des 75 ans et plus sont en situation d'isolement relationnel, soit 15 points de plus qu'en moyenne » et ce chiffre a très probablement augmenté à la suite de la crise sanitaire du Covid.

Le développement de la SCIC, les compétences qu'elle a acquises et les besoins des personnes bénéficiaires nous semblent donc l'inviter à poursuivre la mise en œuvre de son projet coopératif en expérimentant de nouveaux modes d'accompagnement et en développant ou en consolidant les partenariats avec des structures qui partagent son champ d'activité et ses valeurs.

1.4 Réserves :

La définition de l'intérêt collectif, les éléments attestant de l'utilité sociale et l'implication de la SCIC dans des réseaux en lien avec son projet coopératif n'appellent pas de réserves.

1.5 Remarques et préconisations

La définition de l'intérêt collectif, les éléments attestant de l'utilité sociale et l'implication de la SCIC dans des réseaux en lien avec son projet coopératif n'appellent pas de remarques.

L'ensemble des éléments relatifs aux fonds collectés et à l'activité des pôles immobilier et social atteste que la SCIC a fortement augmenté ses moyens d'intervention financière et qu'elle les a utilisés pour pleinement mettre en œuvre son projet collectif.

Les deux questions principales qui nous semblent devoir être considérées dans la poursuite du développement de la SCIC sont les suivantes :

- L'importance de garder le projet collectif comme élément central de l'action des dirigeants et des sociétaires et de le partager avec un nombre croissant de sociétaires. Si on le résume au fait de financer le maintien au domicile, le volet financements/investissements et le volet social sont indissociables. Ils ont autant l'un que l'autre vocation à être développés. Une des caractéristiques fondamentales de la SCIC est de réunir ces deux aspects complémentaires.
- L'organisation actuelle permettra-t-elle de répondre à un nombre de demandes et de bénéficiaires toujours croissants ? La question se pose d'autonomiser des pôles d'activité (immobilière, sociale) et/ou de régionaliser certains aspects de l'activité. La constitution d'un groupe coopératif et la mise en place de partenariats locaux pourraient permettre de bâtir une réponse à cet enjeu.

2. SOCIETARIAT ET ANIMATION DU SOCIETARIAT

*Cette partie décrit et analyse les informations et éléments relatifs aux membres de la SCIC, c'est-à-dire **ceux qui portent et font vivre le projet d'intérêt collectif**. Elle permet aux associés d'observer l'évolution des différentes catégories d'associés, les formations organisées, et également l'implication des associés dans la vie de la coopérative.*

Le réviseur émet un avis sur ces différents points, et vérifie si les procédures liées aux mouvements dans le sociétariat ont été appliquées conformément au droit coopératif et aux statuts.

2.1 Catégories d'associés

Les catégories d'associés définies dans les statuts sont les suivantes :

Obligation légale	Dispositions statutaires
Salariés ou producteurs des biens/services	Salariés et fondateurs de la SCIC
Bénéficiaires	Bénéficiaires solidaires
Autres	Financeurs solidaires Partenaires

Les catégories d'associés définies dans les statuts sont conformes au droit coopératif applicable aux SCIC. Elles ont compté des associés tout au long de la période révisée.

Sur chacune des années de la période de révision, la SCIC a donc respecté l'obligation de compter parmi ses associés des salariés ou producteurs des biens/services, des bénéficiaires et au moins une autre catégorie d'associé.

2.2 Admissions de nouveaux sociétaires

Les modalités d'accession au sociétariat définies dans les statuts de la SCIC sont les suivantes :

	Dispositions statutaires	Conformité
Mode de candidature	Admission prononcée par le directeur général	Oui
Candidature obligatoire pour les salariés	Non	Oui
Libération des parts à la souscription	Libération intégrale	Oui
Engagements de souscription	Salariés : Au moins 1 part Bénéficiaires solidaires : Au moins 1 part Collège Financeurs solidaires : Au moins 40 parts Collège Collectivités et Institutionnels : Au moins 200 parts Partenaires : Au moins 1 part sociale	Oui

Application de ces procédures sur la période révisée :

Item	Application conforme
Admission de nouveaux associés	Oui
Signature de bulletins de souscription	Oui
Engagement de souscription	Oui

Jusqu'à fin 2020, l'admission de nouveaux associés était décidée par le conseil d'administration. L'assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2020 a décidé de confier ce pouvoir au directeur général afin d'accélérer les validations de candidatures et les réponses aux investisseurs.

2.3 Sorties d'associés

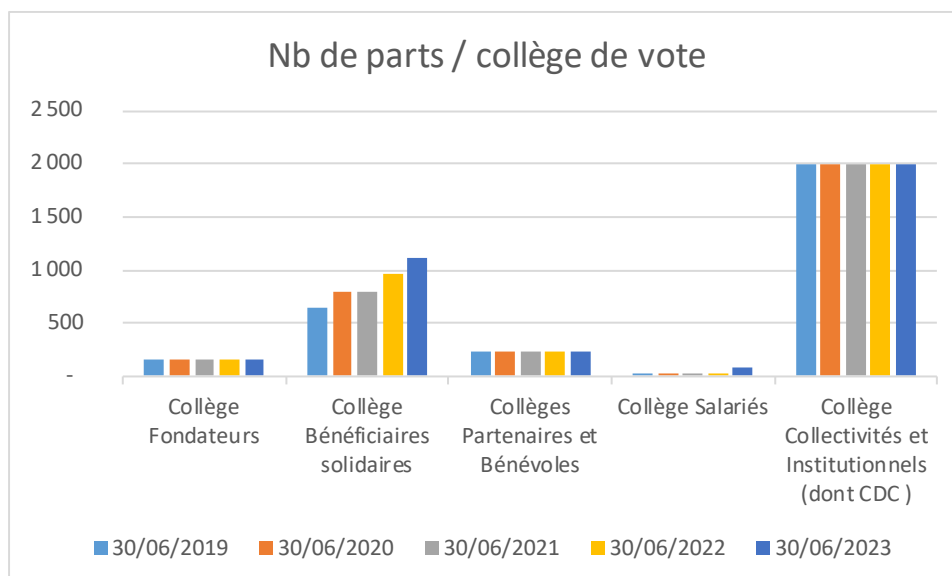
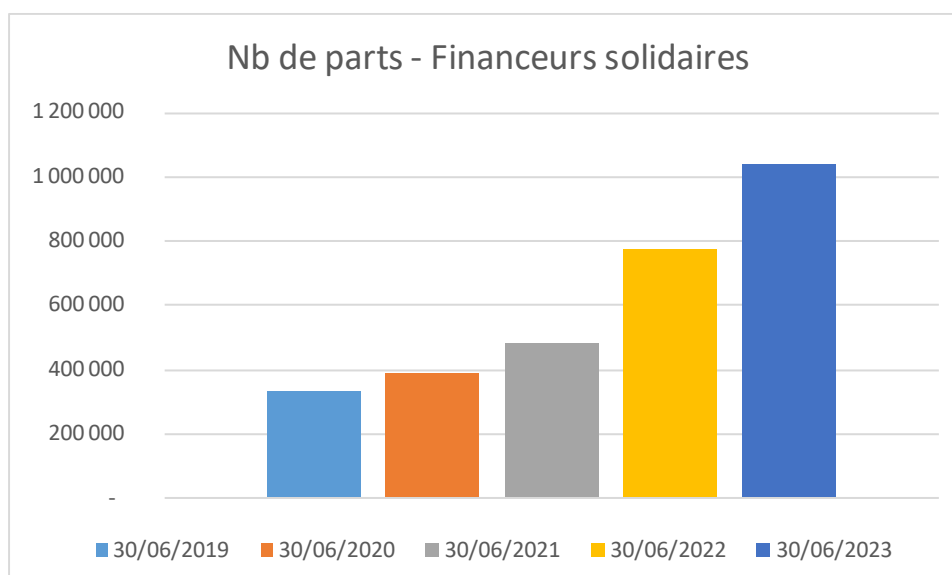
Les modalités de perte de la qualité d'associé et de remboursement définies dans les statuts de la SCIC sont les suivantes :

Disposition statutaire	Description	Conformité des statuts
Cas de perte de la qualité d'associé	Démission du sociétariat, décès, liquidation judiciaire, associé ne remplissant plus les conditions de l'article 12, association n'ayant plus d'activité, fin du contrat de travail d'un associé salarié (demande possible de rester associé avant la rupture)	Oui
Exclusion d'un associé	Exclusion possible en cas de préjudice causé à la coopérative après une procédure contradictoire	Oui
Remboursement des parts	Montant arrêté à la clôture de l'exercice de sortie	Oui
Imputation des pertes	Imputation prioritaire sur les réserves statutaires	Oui
Délai de remboursement	5 ans maximum à partir de la date de perte de qualité d'associé	Oui
Remboursement anticipé	CA	Oui

Ces dispositions sont conformes au droit coopératif applicable aux SCIC.

2.4 Capital social

Les graphiques de la page suivante indiquent la répartition du capital entre les collèges de vote pour chaque année de la période révisée.



Les 5 années de la période révisée ont vu le nombre de sociétaires bénéficiaires augmenter mais pas dans les mêmes proportions que le nombre d'interventions. Ceci pourrait constituer un sujet de réflexion pour les associés.

Le nombre de salariés associés a également progressé au fil du développement de l'activité.

Le nombre d'associés fondateurs, partenaires et institutionnels est resté stable.

La période révisée ayant vu une très forte progression de l'activité, laquelle est basée sur la collecte de fonds destinés à être investis, le nombre des financeurs solidaires et leur détention de capital ont logiquement suivi la même évolution.

La réglementation applicable aux SCIC prévoit que les collectivités territoriales sociétaires doivent détenir ensemble moins de 50% du capital social. Cette obligation a été respectée tout au long de la période révisée.

2.5 Formation et implication des sociétaires

La politique de forte augmentation du capital et d'admission d'un grand nombre d'associés ont permis de doter la SCIC de moyens financiers importants qui ont permis son fort développement.

La formation et l'information des nouveaux sociétaires constituent une deuxième phase importante après l'entrée au sociétariat. Au-delà de l'engagement financier, il est en effet nécessaire que tout nouveau sociétaire ait la possibilité de mieux connaître les différentes missions que se donne la SCIC, son fonctionnement et la place que les sociétaires peuvent y tenir.

Pour permettre cette implication, la SCIC remet aux bénéficiaires un livret d'accueil qui répond en partie à cet objectif. Elle pourrait aller plus loin en mettant en place des espaces dans lesquels les différentes catégories d'associés peuvent apporter leur contribution. Ces espaces peuvent être de différentes natures, sur différents sujets, comme par exemple :

- L'organisation, la participation à des animations à destination des bénéficiaires, des financeurs solidaires, de partenaires,
- La participation à des temps de réflexion et d'échanges sur la mise en œuvre du projet coopératif, sur ses possibles déclinaisons,
- La participation à des groupes de travail thématiques mis en place par le conseil d'administration.

Ces espaces permettent également de proposer différents niveaux d'implication : bénévolat, ambassadeur, membre d'un groupe de travail, d'une commission, du conseil d'administration.

La vie de la coopérative se vit au quotidien dans ses différentes activités, elle se construit aussi dans la façon de réaliser ces activités et plus particulièrement dans le fait de mettre en place des lieux et des moments de coopération entre associés, aussi bien dans la réalisation du projet collectif que dans les réflexions sur la façon de le mettre en œuvre.

La création d'un poste de salarié chargé de la vie coopérative pourrait également être envisagée, comme cela se fait dans les SCIC comptant un nombre important de sociétaires. Cette fonction permet de mieux structurer et animer ces temps collectifs (en particulier les assemblées générales) et d'assurer une dynamique coopérative qui implique les sociétaires qui le souhaitent.

2.1 Evolution du sociétariat

Après plus de 10 ans d'existence, l'écosystème de la SCIC s'est consolidé et connaîtra probablement de nouvelles évolutions avec la poursuite du développement et les questions d'organisation et d'intervention au niveau local qui se poseront. D'autre part, les actions

d'accompagnement mises en place par le pôle social ont abouti à nouer des relations régulières avec des structures complémentaires de l'action de la SCIC.

Ces évolutions pourraient déboucher sur une réflexion autour des parties prenantes de la coopérative et sur la façon dont celles-ci pourraient être associées au sens large à son activité. De nouveaux liens et différents niveaux de partenariats pourraient être construits, lesquels pourraient aller jusqu'à proposer à ces structures de devenir sociétaires de la SCIC.

2.2 Réserves

L'application des principes relatifs au sociétariat ainsi qu'à la formation et à l'implication des sociétaires n'appellent pas de réserves.

2.3 Remarques

L'application des principes relatifs au sociétariat ainsi qu'à la formation et à l'implication des sociétaires n'appellent pas de remarques. Nous avons dans ce domaine à formuler les propositions complémentaires suivantes :

La vie de la coopérative se vit au quotidien dans ses différentes activités, elle se construit aussi dans la façon de réaliser ces activités et plus particulièrement dans le fait de mettre en place des lieux et des moments de coopération entre associés, aussi bien dans la réalisation du projet collectif que dans les réflexions sur la façon de le mettre en œuvre.

La création d'un poste de salarié chargé de la vie coopérative pourrait également être envisagée, comme cela se fait dans les SCIC comptant un nombre important de sociétaires. Cette fonction permet de mieux structurer et animer ces temps collectifs (en particulier les assemblées générales) et d'assurer une dynamique coopérative qui implique les sociétaires qui le souhaitent.

Après plus de 10 ans d'existence, l'écosystème de la SCIC s'est consolidé et connaîtra probablement de nouvelles évolutions avec la poursuite du développement et les questions d'organisation et d'intervention au niveau local qui se poseront. D'autre part, les actions d'accompagnement mises en place par le pôle social ont abouti à nouer des relations régulières avec des structures complémentaires de l'action de la SCIC.

Ces évolutions pourraient déboucher sur une réflexion autour des parties prenantes de la coopérative et sur la façon dont celles-ci pourraient être associées au sens large à son activité. De nouveaux liens et différents niveaux de partenariats pourraient être construits, lesquels pourraient aller jusqu'à proposer à ces structures de devenir sociétaires de la SCIC.

3. GOUVERNANCE DEMOCRATIQUE

*Cette partie décrit et analyse les règles de **fonctionnement collectif de la SCIC** en matière de prise de décisions : assemblées générales, instances décisionnaires, ... Elle permet aux associés de s'assurer que le fonctionnement de la SCIC correspond aux règles collectivement fixées, et que les modalités de diffusion de l'information sont suffisantes. Le réviseur analyse ici la conformité des règles statutaires et de leur application concernant les instances de gouvernance.*

3.1 Assemblées générales

Les règles de tenue des assemblées générales prévues dans les statuts de la SCIC sont résumées dans les tableaux suivants.

3.1.1 Dispositions générales

Disposition statutaire	Description	Conformité des statuts
Délai de convocation	Au moins 15 jours avant la date de l'AG	Oui
Mode de convocation	Lettre simple ou courrier électronique	Oui
Convocation électronique	Possible après accord écrit des associés	Oui
Participation des nouveaux associés en cours d'AG dès leur acceptation	nc (admission par le DG)	Oui
Feuille de présence	Par collège de vote : Nom, prénom, domicile, nombre de parts et nombre de voix de chaque associé	Oui
Droits de vote	Une personne = Une voix au sein des collèges	Oui
Abstentions, votes nuls et blancs	A préciser	A préciser
Procès-verbal d'AG	Signés par le bureau de l'AG et archivés dans un registre	Oui
Pouvoirs	Pouvoir donné à un autre associé ou à son conjoint ou patenaire de PACS	Oui

3.1.2 Règles de quorum et de majorité

Le tableau suivant indique les choix statutaires faits en matière de quorum et de majorité lors des assemblées générales. Il rappelle également ce que prévoit le droit des sociétés.

Droit des sociétés	Statuts	Conformité des statuts
AGO – 1 ^{ère} convocation		
Quorum : 1/5 ^{ème} du total des droits de vote (possible d'aller au-delà) Majorité : Plus de la moitié des votes exprimés (1) (non modifiable)	Quorum : 1/5 ^{ème} du total des droits de vote Majorité : Plus de la moitié des présents ou représentés	Oui, sous réserve de calculer la majorité sur la base des seuls votes exprimés

AGO – 2 ^{ème} convocation		
Quorum : Aucun Majorité : Plus de la moitié des votes exprimés (1) (non modifiable)	Quorum : Aucun Majorité : Plus de la moitié des présents ou représentés	Oui, sous réserve de calculer la majorité sur la base des seuls votes exprimés
AGE – 1 ^{ère} convocation		
Quorum : ¼ du total des droits de vote (possibilité d’aller au-delà) Majorité : 2/3 des votes exprimés (1) (non modifiable)	Quorum : ¼ du total des droits de vote Majorité : 2/3 des présents ou représentés	Oui, sous réserve de calculer la majorité sur la base des seuls votes exprimés
AGE – 2 ^{ème} convocation		
Quorum : 1/5 ^{ème} du total des droits de vote (possibilité d’aller au-delà) Majorité : 2/3 des votes exprimés (1) (non modifiable)	Quorum : 1/5 ^{ème} du total des droits de vote Majorité : 2/3 des présents ou représentés	Oui, sous réserve de calculer la majorité sur la base des seuls votes exprimés

AGO : Assemblée générale ordinaire annuelle ou réunie à titre extraordinaire

AGE : Assemblée générale extraordinaire (par exemple pour modifier les statuts)

(1) Le calcul de la majorité se fait sur les seuls votes exprimés. Les abstentions et les votes nuls ou blancs ne sont pas pris en compte.

Nous préconisons de mettre les statuts à jour afin de préciser que les majorités sont calculées sur la base des seuls votes exprimés et que les abstentions et les votes nuls ou blancs ne sont pas pris en compte.

3.1.3 Collèges de vote

Les associés en assemblée générale sont regroupés en collèges de vote définis dans les statuts.

Item	Dispositions statutaires	Conformité des statuts
Collèges de vote définis dans les statuts	Collège Fondateurs : 30% Collège Salariés : 10% Collège Bénéficiaires solidaires : 10% Collège Financeurs solidaires : 20% Collège Partenaires et bénévoles : 10% Collège Collectivités et institutionnels : 20%	A revoir
Report des votes intra-collèges	Majoritaire	Oui

Dans le guide juridique des SCIC rédigé par le service juridique de la CGSCOP, le paragraphe 190 indique que « Les statuts répartissent les associés au sein de collèges de vote selon des critères qu'ils définissent librement. Cependant, ces critères, qui ne peuvent pas être liés au montant du capital détenu (art. 19 octies alinéa 4), ne peuvent pas non plus être liés à la date d'entrée dans la coopérative. [...] Il n'est donc pas possible de prévoir un collège de vote « Fondateurs » ou qui serait basé uniquement sur le fait d'avoir souscrit des parts sociales au moment de la création de la Scic. »

Dans le cas de la SCIC 3 Colonnes, le collège dénommé Fondateurs existe non pas pour regrouper en tant que tels les associés à l'origine du projet mais plutôt les personnes garantes de la continuité et du respect du projet tel qu'il a été initialement défini par eux.

Nous préconisons donc de changer le nom de ce collège, comme par exemple « Garants du projet ». Dans cette logique, d'autres sociétaires par leur expertise et leur attachement au projet collectif de la SCIC sont susceptibles de pouvoir intégrer ce collège de vote.

3.1.4 Application de ces dispositions

Les assemblées générales tenues sur la période révisée l'ont été en conformité avec les dispositions statutaires.

3.1.5 Contenu des rapports d'activité

Les informations spécifiques aux SCIC qui doivent figurer dans les rapports d'activité présentés aux associés sont définies à l'article 2 du décret n° 2015-1381 du 29 octobre 2015. Il s'agit des informations suivantes :

- Données sur l'évolution du sociétariat
- Evolutions intervenues en matière de gouvernance
- Implications des différentes catégories de sociétaires dans la prise de décisions.
- Evolution des relations entre les différentes catégories d'associés
- Principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social
- Impact d'évolution sur le projet coopératif

Nous vous incitons à vous assurer que ces informations sont bien intégrées dans les rapports d'activité présentés aux associés lors des assemblées générales.

3.2 Autres organes de gouvernance

La SCIC est dirigée par un conseil d'administration doté d'une présidence et d'une direction générale.

Les tableaux suivants indiquent les dispositions statutaires relatives au conseil d'administration, leur conformité au regard du droit coopératif et du droit des sociétés ainsi que la conformité de leur mise en œuvre.

Composition du conseil d'administration

Dispositions des statuts	Conformité des statuts	Application	Conformité de l'application
Le nombre d'administrateurs doit être compris entre 3 et 18	Oui	La Scop compte 7 administrateurs	Oui
Limite(s) d'âge pour les administrateurs	Oui	Limite(s) d'âge des administrateurs respectée(s)	Oui
Age limite du président du CA : 65 ans	Oui	Age du président du CA : 48 ans	Oui
Age limite du directeur général : 65 ans	Oui	Age du directeur général : 48 ans	Oui

Elections – renouvellement des mandats

Dispositions des statuts	Conformité des statuts	Application	Conformité de l'application
Les mandats d'administrateurs ont une durée de 4 ans	Oui	Les mandats d'administrateurs ont une durée de 4 ans	Oui
Election des administrateurs à bulletins secrets	Oui	Non précisé dans le PV	A revoir
Renouvellement : Au terme du mandat	Oui	Au terme du mandat	Oui
Cooptation possible avec validation à postériori en assemblée générale	Oui	Cooptations validées en AG	Oui

Réunions du conseil d'administration

Dispositions des statuts	Conformité des statuts	Application	Conformité de l'application
Au moins 4 réunions par an	Oui	Plus de 4 réunions chaque année de la période	Oui
Quorum : Plus de la moitié des administrateurs présents	Oui	Le quorum a été respecté	Oui
Majorité : Plus de la moitié des administrateurs présents et représentés	Oui	La règle de majorité a été respectée	Oui
Nombre max. de pouvoir par administrateur : Illimité	Non	La règle de nombre de pouvoir par administrateur a été respectée	Oui
Prépondérance de la voix du président de séance	Oui	Non concerné	Oui
Possibilité de réunion par visioconférence si le règlement intérieur du CA le prévoit	Oui	Réunions par visioconférence prévues dans le règlement intérieur du CA (*)	Oui

(*) Adopté lors du CA du 05/10/2018

Contenu des procès-verbaux de conseil d'administration

Noms des présents, représentés et absents	Oui
Nom des admin. ayant participé par visioconférence	Oui
Présence du CAC s'il a été convoqué (arrêté des comptes)	Oui
Résumé des débats	Oui
Résolutions mises aux voix et résultat des votes	Oui
PV signé par le président de séance et au moins un autre administrateur	Oui

Le tableau suivant émet, sur la base des procès-verbaux de réunion du conseil d'administration, un avis sur l'exercice des missions principales du conseil d'administration :

Suivi de la bonne marche de l'entreprise	Oui
Préparation et suivi du budget	Oui
Arrêté des comptes	Oui
Plan d'investissement	Oui
Plan de développement	Oui

Formation des administrateurs

Lors de la nomination d'un nouveau membre du conseil d'administration, il nous semblerait nécessaire d'avoir mis en place un processus d'intégration permettant à la personne, si nécessaire de connaître :

- Les mécanismes de financement et d'intervention financière de la SCIC (modes d'appels au financement, rémunérations, modèle économique du viager solidaire, etc.),
- Les formes d'accompagnements proposés par le pôle social avant et après la mise en place du viager,
- Le fonctionnement de la gouvernance, la répartition des aires de décision, les différents organes qui la composent (AG, CA, commissions, groupes de travail),
- Les principes de fonctionnement d'une SCIC et la façon dont ils sont mis en œuvre au sein des 3 Colonnes.

En ce qui concerne la partie coopérative, des formations à destination des administrateurs de coopératives sont proposées par l'URSCOP, elles permettent de se former à la mise en œuvre des principes coopératifs et sont également l'occasion de rencontrer des administrateurs d'autres coopératives et d'échanger avec eux sur des problématiques qui sont souvent assez proches d'une coopérative à l'autre (animation du multi-sociétariat, des temps collectifs, ...).

3.3 Réserves

Nous n'avons pas de réserves à émettre en matière de définition et d'application des règles de gouvernance.

3.4 Remarques

Le respect par la SCIC des obligations statutaires et réglementaires en matière de gouvernance démocratique appelle les remarques suivantes :

- Le nombre actuel d'administrateurs (7 personnes) est nettement inférieur au maximum légal (18 personnes). Nous vous invitons à utiliser cette opportunité pour envisager d'intégrer d'autres associés ou personnes expertes non associées de façon à ce que le conseil d'administration reflète la diversité des parties prenantes de la SCIC.
- Dans le droit coopératif, un groupe d'associés ne peut pas se voir attribué des droits de vote en fonction de leur date d'entrée dans la coopérative. Il ne devrait donc pas y avoir de collège « Fondateurs ». Dans le cas de la SCIC 3 Colonnes, celui-ci existe non pas pour regrouper en tant que tels les premiers associés mais plutôt les personnes garantes de la continuité et du respect du projet coopératif. Nous préconisons donc de renommer ce collège, par exemple en « Garants du projet ». Dans cette logique, d'autres sociétaires par leur expertise et leur attachement au projet collectif de la SCIC sont susceptibles de pouvoir intégrer ce collège de vote.
- Nous préconisons de mettre les statuts à jour afin de préciser que les majorités en assemblée générale sont calculées sur la base des seuls votes exprimés et que les abstentions et les votes nuls ou blancs ne sont pas pris en compte.
- Nous vous incitons à vous assurer que les rapports d'activité présentés aux associés lors des assemblées générales contiennent bien les informations spécifiques aux SCIC.
- Les statuts prévoient l'élection des administrateurs à bulletins secrets (article 20.1). Cette disposition n'étant pas obligatoire, nous vous invitons soit à l'appliquer (et à indiquer dans les procès-verbaux d'assemblée générale que cela a été le cas), soit à la retirer des statuts.
- Nous vous invitons à réaliser les formalités nécessaires pour que le Kbis de la société soit à jour des changements de composition du conseil d'administration.
- Nous vous invitons à mettre à jour l'article 23.1 des statuts : les nouveaux sociétaires sont admis par le directeur général et non plus par le CA.
- L'article 20.3 des statuts doit être mis en conformité avec l'article R225-19 du code de commerce qui prévoit qu'un administrateur ne peut disposer que d'un seul pouvoir.
- Nous vous invitons à proposer aux administrateurs qui le souhaitent de participer à des formations dans le domaine coopératif. Celles-ci permettent de se former à la mise en œuvre des principes coopératifs et sont également l'occasion de rencontrer des administrateurs d'autres coopératives et d'échanger avec eux sur des problématiques qui sont souvent assez proches d'une coopérative à l'autre (animation du multi-sociétariat, des temps collectifs, ...).

4. SITUATION ECONOMIQUE ET FINANCIERE

Cette partie analyse la **viabilité économique de la SCIC** à travers l'évolution de l'exploitation et de la structure financière de la SCIC ainsi que des choix de répartition des excédents. Elle permet aux associés d'avoir une analyse de l'évolution de la situation économique et financière de leur coopérative et un avis quant à ses perspectives de pérennité. Le réviseur y étudie la conformité des décisions de répartition des excédents, et présente les enjeux économiques et financiers qu'il a identifiés.

4.1 Répartition des excédents d'exploitation

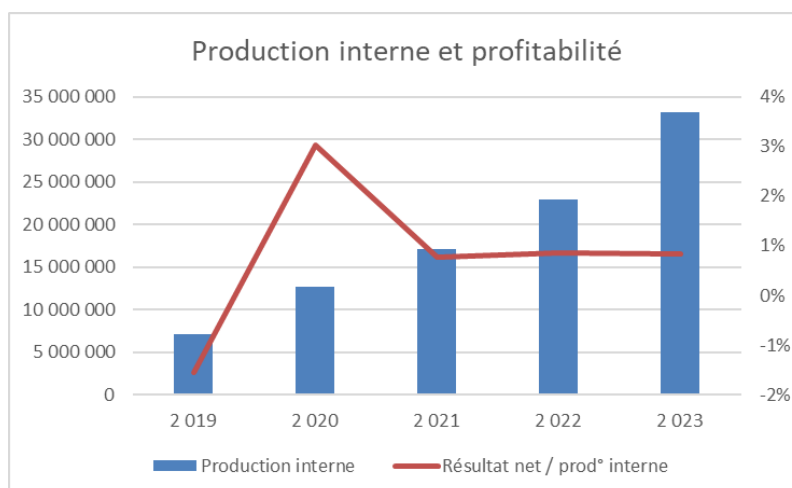
Les dispositions statutaires relatives à la répartition des excédents d'exploitation (EE) prévoient les dotations suivantes :

	Dispositions statutaires	Conformité des statuts
Réserve légale	15% des EE jusqu'au montant du capital maximum atteint depuis la création de la SCIC	Oui
Réserve statutaire	Au moins 50% du solde restant après dotation à la réserve légale	Oui
Intérêts aux parts sociales (dividendes)	Possible après déduction des subventions, encouragements et autres moyens financiers versés par les collectivités publiques, leurs groupements et par des associations.	Oui

Les résultats de la période ont été affectés en report à nouveau, soit parce qu'ils étaient déficitaires soit en diminution du report à nouveau déficitaire.

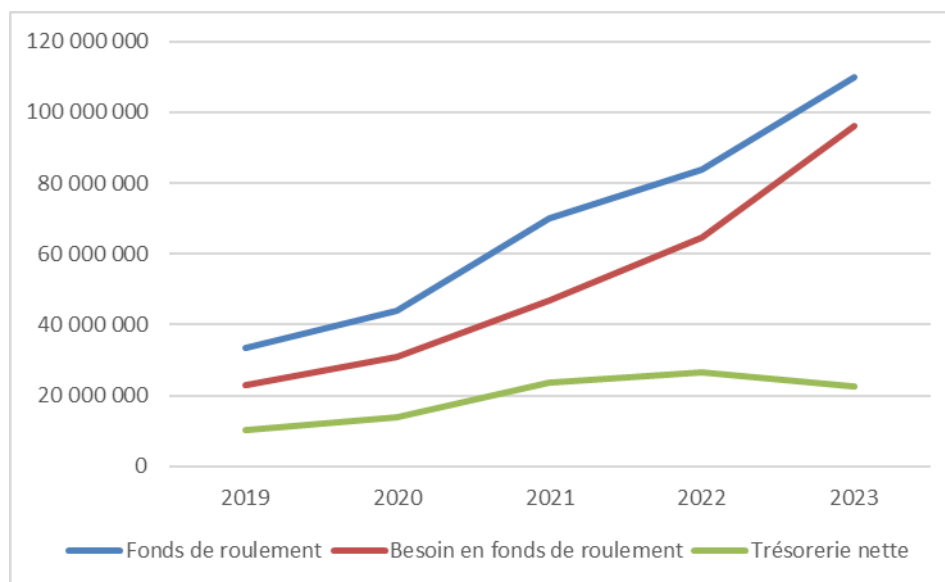
4.2 Analyse de la situation économique et financière

Compte tenu du niveau de production stockée, l'activité de la SCIC sur chaque exercice est mieux décrite par la production interne (chiffre d'affaires + production stockée) que par le CA seul. Cette production interne (PI) a été multipliée par près de 5 entre les exercices 2019 et 2023 (voir le graphique page suivante).



La profitabilité (Résultat net / PI) est excédentaire depuis l'exercice 2020. Sur les 3 derniers exercices, elle est stable à près de 1% de la PI.

La SCIC a également très bien maîtrisé son développement sur le plan financier. Les flux d'investissement que l'on retrouve dans les immobilisations (donc dans le FDR) et dans les en-cours de production (donc dans le BFR) sont couverts par des flux de financement et les deux ont évolué en parallèle :



La SCIC disposait aux trois dernières clôtures d'une trésorerie se situant entre 22 et 26 millions d'euros.

La situation économique et financière de la SCIC ainsi que l'affectation des excédents d'exploitation n'appellent pas de réserves ou de remarques.

5. SYNTHÈSE, RESERVES ET PROPOSITIONS

Dans cette partie sont présentées :

- Une synthèse sur la conformité et les préconisations relevées pour chacun des 7 chapitres précédents,
- Les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctives induites par des non-conformités relevées précédemment,
- Le cas échéant, la mise en demeure faite à la SCIC de se conformer aux principes et règles de la coopération.

Au regard de l'analyse que nous avons faite des éléments précédemment cités, nous n'avons pas de réserves à formuler quant au respect de l'application des principes coopératifs et de l'intérêt des adhérents. **Le fonctionnement de la SCIC est en conformité avec les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.**

Nous avons à formuler à la SCIC les remarques et suggestions suivantes :

- L'ensemble des éléments relatifs aux fonds collectés et à l'activité des pôles immobilier et social atteste que la SCIC a fortement augmenté ses moyens d'intervention financière et qu'elle les a utilisés pour pleinement mettre en œuvre son projet collectif.
- Les deux questions principales qui nous semblent devoir être considérées dans la poursuite du développement de la SCIC sont les suivantes :
 - L'importance de garder le projet collectif comme élément central de l'action des dirigeants et des sociétaires et de le partager avec un nombre croissant de sociétaires. Si on le résume au fait de financer le maintien au domicile, le volet financements/investissements et le volet social sont indissociables. Ils ont autant l'un que l'autre vocation à être développés. Une des caractéristiques fondamentales de la SCIC est de réunir ces deux aspects complémentaires.
 - L'organisation actuelle permettra-t-elle de répondre à un nombre de demandes et de bénéficiaires toujours croissants ? La question se pose d'autonomiser des pôles d'activité (immobilière, sociale) et/ou de régionaliser certains aspects de l'activité. La constitution d'un groupe coopératif et la mise en place de partenariats locaux pourraient permettre de bâtir une réponse à cet enjeu.
- La vie de la coopérative se vit au quotidien dans ses différentes activités, elle se construit aussi dans la façon de réaliser ces activités et plus particulièrement dans le fait de mettre en place des lieux et des moments de coopération entre associés, aussi bien dans la réalisation du projet collectif que dans les réflexions sur la façon de le mettre en œuvre.
- La création d'un poste de salarié chargé de la vie coopérative pourrait également être envisagée, comme cela se fait dans les SCIC comptant un nombre important de sociétaires. Cette fonction permet de mieux structurer et animer ces temps collectifs (en particulier les assemblées générales) et d'assurer une dynamique coopérative qui implique les sociétaires qui le souhaitent.
- Après plus de 10 ans d'existence, l'écosystème de la SCIC s'est consolidé et connaîtra probablement de nouvelles évolutions avec la poursuite du développement et les questions

d'organisation et d'intervention au niveau local qui se poseront. D'autre part, les actions d'accompagnement mises en place par le pôle social ont abouti à nouer des relations régulières avec des structures complémentaires de l'action de la SCIC.

Ces évolutions pourraient déboucher sur une réflexion autour des parties prenantes de la coopérative et sur la façon dont celles-ci pourraient être associées au sens large à son activité. De nouveaux liens et différents niveaux de partenariats pourraient être construits, lesquels pourraient aller jusqu'à proposer à ces structures de devenir sociétaires de la SCIC.

- Le nombre actuel d'administrateurs (7 personnes) est nettement inférieur au maximum légal (18 personnes). Nous vous invitons à utiliser cette opportunité pour envisager d'intégrer d'autres associés ou personnes expertes non associées de façon à ce que le conseil d'administration reflète la diversité des parties prenantes de la SCIC.

- Dans le droit coopératif, un groupe d'associés ne peut pas se voir attribué des droits de vote en fonction de leur date d'entrée dans la coopérative. Il ne devrait donc pas y avoir de collège « Fondateurs ». Dans le cas de la SCIC 3 Colonnes, celui-ci existe non pas pour regrouper en tant que tels les premiers associés mais plutôt les personnes garantes de la continuité et du respect du projet coopératif. Nous préconisons donc de renommer ce collège, par exemple en « Garants du projet ». Dans cette logique, d'autres sociétaires par leur expertise et leur attachement au projet collectif de la SCIC sont susceptibles de pouvoir intégrer ce collège de vote.

- Nous préconisons de mettre les statuts à jour afin de préciser que les majorités en assemblée générale sont calculées sur la base des seuls votes exprimés et que les abstentions et les votes nuls ou blancs ne sont pas pris en compte.

- Nous vous incitons à vous assurer que les rapports d'activité présentés aux associés lors des assemblées générales contiennent bien les informations spécifiques aux SCIC.

- Les statuts prévoient l'élection des administrateurs à bulletins secrets (article 20.1). Cette disposition n'étant pas obligatoire, nous vous invitons soit à l'appliquer (et à indiquer dans les procès-verbaux d'assemblée générale que cela a été le cas), soit à la retirer des statuts.

- Nous vous invitons à réaliser les formalités nécessaires pour que le Kbis de la société soit à jour des changements de composition du conseil d'administration.

- Nous vous invitons à mettre à jour l'article 23.1 des statuts : les nouveaux sociétaires sont admis par le directeur général et non plus par le CA.

- L'article 20.3 des statuts doit être mis en conformité avec l'article R225-19 du code de commerce qui prévoit qu'un administrateur ne peut disposer que d'un seul pouvoir.

- Nous vous invitons à proposer aux administrateurs qui le souhaitent de participer à des formations dans le domaine coopératif. Celles-ci permettent de se former à la mise en œuvre des principes coopératifs et sont également l'occasion de rencontrer des administrateurs d'autres coopératives et d'échanger avec eux sur des problématiques qui sont souvent assez proches d'une coopérative à l'autre (animation du multi-sociétariat, des temps collectifs, ...).

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs,
l'assurance de nos meilleures salutations.

Fait à Vaulx en Velin le 02/12/2024

Le réviseur d'AURA REVISION – Réseau Arescop

Frédéric LARDANS



ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 2 DE L'INSTRUCTION AMF DOC-2019-22

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
1. SOMMAIRE		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
2. AVERTISSEMENT		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
3. RÉSUMÉ		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
4. FACTEURS DE RISQUE		
4.1 Fournir une description concise des principaux risques spécifiques à l'émetteur.	CHAPITRE 3	
4.2 Décrire les facteurs de risque les plus significatifs relatifs aux parts sociales et à leur souscription.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
5. PERSONNE (S) RESPONSABLE (S)		
5.1 Personnes responsables	Section 1.1	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
5.2 Déclaration des personnes responsables	Section 1.2	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
6. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES, RÉVISION COOPÉRATIVE, OPINION FISCALE		
6.1 Contrôleurs légaux	Section 2.1	
6.2 Révision coopérative	Section 2.2	
6.3 Régime fiscal spécifique	Section 5.2	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
7. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
7.1 Caractéristiques de l'émetteur	CHAPITRE 4 (en particulier Section 4.1)	
7.2 Environnement réglementaire	CHAPITRE 5	
7.3 Principales activités	Section 6.1	
7.4 Stratégie et objectifs	paragraphes 6.1.3 à 6.1.8	
7.5 Relations avec les tiers et dépendance	CHAPITRE 12	
7.6 Investissements	Section 6.5	
7.7 Responsabilité sociale et environnementale	Section 6.6	
7.8 Structure organisationnelle	Section 6.7	
7.9 Situation financière	Section 6.8	
7.10 Trésorerie et capitaux	paragraphes 6.8.4 à 6.8.6	
7.11 Déclaration sur le fonds de roulement		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
7.12 Tendances	CHAPITRE 7	
7.13 Prévisions	CHAPITRE 8	
7.14 Sociétariat et répartition du capital social	CHAPITRE 9	
7.14.1 Régime juridique des différents sociétaires, modalités d'entrée et de sortie du sociétariat, rôle et responsabilité des sociétaires	Section 9.1 et Section 9.2	
7.14.2 Répartition du capital social de l'émetteur en capital et en droits de vote	Section 9.2	
7.14.3 Autres titres de capital et quasi fonds propres.	Section 9.3	
7.15 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	CHAPITRE 10	

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
<p>7.16 Conseil d'administration ou de surveillance et direction générale</p> <p>7.16.1 Composition du Conseil d'administration et de chacun de ses comités</p> <p>7.16.2 Composition des organes de direction</p> <p>7.16.3 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : début et fin du mandat actuel ; principale fonctions (et éventuel contrat de travail) ; liste des mandats/fonctions dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années ; notice biographique.</p> <p>7.16.4 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : détail de toute condamnation/fraude au cours des 5 dernières années, de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation, placement d'entreprises sous administration judiciaire ; mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires ; et, au cours des 5 dernières années, déchéance du droit d'exercer ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.</p>	<p>Section 10.1</p> <p>Section 10.1</p> <p>Section 10.1</p> <p>Section 10.2</p>	
7.17 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de surveillance et de la direction générale	Section 10.3	
7.18 Rémunérations et avantages	CHAPITRE 11	
7.18.1 Direction générale	Section 11.1	
7.18.2 Conseil d'administration	Section 11.2	
7.19 Transactions avec les parties liées	CHAPITRE 12, rapports sur les conventions réglementées incorporés par référence	
7.20 Informations financières historiques	§ 13.1.1, comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes incorporés par référence (CHAPITRE 19)	
7.20.1 principales informations financières clés pour les deux (2) derniers exercices, conclusion du rapport d'audit sur les informations financières historiques, refus de certifications, réserves et observations.	Section 13.2	
7.20.2 Informations financières semestrielles	CHAPITRE 13	
7.20.3 Liens hypertextes	Paragraphe 13.1.4	
7.20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Paragraphe 13.1.5	
7.20.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur		
7.21 Salariés Indiquer le nombre de salariés à la date du prospectus.	CHAPITRE 14	
7.22 Informations supplémentaires	CHAPITRE 15	
7.22.1 A la date du bilan le plus récent : historique du capital social, montant du capital émis, et détails pour chaque catégorie de parts sociales. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des	Section 15.1	

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
parts sociales détenues par/au nom de l'Emetteur/ses filiales 7.22.2 Clause de variabilité du capital, montant minimum du capital social 7.22.3 Modes d'emploi des excédents 7.22.4 Règles de partage des réserves au cours de la vie sociale et de l'excédent d'actif en cas de dissolution 7.22.5 Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques : montant de l'intérêt versé aux parts sociales ordinaires et aux parts sociales à avantage particulier. 7.22.6 Information sur les autres instruments de fonds propres ou quasi- fonds propres émis par l'Emetteur (nature, montant, échéance, taux, rang, droit au capital, autres droits et obligations...)	Paragraphe 15.1.4 Paragraphe 15.1.3 Section 15.2 Paragraphes 15.2.1 et 15.2.2 Paragraphes 9.3.1, 9.3.4 15.2.3, 15.2.4	
7.23 Contrats importants	CHAPITRE 16	
7.24 Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	CHAPITRE 17	
8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES		
8.1 Forme et nature juridique des parts sociales et législation en vertu de laquelle les parts sociales ont été créées ; valeur nominale des parts sociales.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
8.2 Origine, Nature et Modalités d'exercice des droits et obligations politiques et financiers attachés aux parts sociales	Section 5.3	Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
8.3 Traitement fiscal des parts sociales et des revenus associés.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
8.4 Frais facturés à l'investisseur et notamment le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre de la souscription - dans le cadre de la conservation - dans le cadre des opérations de remboursement et de rachat 		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
8.5 Indiquer les tribunaux compétents en cas de litige et la durée de la prescription.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION		
9.1 Présenter le cadre juridique de l'opération : les résolutions, les autorisations et les approbations en vertu desquelles les parts sociales seront/sont émises.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9.2 Caractéristiques de l'offre : <ul style="list-style-type: none"> - prix de souscription - montant de l'émission et utilisation des fonds 		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9.3 Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital.		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9.4 Procédures relatives à l'opération <ul style="list-style-type: none"> 9.4.1 Matérialisation de la propriété des titres 9.4.2 Séquestre 9.4.3 Connaissance des souscripteurs 		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
9.5 Intention de souscription		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du prospectus parts sociales qui sera soumis à l'approbation de l'AMF (« Prospectus PS »)
9.6 Tableau de répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre		Inclus dans le prospectus qui sera soumis à l'approbation de l'AMF
10. INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE		
10.1 Documents incorporés par référence et fournir une table de correspondance	CHAPITRE 18	
11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		
11.1 Où consulter les documents incorporés par référence au prospectus.	CHAPITRE 18	

ANNEXE-3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 6 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N°2019/980

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)
SECTION 1 PERSONNES RESPONSABLES		
Point 1.1	Identification des personnes responsables	Section 1.1
Point 1.2	Déclarations des personnes responsables	Section 1.2
Point 1.3	Déclaration/rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert inclus(e) dans le DE	Section 1.3
Point 1.4	Attestation confirmant que les informations fournies émanant de tiers ont été fidèlement reproduites	Section 1.3
Point 1.5	Déclaration concernant l'intervention de l'AMF	1 ^{ère} page du DE
SECTION 2 CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES		
Point 2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes	Section 2.1
Point 2.2	Détail en cas de changement	Néant
SECTION 3 FACTEURS DE RISQUES		
Point 3.1	Description des risques importants propres à l'émetteur et qui sont susceptibles d'altérer sa capacité à remplir les obligations que lui imposent les valeurs mobilières	CHAPITRE 3
SECTION 4 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR		
Point 4.1	Histoire et évolution de l'émetteur	
4.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Section 4.1
4.1.2	Lieu d'enregistrement de l'émetteur, numéro d'enregistrement, identifiant d'entité juridique (LEI)	Section 4.1
4.1.3	Date de constitution, durée de vie de l'émetteur	Section 4.1
4.1.4	Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire, site web, avec avertissement.	Section 4.1
4.1.5	Renseignements sur tout événement récent propre à l'Émetteur et présentant un intérêt significatif pour l'évaluation de sa solvabilité	Paragraphe 6.8.5
4.1.6	Notation de crédit	Non applicable
4.1.7	Informations sur les modifications importantes de la structure des emprunts et du financement de l'émetteur depuis le dernier exercice	Paragraphe 6.8.5.1, et Section 7.3
4.1.8	Description du financement prévu des activités de l'émetteur	Paragraphes 6.8.1.3, 6.8.1.4 et 6.8.5
SECTION 5 APERCU DES ACTIVITES		
Point 5.1	Principales activités	Section 6.1
5.1.1	Description des principales activités de l'émetteur, notamment : a) les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis ; b) tout nouveau produit vendu ou toute nouvelle activité exercée, s'ils sont importants ; c) les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur.	Section 6.1 (en particulier les paragraphes 6.1.4, 6.1.5, et 6.1.8) et Section 6.2
Point 5.2	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Paragraphe 6.4.3
SECTION 6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE		
Point 6.1	Description sommaire du groupe et la place qu'y occupe l'émetteur	Section 6.7
Point 6.2	Si l'émetteur est dépendant d'autres entités du groupe, ce fait doit être clairement stipulé, et le lien de dépendance expliqué.	Non applicable
SECTION 7 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
Point 7.1	Description : a) de toute détérioration significative des perspectives de l'émetteur depuis la date de ses derniers états financiers audités et publiés ; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement.	Section 7.3

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980		Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)
	Si aucune des deux situations évoquées ci-dessus n'est applicable, l'émetteur doit alors inclure une déclaration attestant l'absence de tels changements.	
Point 7.2	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	Section 7.1 et Section 7.2
SECTION 8 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE		
Point 8.1	Lorsqu'un émetteur inclut à titre volontaire dans le document d'enregistrement une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valide), cette prévision ou estimation doit contenir les informations prévues aux points 8.2 et 8.3. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 8.2 et 8.3.	Non applicable, cf. CHAPITRE 8
Point 8.2	Principes auxquels la prévision ou estimation doit, lorsqu'elle est incluse, être conforme	Non applicable, cf. CHAPITRE 8
Point 8.3	Déclaration relative à la prévision ou estimation	Non applicable, cf. CHAPITRE 8
SECTION 9 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE		
Point 9.1	Nom, adresse professionnelle et fonction, au sein de l'émetteur, des membres des organes d'administration et de direction, incluant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci.	Section 10.1, Section 10.2 et Section 10.4
Point 9.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	Section 10.3 CHAPITRE 12
SECTION 10 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		
Point 10.1	Détention ou contrôle, direct ou indirect de l'émetteur	Section 9.1 et Section 9.2
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	
11.1.1	Informations financières historiques auditées pour les deux derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Section 6.8, Section 13.1 CHAPITRE 19
11.1.2	Changement de date de référence comptable	Non applicable
11.1.3	Normes comptables	CHAPITRE 19
11.1.4	Changement de référentiel comptable	
11.1.5	Informations financières exigées : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) le tableau des flux de trésorerie ; d) les méthodes comptables et les notes explicatives.	Paragraphes 13.1.1 et 13.1.2 CHAPITRE 19
11.1.6	Etats financiers consolidés	Non applicable
11.1.7	Date des dernières informations financières	
Point 11.2	Informations financières intermédiaires et autres	
11.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers auditées, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été examinées ou auditées, le rapport d'examen ou d'audit doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers auditées, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice.	Paragraphes 3.3.3, 3.5.8, Section 6.2, Section 6.5, Section 6.8 Section 13.2, paragraphes 15.1.1 et 15.1.2

Sections de l'annexe 6 du Règlement délégué n°2019/980	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)
<p>Point 11.3 Audit des informations financières annuelles historiques</p> <p>11.3.1 Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE et au règlement (UE) n° 537/2014. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) n° 537/2014 ne s'appliquent pas :</p> <p>a) les informations financières historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente.</p> <p>b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.</p> <p>11.3.2 Autres informations contenues dans le document d'enregistrement auditées par les contrôleurs légaux</p> <p>11.3.3 Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, indiquer la source des données et préciser que celles-ci n'ont pas été auditées.</p>	<p>Paragraphe 13.1.2</p> <p>Paragraphe 13.1.2</p> <p>Non applicable</p> <p>Paragraphe 3.3.3, Section 6.2, paragraphes 6.2.1, Section 6.5, Section 6.8, Section 7.1, Section 13.2, paragraphes 15.1.1 et 15.1.2</p>
<p>Point 11.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage</p> <p>11.4.1 Pour une période couvrant au moins les douze derniers mois : indication de toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.</p>	<p>Paragraphes 3.5.3 et 13.1.4</p>
<p>Point 11.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur</p> <p>11.5.1 Description de tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels changements.</p>	<p>Paragraphe 13.1.5</p>
SECTION 12 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
<p>Point 12.1 Capital social : montant du capital émis, du nombre et des catégories d'actions qui le représentent (avec indication de leurs principales caractéristiques), indication de la partie du capital émis restant à libérer, en mentionnant le nombre ou la valeur nominale globale ainsi que la nature des actions non entièrement libérées, ventilées, le cas échéant, selon la mesure dans laquelle elles ont été libérées.</p>	<p>Paragraphe 6.8.1.3.a) Section 15.1</p>
<p>Point 12.2 Acte constitutif et statuts : le cas échéant, indication du registre et du numéro d'entrée dans le registre ; description de l'objet social de l'émetteur, indication de l'endroit où son énonciation peut être trouvée dans l'acte constitutif et les statuts.</p>	<p>Section 4.1</p>
SECTION 13 CONTRATS IMPORTANTS	
<p>Point 13.1 Résumé de tous les contrats importants pouvant conférer à tout membre du groupe un droit ou une obligation ayant une incidence importante sur la capacité de l'émetteur à remplir les obligations que lui imposent les valeurs mobilières émises à l'égard de leurs détenteurs.</p>	<p>CHAPITRE 16</p>
SECTION 14 DOCUMENTS DISPONIBLES	
<p>Point 14.1 Déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés :</p> <p>a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ;</p> <p>b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement.</p> <p>Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.</p>	<p>CHAPITRE 19</p>