

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE
Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
Établi conformément à l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2019-22

PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 17/04/2025



VILLAGES VIVANTS

*Société Coopératives d'Intérêts Collectif (SCIC) sous forme de SA
à capital variable, au capital minimum de 92 600 €
Siège social: 13 rue de l'hôtel de ville 26400 Crest
RCS Romans numéro 841 583 164 00022
(la Société)*

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. La souscription ou l'acquisition de titres financiers de Sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

La Société est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à forme anonyme, à capital variable, régie notamment ses statuts, le livre II du Code de commerce, le décret du 23 mars 1967 sur les Sociétés commerciales codifié dans la partie réglementaire du Code de commerce, ainsi que la loi n°47-1175 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment le titre II ter portant statut des sociétés coopératives d'intérêt collectif.

L'attention des investisseurs est donc notamment attirée sur le fait que :

- une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, est « constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » ; la vocation principale d'une société coopérative n'est pas de réaliser des bénéfices en vue de les partager aux investisseurs ;
- les titres participatifs sont négociables et cessibles à compter de leur inscription en compte ; il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur de pouvoir revendre les titres participatifs à leur valeur nominale ;
- il n'existe aucune garantie de remboursement et de paiement de la Société envers les porteurs de titres participatifs ;
- la souscription de titres participatifs ne donne pas droit de vote à l'Assemblée Générale des sociétaires ;
- en cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des titres pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

I. ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET DU PROJET

1.1 Activité de Villages Vivants

Villages Vivants est une coopérative immobilière, rurale et solidaire, qui rassemble des citoyens, entreprises et collectivités pour acheter, rénover et louer des locaux à des structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) dans les territoires ruraux. Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des porteurs de projets.

Villages Vivants est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif sous forme de Société anonyme à capital variable (SCIC-SA à capital variable) dont la mission sociale est de dynamiser les territoires ruraux, en participant à la création de lieux et de liens sociaux. Ses objectifs sont:

> Permettre l'ouverture et le développement de lieux collectifs et vivants dans les territoires ruraux : Villages Vivants participe à la revitalisation des territoires ruraux en rendant accessible l'immobilier rural d'activités aux acteurs qui œuvrent directement pour la création de lien social et le développement économique local, en installant leur activité et amenant de la vie et des services de proximité en milieu rural. La SCIC Villages Vivants collecte des fonds citoyens pour les investir dans sa foncière (SCA), qui achète, rénove et loue des locaux identifiés par des entrepreneurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dans le Massif Central et le grand quart sud-est de la France. L'ingénierie immobilière des projets (études, modélisation économique, suivi des travaux...), la gestion locative et la gestion administrative et financière de la foncière (SCA), sont gérées par l'équipe de la SCIC Villages Vivants.

Depuis 2018, Villages Vivants a réalisé 29 opérations immobilières dans 13 départements depuis son lancement. Elles ont permis l'installation (ou installation en cours) de 29 structures de l'économie sociale et solidaire : resto-épicerie-coworking, librairie, espace de vie sociale, brasserie, ressourcerie, auberge, épicerie-grignoterie.... Cela représente près de 10 435 m² de patrimoine rural réhabilités, et 81 emplois créés ou consolidés.

> Accompagner les territoires et les projets : la coopérative Villages Vivants s'adresse aux territoires, collectivités et collectifs d'entrepreneurs qui s'interrogent sur la création de nouveaux lieux répondant aux besoins des habitants (multi-commerces, tiers-lieu, ressourcerie...). Elle propose des accompagnements au montage ou au développement de lieux collectifs, à la stratégie d'intervention sur les bâtiments vacants, au montage de foncière et à la sensibilisation aux modèles de l'ESS, ainsi que des formations sur les sujets de l'immobilier coopératif, les modèles de l'ESS, et la création d'entreprise en zone rurale.

1.2 Projet et financement

Le montant total de la présente offre s'élève à la somme brute de 2 000 000 € (deux millions d'euros), par l'émission de 20 000 (vingt mille) titres participatifs, chacun d'une valeur nominale de 100 (cent) euros, entre le 18/04/2025 et le 17/04/2026.

Le montant minimum de souscription est de 1000 € (mille euros), soit 10 (dix) titres participatifs, et le montant maximum est de 1 000 000 € (un million d'euros), soit 10 000 (deux mille) titres participatifs.

La présente offre ne présente pas de montant seuil minimum à atteindre. Elle sera clôturée au 17/04/2026, ou plus tôt si les montants d'émission autorisés sont atteints.

Les fonds levés permettront de financer les opérations immobilières (l'acquisition et la rénovation des lieux) (le Projet) portées par la foncière (SCA). Concrètement, l'argent collecté est investi sous forme d'actions et de billets à ordre dans la foncière (SCA) aux côtés des partenaires institutionnels.

La Société a réalisé au cours des périodes comptables présentées d'autres levées de fonds :

- Une levée de fonds a été réalisée en 2022 pour permettre à la coopérative de soutenir son développement d'un montant de 159 400 euros en parts sociales ; et 626 300 euros en titres participatifs auprès d'un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre (122 personnes informées et 30 personnes ayant investi en titres participatifs) et auprès d'investisseurs qualifiés (exemptions au DIS), dans le but d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovation de locaux.
- Une levée de fonds a été réalisée en 2023 dans le cadre d'une offre ouverte au public pour la souscription de 1 million d'euros de parts sociales (DIS en date du 18/09/2023) et d'une offre ouverte au public pour l'émission de 1 million d'euros de titres participatifs (DIS en date du 18/09/2023) dans le même objectif d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovation de locaux. **344 800 euros en parts sociales et 329 000 euros en titres participatifs ont été collectés dans ce cadre.**
- Une levée de fonds a été réalisée en 2024 dans le cadre d'une offre ouverte au public pour la souscription de 2 millions d'euros de parts sociales (DIS en date du 10/04/2024) et d'une offre ouverte au public pour l'émission de 2 millions d'euros de titres participatifs (DIS en date du 10/04/2024) dans le même objectif d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovation de locaux. **484 300 euros en parts sociales et 741 700 euros en titres participatifs ont été collectés dans ce cadre.**

L'émetteur précise également que du fait de la nature variable de son capital, il a déjà vu son montant évoluer au cours des périodes comptables présentées ci-dessous.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau synthétisant les levées de fonds](#) de la Société.

Par ailleurs, la Société prépare une offre au public de parts sociales pour un montant inférieur à 8.000.000 d'euros, concomitamment à la présente offre au public de titres participatifs. L'information précise et détaillée relative aux levées de fonds en titres participatifs figure à l'article 3.2 ci-après.

1.3 Informations financières clés

Voici une présentation synthétique des chiffres clés de l'Émetteur :

En euros (€)	2018-2019 (18 mois)	2020	2021	2022	2023	2024
COMPTE DE RÉSULTAT						
Produit d'exploitation	111 311 €	214 529 €	350 392 €	571 364 €	812 279 €	976 349 €
Charges d'exploitations	104 072 €	202 526 €	338 139 €	502 384 €	731 308 €	951 090 €
Résultats d'exploitations	7 238 €	12 002 €	12 253 €	68 980 €	80 970 €	25 259 €
Résultat financier	- 2 964 €	- 5 227 €	- 5 409 €	- 936 €	13 252 €	15 539 €
Résultat exceptionnel	0 €	0 €	0 €	- 222 €	6 768 €	0 €
Résultat de l'exercice	3 633 €	6 107 €	6 654 €	52 525 €	91 085 €	42 361 €
BILAN ACTIF						
Actif immobilisé	445 549 €	236 051 €	739 815 €	1 522 938 €	1 594 851 €	2 784 087 €
Actif circulant	403 969 €	799 755 €	639 257 €	707 399 €	1 313 665 €	1 824 065 €
Total actif	849 518 €	1 035 809 €	1 379 072 €	2 230 336 €	2 908 516 €	4 608 152 €
BILAN PASSIF						
Capitaux propres	174 133 €	220 540 €	228 194 €	440 119 €	881 007 €	1 405 668 €
Autres fonds propres (TP, emprunts)	359 400 €	490 900 €	892 000 €	1 518 300 €	1 847 300 €	2 589 000 €
Dettes	260 199 €	294 682 €	133 074 €	161 917 €	180 209 €	613 484 €
Produits constatés d'avance	55 786 €	29 684 €	125 800 €	110 000 €	0 €	0 €
Total passif	849 518 €	1 035 809 €	1 379 072 €	2 230 336 €	2 908 516 €	4 608 152 €

1.4 Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 24/04/2023, la SCIC SARL Villages Vivants s'est transformée en SCIC SA à Conseil d'Administration, pour faire évoluer sa gouvernance et pouvoir réaliser des offres au public de titres financiers.

La coopérative est administrée par un Conseil d'Administration nommé par l'Assemblée Générale. Il est composé des sept membres suivants :

- Dominique MARCON
- Jean-Jacques MAGNAN
- Sylvia PLION
- Sylvain DUMAS
- Céline GIRARD
- Raphaël BOUTIN
- LET'S CO SAS, représentée par Mickaël BERREBI

La présidence du Conseil d'Administration est assurée par Dominique MARCON.

Le Conseil d'Administration a nommé deux Co-Directeurs pour assurer la direction de la coopérative : Sylvain Dumas (Directeur Général) et Raphaël Boutin (Directeur Général Délégué).

La SCIC Villages Vivants dispose d'une équipe de 16 salarié.e.s.

L'assemblée générale prend toutes les décisions dans les limites de ses compétences prévues par la loi et les statuts de la coopérative.

1.5 Informations complémentaires

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- aux comptes existants: [2018-2019](#), [2020](#), [2021](#), [2022](#), [2023](#), [2024](#)
- [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#)
- [aux éléments prévisionnels sur l'activité](#)
- [au curriculum vitae des représentants légaux](#)
- [à l'organigramme de l'équipe salariée](#)
- [à l'organigramme des membres de la Direction et du Conseil d'Administration](#)
- [à l'organigramme du groupe auquel appartient la SCIC Villages Vivants et la place qu'elle y occupe \(p.37 et 38\)](#)
- [au rapport d'activités 2024 de Villages Vivants \(provisoire, en cours de finition au moment de la rédaction du présent DIS\)](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales peut être obtenue sur simple demande par mail à l'adresse suivante : f.cordier@villagesvivants.com

II. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET À SON PROJET

2.1 Risques liés aux activités

Le déploiement des activités d'ingénierie immobilière repose sur la gestion d'un portefeuille sain de projets : un enjeu consiste à identifier et instruire les opérations en phase avec les objectifs de développement. Pour les activités de formation et d'accompagnement, l'enjeu est de maintenir un rythme de chiffre d'affaires conforme au prévisionnel. L'hybridation des différentes activités permet de créer des synergies vertueuses.

2.2 Risques d'aléas pendant les travaux de rénovation des locaux

Inflation sur le prix des matériaux, retards, défaillances d'un fournisseur, obtention d'autorisations administratives... peuvent impacter la viabilité des opérations immobilières. Le renforcement en 2023 de l'équipe travaux (trois personnes) permet de piloter la gestion des risques liés aux travaux.

2.3 Risques d'exploitation des locaux

Il existe un risque de défaut de paiement des loyers par les locataires si leur activité ne se pérennise pas. Toutefois, pour maximiser le taux de pérennité, le choix des porteurs de projets (locataires) est soumis à un processus de sélection précis accompagné par des experts. Un fonds de garantie mutualisé est également en place pour pallier au risque de vacance.

2.4 Risques de liquidité

Le modèle économique est rentable mais ne permet pas de dégager de marge importante. Il repose sur des activités de foncière et de prestations de services (formation et accompagnement). La liquidité des investissements repose principalement sur la cession d'actifs immobiliers et les levées de fonds successives.

2.5 Risques de gouvernance

Le schéma de gouvernance associant une SCIC, une SCA et des SCI permet d'optimiser les leviers financiers mais introduit aussi une complexité de la gouvernance.

Les éléments qui précèdent sont présentés à la date du document d'information synthétique. Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III. CAPITAL SOCIAL

3.1 Parts sociales

Le capital social de la société est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie de parts sociales conférant des droits identiques.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Le capital social de Villages Vivants au 17/04/2025 s'élève à 1 196 500€ détenus par 397 sociétaires.

Par ailleurs, la Société prépare une offre au public de parts sociales pour un montant inférieur à 8.000.000 d'euros, concomitamment à la présente offre au public de titres participatifs.

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de nouvelles souscriptions effectuées par les sociétaires, soit par les souscriptions de nouveaux sociétaires. Il peut diminuer à la suite de démissions, exclusions ou décès dans les cas prévus par la loi ou les statuts, et dans les limites et conditions prévues aux statuts.

Le capital social ne peut être ni inférieur à 92 600 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

Les associés les plus significatifs en termes de détention du capital, ainsi que la répartition des parts sociales de la Société par collèges sont détaillés dans les annexes au présent document.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- [à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les parts sociales donnant accès au capital social de la coopérative: Articles 6 à 20 des statuts](#)
- [au tableau décrivant la répartition du sociétariat de la coopérative](#)

3.2 Instruments de quasi-fonds propres

La Société n'a pas émis de titres de capital autres que des parts sociales mais a procédé entre 2019 et 2024 à cinq émissions de titres participatifs à des taux compris entre 1% et 1,98%, dans l'objectif d'apporter des fonds à la foncière SCA en charge de mener à bien les achats et rénovations de locaux:

Entre 2019 et 2024 la Société a procédé à cinq émissions de titres participatifs à des taux compris entre 1% et 1,98% à échéance de 7 ans, dans le même objectif:

- en 2019 et 2020 : avec la plateforme de financement participatif Tudigo > 490 900€ de titres participatifs émis
- en 2021 : avec la plateforme de financement participatif Lita.co > 401 100€ de titres participatifs émis
- 2022 : auprès d'un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre (30 personnes ayant investi en titres participatifs) et auprès d'investisseurs qualifiés > 626 300€ de titres participatifs émis
- 2023 : dans le cadre d'une offre ouverte au public pour un montant de 1 million d'euros (DIS en date du 18/09/2023) > 329 000 € de titres participatifs émis.
- 2024 : dans le cadre d'une offre ouverte au public pour un montant de 2 million d'euros (DIS en date du 10/04/2024) > 741 700 € de titres participatifs émis.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder:

- [au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur](#)

IV. TITRES OFFERTS À LA SOUSCRIPTION

4.1 Prix de souscription

La valeur des titres participatifs est d'un montant unitaire de 100 € (cent euros).

Chaque porteur de titres participatifs souscrit au moins 10 (dix) titres, soit 1000 € (mille euros).

4.2 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les souscripteurs de titres participatifs disposent :

- d'un droit à une rémunération déterminée comme suit :
 - une rémunération annuelle de base, fixe, calculée sur 90% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est composée d'un intérêt annuel capitalisé de 1%.

- une rémunération annuelle variable calculée sur 10% de la valeur nominale de chaque titre participatif, composée d'un intérêt annuel de 2%, se déclenche et s'applique dès que les performances économiques de l'entreprise sont positives. Cette performance s'apprécie comme suit : l'EBE de l'exercice > 500 000€
- la rémunération globale ne sera en aucun cas inférieure à 1% capitalisé par an.
- d'un droit d'accès à l'information sur la coopérative dans les conditions prévues par les dispositions du code de commerce.

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Le remboursement des Titres Participatifs ne pourra en aucun cas intervenir avant le dernier jour du premier semestre qui suit la dernière clôture de l'exercice de l'année de la septième (7ème) années à compter de la date de souscription, et au plus tard à la date de liquidation de la Société.
- À l'issue des 7 ans, et sur décision de l'Assemblée Générale, les titres participatifs pourront être remboursés, majorés des intérêts cumulés pendant la période d'épargne. A défaut, ils seront remboursés à la liquidation de la SCIC.
- Le remboursement des titres participatifs s'effectuera en numéraire.
- Le prix de rachat ou de remboursement de chaque titre participatif sera alors égal à leur valeur nominale.
- Les intérêts échus seront versés au souscripteur en sus du montant du rachat/remboursement.
- Les intérêts commencent à courir à compter à la date de versement des fonds (Date de Souscription) jusqu'à la date d'échéance. La dernière période d'intérêts s'achèvera à la date à laquelle intervient le remboursement, en principal et intérêts, du titre participatif considéré.
- Les porteurs de titres participatifs sont regroupés en une masse qui a la personnalité civile. Cette masse se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la coopérative 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. Les porteurs désignent un ou plusieurs représentants de la masse qui ont le droit d'assister aux assemblées générales des sociétaires de la coopérative. Ils n'ont cependant pas de voix délibérative.
- En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de la coopérative, les titres participatifs seront remboursés au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires de la coopérative.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [contrat d'émission des titres participatifs](#) qui détaille l'ensemble des droits et conditions attachés à tous les titres participatifs.

Les dirigeants de la coopérative n'ont pas vocation à souscrire à l'offre proposée.

4.3 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Les titres participatifs sont négociables et cessibles à compter de leur inscription en compte. Il n'existe pas de restriction à la libre cession des titres participatifs.

La cession ou la transmission des titres participatifs sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte dans les registres de la Société sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant, conformément aux dispositions applicables dans ce cadre et notifié à la Société dans un délai au plus de 5 jours ouvrés.

La valeur de cession est librement fixée entre le titulaire du titre et l'acquéreur.

Les titres participatifs sont assimilables à des titres au porteur. Ainsi, ils sont transmissibles par héritage dans les mêmes conditions que lesdits titres.

4.4 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- risque lié à la cession de contrôle : les investisseurs ne bénéficient pas d'une clause leur permettant de céder leurs titres dans des conditions financières équivalentes à celles de l'actionnaire qui céderait le contrôle de la Société ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;
- risques liés à des droits financiers et politiques moins avantageux que ceux des sociétaires ;

- risque d'acquérir les titres à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une « expertise indépendante ».

4.5 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

La présente offre ne donne pas lieu à une modification du capital de la Société.

4.6 Régime fiscal

Une réduction d'impôt pour la souscription de titres participatifs dans une PME (petite et moyenne entreprise) est possible en application de l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts, sous réserve du respect des dispositions légales et détaillées sur ce site: impots.gouv.fr.

Le bénéfice de cette réduction d'impôts est notamment conditionné à une obligation de conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel. En outre, l'avantage fiscal procuré est revu chaque année dans le cadre de la nouvelle loi de finance, et celui-ci peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage (perte de l'agrément ESUS notamment).

V. PROCÉDURES RELATIVES À LA SOUSCRIPTION

5.1 Relations avec le teneur de registre et matérialisation de la propriété des titres participatifs

Le teneur du registre sera :

SCIC SA VILLAGES VIVANTS – Gestion des souscriptions

13 rue de l'hôtel de ville, 26400 Crest – email : f.cordier@villagesvivants.com – tel : 09 54 03 36 31

Les récépissés de titres participatifs, faisant office d'attestations de souscription et matérialisant la propriété de leur investissement seront systématiquement délivrés aux investisseurs via leur compte souscripteur sur le site Coophub.fr (<https://villagesvivants.coophub.fr/>) ou sur simple demande adressée à f.cordier@villagesvivants.com.

5.2 Séquestre

La société n'a pas mis en place de procédure de ce type. La distinction des montants liés aux nouvelles souscriptions en attente d'agrément par le Conseil d'Administration sera faite en comptabilité.

5.3 Connaissance des souscripteurs

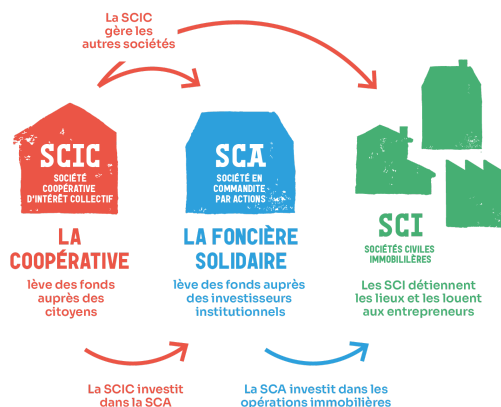
Le Conseil d'Administration procédera à un contrôle de chaque dossier de souscription et vérifiera si le souscripteur concerné possède le niveau d'expérience et de connaissance requis pour appréhender les risques inhérents à la souscription des titres participatifs ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment.

L'émetteur s'assure par ce biais des connaissances et de l'expérience en matière financière des souscripteurs, de la situation financière de la société et de leur objectif de souscription tel que présentées à l'article 11 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans l'hypothèse où, à l'issue du deuxième contrôle, le dossier de souscription s'avérerait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes et/ou régularisation du dossier.

VI. INTERPOSITION DE SOCIÉTÉ(S) ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET

Villages Vivants est la combinaison d'une coopérative (SCIC SA) et d'une foncière (SCA), la SCIC détient le plein contrôle du projet par sa qualité de commanditée-gérante de la SCA (ayant également la qualité d'associé commanditaire). Les immeubles sont acquis par des sociétés civiles immobilières dont le capital est détenu à 95% par la SCA et à 5% par la SCIC SA.



- La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) intervient sur toute la chaîne de valeur du Projet. Elle finance, réalise l'ingénierie des projets d'acquisition, gère l'activité locative, réalise des prestations de conseil et formations, et assure la gestion de la SCA.
- La foncière solidaire, au statut de Société en Commandite par Actions (SCA), agréée ESUS, est gérée par la SCIC Villages Vivants, associée commanditée. La SCA acquiert les immeubles par l'intermédiaire de la constitution de SCI..
- 6 SCI portent les différents projets immobiliers. Les SCI sont détenues par la SCA (95% du capital) et la SCIC (5% du capital).

Comme indiqué, ultimement, la SCIC détient le plein contrôle du projet par sa gestion et sa participation dans la SCA.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- [au rapport d'activités 2023 de Villages Vivants \(p.37 et p.38\) qui présente la structuration juridique des entités du groupe Villages Vivants et leurs informations financières](#)

VII. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE CONSTATATION DE L'AUGMENTATION OU DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Le montant minimum de souscription par souscripteur est détaillé en section 1.2 du présent document. Le montant de souscription par titre participatif est égal à 100€ (cent euros).

En cas de souscriptions excédant le montant maximal de la présente offre, soit la somme de 2 millions d'euros, le montant desdites souscriptions sera remboursé aux souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

La présente offre est ouverte du 18 avril 2025 au 17 avril 2026.

Les demandes de souscriptions seront reçues via la plateforme CoopHub (<https://villagesvivants.coophub.fr>). Les modalités d'enregistrement des souscriptions, la signature des bulletins de souscriptions, ainsi que la délivrance des attestations de paiement et des reçus fiscaux seront traitées par la plateforme CoopHub.

Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Les investisseurs réalisent le paiement de la somme correspondant au montant de leur souscription dès leur souscription via la plateforme Coophub. Le paiement se fait au choix par la solution de paiement en ligne Digiteal, par virement ou par chèque à envoyer à l'attention de la Gestion des Souscription, SCIC SA Villages Vivants, 13 rue de l'Hôtel de Ville 26400 Crest.

La souscription sera considérée comme définitive dès lors que le contrat de titres participatifs et le bulletin de souscription seront signés et que le paiement du prix de souscription sera versé. Par conséquent, les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de l'offre.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les titres participatifs seront attribués aux souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier servi ». La date de souscription sur la plateforme Coophub ou la réception d'un dossier de

souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants.

La Société tient le registre des titres participatifs nouveaux émis. Les titres participatifs seront émis au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

CALENDRIER :

- **Mise à disposition du DIS aux investisseurs :** 17 avril 2025
- **Ouverture des souscriptions :** 18 avril 2025
- **Terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs :** 17 avril 2026
- **Information des souscripteurs sur les résultats de l'offre** (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société) : 17 mai 2026
- **Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires ou des souscripteurs non agréés :** 17 juillet 2026
- **Conseil d'Administration de la Société appelé à se prononcer sur l'agrément des souscripteurs :** au plus tard 30 mai 2026

En cas de souscription intégrale des titres participatifs au titre de l'offre avant le 17 avril 2026 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la société.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- formulaire de souscription en ligne : <https://villagesvivants.com/nous-soutenir/>
- bulletins de souscription de titres participatifs version papier : [particulier](#), [personne morale](#), [personne mineure](#)