



Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 569 000 euros
Siège social : 73 boulevard Haussmann 75008 Paris
RCS de Paris : 752 026 179

DOCUMENT D'INFORMATION

établi à l'occasion de l'inscription aux négociations sur le système multilatéral de négociation Euronext Growth géré par Euronext à Paris d'obligations d'un montant total de 10 000 000 d'euros portant intérêt au taux de 8% l'an et venant à échéance le 16 août 2028

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire de la société ETABLISSEMENTS ORIA (l'« **Emetteur** »), d'un montant nominal total de 10 000 000 (dix millions) d'euros, portant intérêt au taux de 8% (huit pourcents) l'an et venant à échéance le 16 août 2028 (les « **Obligations** »), ont été émises à partir du 16 septembre 2022 (la « **Date d'Emission** ») et jusqu'au 17 octobre 2022 (exclu) au prix d'émission égal à 100% (cent pourcents) de leur valeur nominale. Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date d'Emission (incluse) payable annuellement à terme échu à chaque date d'anniversaire (chacune une « **Date de Paiement d'Intérêt** »).

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées à leur valeur nominale le 16 août 2028 (la « **Date d'échéance** »).

Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant la Date d'Echéance, en totalité et non en partie seulement, à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)), dans les conditions décrites dans les Modalités des Obligations. Tout Porteur pourra en outre demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus en cas de changement de contrôle, dans les conditions décrites dans les Modalités des Obligations.

Les Obligations, d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune, seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés et leur propriété sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L. 211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Ni les Obligations, ni la dette à long terme de l'Emetteur ne font l'objet d'une notation financière.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France à la Date d'Emission qui créditera les comptes des intermédiaires autorisés à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de leurs clients auprès d'Euroclear France (incluant la banque dépositaire pour Clearstream Banking, société anonyme, Luxembourg et Euroclear Bank S.A./N.V.).

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'inscription aux négociations sur le système multilatéral de négociation Euronext Growth géré par Euronext Paris.

Avertissement

Le présent Document d'Information (ci-après le « **Document d'Information** »), dont le contenu est défini par l'annexe III des règles de marché d'Euronext Growth, a été établi par ETABLISSEMENTS ORIA et engage la responsabilité de son signataire.

Euronext Growth est un marché géré par Euronext. Les sociétés admises sur Euronext Growth ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Growth peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du règlement européen (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 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 (« **Règlement Prospectus** »).

Les Obligations ne font pas l'objet d'une offre au public au sens de l'article 2, d) du Règlement Prospectus et sont offertes par voie de placement privé réalisé exclusivement (i) à des investisseurs qualifiés et/ou (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés, dans le cadre d'une offre dispensée de l'obligation de publier un prospectus, le tout tel que défini, et conformément, au Règlement Prospectus et à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Le présent Document d'Information contient des indications sur les objectifs de la société ETABLISSEMENTS ORIA. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la réalisation de ces objectifs dépend de circonstances ou de faits qui devraient se produire dans le futur. Ces déclarations sur les objectifs peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes ainsi que d'autres facteurs, qui pourraient faire en sorte que ses résultats futurs et ses performances commerciales et financières soient différents des objectifs anticipés.

Investir dans les Obligations comporte des risques. Les investisseurs potentiels sont invités à se reporter à la section « Facteurs de Risques » du présent Document d'Information avant de prendre une décision d'investissement.

Des exemplaires du présent Document d'Information sont disponibles sans frais au siège de la société ETABLISSEMENTS ORIA situé 73 boulevard Haussmann, 75008 Paris, ainsi qu'en version électronique sur le site d'Euronext (www.euronext.com) et de l'Emetteur (www.groupeoria.com).

TABLE DES MATIERES

REMARQUES GENERALES	4
PERSONNE RESPONSABLE ET ATTESTATION	7
PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES	8
MODALITES DES OBLIGATIONS	23
UTILISATION DES FONDS	40
DESCRIPTION DE L'EMETTEUR	41
DEVELOPPEMENTS RECENTS.....	105
FISCALITE.....	107
SOUSCRIPTION ET VENTE	110
INFORMATIONS GENERALES	113

REMARQUES GENERALES

Définitions

Pour les besoins du présent Document d'Information :

« Admission »	désigne de l'inscription aux négociations des Obligations de la Société sur Euronext Growth Paris
« Aquarelia »	désigne la société par actions simplifiée Aquarelia Holding S.A.S. au capital de 3 170 500 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 534 603 139 et dont le siège social est situé 167 rue Claudius Camail, 83340 Le Thoronet
« Associé Unique »	désigne La Financière d'Alegia, société détenue à 100% par M. Stéphane Oria, Président de l'Emetteur
« Emission »	désigne l'émission des Obligations par la Société
« Emetteur » ou la	désigne la société Etablissements Oria, société par actions simplifiée à associé unique (S.A.S.U.) au capital de 569 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 752 026 179 et dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann 75008 Paris
« Société »	
« La Financière d'Alegia »	désigne la société par actions simplifiée à associé unique La Financière d'Alegia S.A.S.U. au capital de 23 613 500 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 842 229 544 et dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann 75008 Paris
« Obligations »	désigne l'emprunt obligataire émis par la Société d'un montant nominal total de 10 000 000 (dix millions) d'euros portant intérêt au taux de de 8% (huit pour cent) l'an et venant à échéance le 16 août 2028
« Obligataire »	désigne tout porteur d'Obligation(s)
« Uniti »	désigne la société anonyme Uniti S.A. au capital de 1 240 520 129 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 789 821 535 et dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann 75008 Paris, dont les actions sont inscrites aux négociations sur Euronext Growth, Paris (Code ISIN FR0012709160, compartiment E1 - placement privé)

Les termes définis dans la section « *Modalités des Obligations* » du présent Document d'Information auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.

Date des informations présentées dans le Document d'Information

Sauf indication contraire, le Document d'Information, établi selon l'annexe III des règles de marché d'Euronext Growth, décrit la Société telle qu'elle existe à la date de l'attestation du responsable figurant au paragraphe 2 de la section « *Personne responsable et attestation* » du présent Document d'Information.

Informations prospectives

Ce Document d'Information contient des indications sur les objectifs, 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 », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression 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 ou que les objectifs seront atteints. 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, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. La Société opérant dans un environnement caractérisé par une concurrence forte et de permanentes évolutions, elles sont ainsi 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 différentes sections du Document d'Information et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de la Société concernant, notamment les marchés, les produits, la stratégie, le déploiement commercial, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait (notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché), la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Document d'Information afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Document d'Information.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Document d'Information inclut des informations concernant les marchés de la Société et sa position concurrentielle.

La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable, et notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le Document d'Information, les investisseurs sont invités à lire attentivement les facteurs de risques décrits dans la section « *Facteurs de risque* » du Document d'Information avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, à la date du Document d'Information, pourraient également avoir un effet défavorable.

Diffusion du Document d'Information

Dans certains pays, la diffusion du présent Document d'Information et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Une description de certaines de ces restrictions d'offre et de vente des Obligations et de distribution du présent Document d'Information figure à la section « *Souscription et Vente* » au Chapitre **Error! Reference source not found.** du présent Document d'Information.

L'Emetteur ne garantit pas que le présent Document d'Information sera distribué conformément à la loi, ou que les Obligations seront offertes conformément à la loi, dans le respect de tout enregistrement applicable ou de toute autre exigence qu'aurait une juridiction, ou en vertu d'une exemption qui y serait applicable, et il ne saurait être responsable d'avoir facilité une telle distribution ou une telle offre. En particulier, l'Emetteur n'a entrepris d'action visant à permettre l'offre au public des Obligations ou la distribution du présent Document d'Information dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Document d'Information, ni aucun autre document d'offre ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou réglementation applicable. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Document d'Information sont invitées à se renseigner sur lesdites restrictions et à les respecter.

Arrondis et unités de mesure

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans le présent Document d'Information ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Document d'Information peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Toute référence dans le présent Document d'Information à « € », « EURO », « EUR » ou à « euro » désigne la monnaie unique qui a été introduite dans les états membres de l'Union européenne ayant adopté la monnaie unique en application du Traité de Rome du 25 mars 1957, tel que modifié par l'Acte Unique Européen de 1986 et par le Traité sur l'Union européenne du 7 février 1992, établissant la Communauté Européenne, tel que modifié.

PERSONNE RESPONSABLE ET ATTESTATION

1. PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT D'INFORMATION

M. Stéphane Oria, Président de l'Emetteur.

2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« Je déclare qu'à ma connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que, à ma connaissance, le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente »

Fait à Paris

Le 16 septembre 2022

M. Stéphane Oria

Président de l'Emetteur

DocuSigned by:

5A21F09E5A3C459...

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

L'Emetteur considère que les facteurs de risques décrits ci-après sont importants pour prendre une décision d'investissement concernant les Obligations et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les Obligations à l'égard des investisseurs. La possibilité que ces risques surviennent est difficilement prévisible et l'Emetteur n'est pas en mesure de se prononcer sur l'éventuelle survenance de ces risques.

Les paragraphes ci-après présentent les principaux facteurs de risques liés à l'Emetteur et aux Obligations que l'Emetteur considère, à la date du présent Document d'Information, significatifs pour les investisseurs potentiels. Ces facteurs de risques ne sont cependant pas exhaustifs. D'autres risques, non connus de l'Emetteur ou non déterminants à cette date, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les Obligations.

Préalablement à toute décision d'investissement concernant les Obligations, les investisseurs potentiels sont invités à examiner avec attention l'ensemble des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Document d'Information, et notamment les facteurs de risques détaillés ci-après. En particulier, les investisseurs potentiels doivent procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les Obligations et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière et aux Obligations. Ils sont par ailleurs invités à consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle.

L'Emetteur considère que les Obligations doivent uniquement être souscrites ou acquises par (i) des investisseurs qui sont des établissements financiers ou (ii) d'autres investisseurs professionnels qui sont en position de mesurer les risques spécifiques qu'implique un investissement dans les Obligations, ou qui agissent sur les conseils d'établissements financiers.

L'ordre de présentation des facteurs de risques ci-après n'est pas une indication de leur probabilité de survenance.

Les termes définis dans la section « *Modalités des Obligations* » du présent Document d'Information auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.

1. RISQUES LIÉS A L'EMETTEUR

1.1 Risques liés à l'activité

1.1.1 Risques liés à la gestion des programmes de promotion immobilière (filiale Uniti)

Les risques liés à la gestion des programmes immobilier du Groupe sont multiples. Ces risques peuvent notamment couvrir le risque administratif (aléas des obtentions des permis de construire et recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement) ou le risque de construction porté éventuellement par des décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution etc.).

Dans ces conditions, les programmes immobiliers développés par le Groupe pourraient ne pas générer les résultats financiers estimés lors de la décision d'engagement et tels que reflétés dans le budget prévisionnel à terminaison.

En cas d'incapacité à anticiper ces aléas de manière précise et ainsi à en contenir les coûts, les résultats du Groupe pourraient être significativement impactés.

A noter néanmoins, que les activités du Groupe exercées au travers de sa filiale Uniti, ne sont que faiblement exposées au risque de commercialisation dans le cadre de développement de ses projets de promotion, ce qui tend ainsi à réduire les risques liés à la gestion des programmes. En effet, le modèle économique d'Uniti repose principalement sur la vente en bloc sous le régime de la VEFA de ses projets de promotion à un seul client (essentiellement les bailleurs sociaux en concertation avec les collectivités locales).

1.1.2 Risques liés à l'exploitation de résidences services seniors (« RSS », filiale Aquarelia)

Dans le cadre de l'activité de sa filiale Aquarelia, le Groupe est exposé à un risque de non-commercialisation ou de baisse significative du taux d'occupation et consécutivement d'un recul des revenus tirés des actifs gérés, ainsi qu'au risque de non-renouvellement des baux conclus avec les propriétaires des biens gérés par le Groupe.

Pour réduire ces risques, le Groupe veille à satisfaire les exigences de qualité, de propreté et de sécurité des immeubles et ainsi à réaliser les travaux de restructuration, de modernisation et l'entretien nécessaire. Des éventuelles restrictions, notamment d'ordre sanitaire, nationale ou internationale, liée à la pandémie de Covid-19 ou à une autre épidémie, sont susceptibles d'affecter l'activité RSS.

1.1.3 Risque sanitaire et environnemental

La réglementation environnementale et sanitaire applicable au Groupe, en sa qualité de promoteur et de gestionnaire immobilier, est susceptible d'évoluer. Cette évolution des normes environnementales et sanitaires est susceptible d'entraîner une augmentation des coûts et consécutivement d'avoir un effet significatif défavorable sur les résultats du Groupe.

Le Groupe est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle, pandémie de coronavirus, et plus généralement au risque d'épidémie) notamment dans le cadre de son activité de gestionnaire de RSS (Aquarelia).

En outre, dans le cadre de son activité de promotion immobilière, le Groupe est plus spécifiquement exposé à des risques environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols) comme à l'impact de l'évolution des normes de construction ou d'isolation des locaux dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, susceptibles d'entraîner des coûts élevés de mise en conformité et d'avoir un effet significatif défavorable sur le Groupe et ses résultats. Ils peuvent générer des délais de construction ou de rénovation accrus liés à la recherche de substances ou de matériaux toxiques.

En outre, ces risques pourraient porter atteinte à l'image et à la réputation du Groupe, voire entraîner la mise en cause de sa responsabilité civile et/ou pénale.

1.1.4 Risques liés à l'augmentation des coûts (filiale Uniti)

Les coûts de construction dépendent en partie de l'évolution des prix des matières premières, en particulier l'acier, et plus généralement les métaux et le PVC dont le cours est en hausse régulière. Par ailleurs, Uniti développant l'essentiel de ses opérations immobilières avec des bailleurs et investisseurs institutionnels, qui ont des exigences normées en matière de qualité des finitions ou de niveau d'équipement des logements. Uniti doit également prendre en compte le renforcement des normes et réglementations énergétiques. Ces éléments impactent le coût des logements proposés et peuvent ainsi affecter la rentabilité des opérations, les coûts de construction représentant généralement plus de la moitié du prix de revient d'une opération. En 2021, le secteur du bâtiment a connu des difficultés d'approvisionnement dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC en particulier. En 2022, le conflit qui a éclaté en Ukraine au mois de février est à l'origine de pénuries, notamment d'acier, et de difficultés d'approvisionnement qui sont à l'origine d'incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations.

Dans ce contexte, la Direction générale et la Direction technique nationale ont continué d'accompagner en 2021 et 2022 les équipes opérationnelles dans l'évaluation des coûts prévisionnels des projets et dans la maîtrise et la négociation des coûts de construction, déjà sécurisés grâce au modèle de vente en bloc (VEFA) et la finalisation des procédures d'appels d'offre au moment de la signature des VEFA et avant le lancement du chantier.

1.1.5 Risques liés aux sous-traitants

Depuis la survenance de la crise sanitaire, le Groupe a travaillé d'une part à renforcer, dans le cadre de ses procédures d'appels d'offre, la sélection des fournisseurs au travers de contrôle préalable portant notamment sur l'évaluation financière des tiers et, d'autre part, à éviter toute situation de dépendance à l'égard d'un fournisseur. Par ailleurs, dans la mesure où les PME/TPE représentent une part significative des fournisseurs du Groupe, sa Direction technique nationale est en charge d'animer, avec le support des Directions d'agence et des responsables de programme, une cellule de veille qui comprend notamment un volet dédié au partage d'informations qualitatives et de suivi des performances et de la fragilité financière des fournisseurs. Il en résulte, au cas par cas, un ajustement des délais de paiement pour les fournisseurs les plus en difficultés.

1.1.6 Risques liés aux systèmes d'information

Les besoins des activités et la multiplicité des sites du Groupe (13 implantations Uniti et Aquarelia en France) nécessitent un niveau de développement et de fiabilité extrêmement élevé des systèmes d'information. La gestion et la sécurisation des données, et des accès à distance, la sécurisation des systèmes contre les risques d'intrusion, l'uniformisation et la performance des outils utilisés sont autant de sujets qui peuvent en cas de défaillance avoir de fortes répercussions sur l'activité du Groupe et la productivité de ses équipes.

L'accélération de la digitalisation et de l'informatisation des processus pour chacune des activités renforcent d'autant plus le niveau de risque en cas de défaillance.

Afin de maîtriser au mieux le risque de défaillance, la Direction Générale a investi, avec le conseil de prestataires spécialisées, dans une architecture informatique virtuelle (*cloud*)

hébergée et administrée par des acteurs référents dans le domaine. Cette organisation lui garantit une reprise d'activité sous 24 à 48 heures en cas d'incident majeur (piratage, incident technique etc) ainsi qu'un excellent niveau de sécurisation des données.

Enfin la Direction Générale assure en permanence une campagne de sensibilisation des collaborateurs aux risques cyber ainsi qu'aux bonnes pratiques d'utilisation des outils informatiques mis à leur disposition (vidéos, email, formation lors de l'intégration).

1.1.7 Risques liés à la concurrence

Les marchés sur lesquels les sociétés opérationnelles du Groupe évoluent sont fortement concurrentiels.

Dans le cadre du développement de ses projets de promotion immobilière (filiale Uniti), comme de l'exploitation des RSS (filiale Aquarelia), cette intensité concurrentielle peut impacter le lancement de nouveaux projets, contraindre l'acquisition de nouveaux terrains, les prix de vente de produits, la disponibilité des sous-traitants, le taux d'occupation des RSS ou le recrutement du personnel qualifié.

Chacun de ces facteurs peut avoir une incidence négative sur les produits d'exploitation, alourdir les charges et/ou freiner la croissance des activités du Groupe.

1.1.8 Risques liés à la pénurie de foncier

Le développement du Groupe dans le secteur de la promotion immobilière, au travers sa filiale Uniti, est lié à la disponibilité suffisante de terrains de qualité dans ses zones géographiques où il exerce son activité.

L'intensité concurrentielle et la tension sur le marché résidentiel (fort décalage entre la demande et l'offre) ont tendance à faire augmenter les prix du foncier. Le plafonnement du prix des loyers ne permet pas de répercuter systématiquement la hausse du prix du foncier sur les prix de sortie dont il peut résulter un tassement des marges.

Afin de limiter le risque de dépendance du Groupe, Uniti a régionalisé et diversifié sa production sur l'ensemble des territoires sur lesquels il opère. Le Groupe a également fait le pari de la proximité à travers une implantation autant que possible au niveau local permettant de créer une relation de confiance avec les élus. Enfin le partenariat noué entre Uniti et Aquarelia pour l'exploitation des résidences gérées a permis à Uniti de se différencier de nombreux acteurs locaux et régionaux en apportant une réponse globale aux souhaits des collectivités de redynamisation des quartiers, de mixité sociale et d'opérabilité des ouvrages développés en garantissant l'exploitation de ces ouvrages par un exploitant (Aquarelia) disposant de près de 30 années d'expérience. Ce positionnement apporte au Groupe un avantage concurrentiel dans l'accès à de nouveaux fonciers.

1.1.9 Risques liés au montage d'opérations en co-promotion

Dans le cadre de ses opérations de développement, Uniti pourrait développer certains programmes immobiliers sur la base d'une participation en capital et en compte courant d'associés dans une entité extérieure au Groupe.

Certains partenaires du Groupe dans ces opérations en co-promotion pourraient être défaillants durant la réalisation du programme immobilier et pourraient ne pas pouvoir honorer leurs engagements, entraînant pour la Société l'obligation de faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés.

1.1.10 Risques liés à l'image et à la réputation

Le Groupe évolue dans un domaine très concurrentiel. Tout évènement qui surviendrait et qui pourrait ternir l'image du Groupe et sa réputation aurait un impact négatif sur le Groupe, son activité et sa situation financière.

1.2 Risques liés à l'organisation du Groupe

1.2.1 Risques liés au pilotage et au contrôle des filiales au sein du Groupe

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe, directement ou par l'intermédiaire de ses filiales opérationnelles, procède à des acquisitions de sociétés ou à des prises de participations significatives lui permettant de développer ses activités et d'améliorer son offre.

A cet égard, l'organisation des filiales Uniti et Aquarelia est fondée sur une stratégie d'implantation locale permanente, avec des filiales, agences et établissements gérées en autonomie par des professionnels locaux dans la plupart des cas. L'autonomie de gestion qui est conférée aux filiales acquises ainsi que l'organisation des équipes selon un modèle de gestion « décentralisée » pourraient provoquer des difficultés dans l'intégration et le pilotage de ces nouvelles sociétés. Le non-respect des règles du Groupe, par exemple en matière d'engagement des opérations, pourrait avoir des conséquences sur la responsabilité civile et pénale des dirigeants ainsi que sur la situation financière du Groupe.

Pour limiter ce risque, le Groupe a mis en place des actions de prévention et de maîtrise pour engager les filiales, agences et établissements vers un alignement de leurs pratiques avec celles du Groupe. Par ailleurs, des règles du Groupe relatives à l'organisation de comités d'engagements ont également été renforcées.

1.2.2 Risque clients

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière dans le secteur des logements aidés en concertation avec les collectivités locales soumises à des impératifs en termes de construction de logements sociaux (loi SRU) et de bailleurs sociaux qui doivent atteindre leurs objectifs de production en réalisant à leur profit des constructions cédées en « VEFA » (Vente à l'état futur d'achèvement). Uniti commercialise ses opérations auprès des offices HLM locaux, d'agglomérations, des offices départementaux et des sociétés privées nationales, comme CDC Habitat. Son cycle de vente présente une certaine récurrence auprès de certains opérateurs acquérant des projets chaque année afin de développer de nouvelles zones.

Uniti a notamment signé en 2016 un contrat cadre avec CDC Habitat, filiale à 100% de la Caisse des Dépôts pour l'achat « clés en mains » de 284 logements intermédiaires et de 172 logements sociaux (26 000 m² d'habitations et un volume de vente de 68 millions d'euros). A travers ces opérations, ce partenariat doit ainsi permettre de cibler les régions Ile-de-France, Occitanie et Hauts-de-France.

Le Groupe est également actif dans le secteur RSS au travers de sa filiale Aquarelia. Son réseau regroupe actuellement six RSS localisées au Thoronet (83), à La Destrousse (13), à Narbonne (11), à Voiron (38), à Wasquehal (59) et à Montelimar (26) et près de 470 logements sous gestion. Son portefeuille est destiné à s'accroître avec l'ouverture et l'intégration de près de nouvelles RSS, toutes construites par Uniti.

Dans ses principales activités, le Groupe est plus présent en Ile-de-France, Occitanie et Hauts-de-France et est exposé à l'évolution de l'environnement économique de ces zones géographiques.

Toutefois, le Groupe veille à la diversification de son portefeuille clients en ciblant de nouvelles zones géographiques (agences en PACA, Ile-de-France, Hauts-de-France, Occitanie et Nouvelle-Aquitaine) et en s'orientant vers le segment des résidences gérées grâce à son partenariat avec Aquarelia, gestionnaire de résidences services.

1.2.3 Dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés

Le succès du Groupe repose en grande partie sur la qualité et l'implication de ses dirigeants et administrateurs, de leurs collaborateurs et de l'équipe qu'ils ont constituée et qui bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité.

La perte d'un ou plusieurs collaborateurs clés ou d'un dirigeant pourrait avoir un impact négatif significatif et obérer la croissance du Groupe.

Toutefois, les filiales opérationnelles du Groupe sont dotées d'un management de type collégial, limitant ainsi le risque de dépendance à l'égard des dirigeants. En effet, la direction d'Uniti est assurée par son fondateur, M. Stéphane ORIA et son conseil d'administration qui apporte sa vision à l'ensemble des départements et des filiales du Groupe. Par ailleurs, la gouvernance d'Aquarelia évite que son contrôle par la Société soit exercé de manière abusive.

1.2.4 Risques humains

Le capital humain du Groupe est un élément essentiel à sa pérennité et à son développement. La fidélisation des collaborateurs est un enjeu primordial pour le Groupe.

En effet, en complément du risque de dépendance à l'égard des dirigeants, la gestion des ressources humaines comporte des risques inhérents à l'organisation du Groupe et au secteur d'activité de la promotion immobilière. La concentration au sein du Groupe de départements clefs sur un nombre limité de personnes induit un risque de perte de connaissances ou de compétences en cas de départ de ces salariés.

Le Groupe ne serait pas en mesure de recruter rapidement des remplaçants expérimentés, ce qui pourrait mettre à mal son organisation et engendrer des coûts supplémentaires liés à la formation des nouveaux entrants.

1.2.5 Risques sur l'attraction et la rétention des talents

Dans un contexte de marché de l'emploi sous-tension, le Groupe est exposé à des difficultés à attirer et fidéliser les meilleurs talents. Par ailleurs, dans un secteur en évolution rapide, le succès du Groupe dépend aussi de sa capacité à retenir et faire évoluer les compétences de ses collaborateurs à travers la formation et la mobilité interne.

La gestion des talents nécessite une vigilance à long terme pour assurer la pérennité du modèle d'affaires. Le Groupe s'attache à identifier, attirer et développer les compétences nécessaires au fonctionnement de ses opérations et à son développement.

Plusieurs actions pour attirer les meilleurs talents ont été mises en œuvre, notamment des actions de communication pour accroître la visibilité et la notoriété des marques employeur Uniti et Aquarelia, avec une présence renforcée sur les réseaux sociaux.

En ce qui concerne la rétention de ses collaborateurs, le Groupe a engagé un processus d'identification des personnes clés à tous les niveaux de l'organisation et un dispositif de rétention a été mis en place pour certains collaborateurs. Plus généralement, le Groupe veille à construire un environnement professionnel engageant et collaboratif, dans le respect de ses valeurs éthiques, de diversité et de bien-être au travail.

1.2.6 Risques liés à la gestion de la croissance interne de la Société

Le Groupe anticipe une croissance significative de son activité. Il aura besoin de recruter du personnel afin de développer ses capacités opérationnelles. Il devra donc mobiliser ses ressources internes et, notamment :

- former, gérer, motiver et retenir un nombre croissant d'employés ;
- anticiper les dépenses et investissements liés à cette croissance, ainsi que les besoins de financement associés ;
- augmenter la taille de ses systèmes informatiques opérationnels, financiers et de gestion existant ; et
- gérer ses priorités dans ce cadre.

Bien que le Groupe dispose aujourd'hui des ressources humaines, financières et technologiques nécessaires à son bon fonctionnement, il pourrait ne pas être à même de gérer sa croissance et ses priorités et pourrait rencontrer des difficultés inattendues lors de son expansion. Dans une telle hypothèse, l'activité, les perspectives, la situation financière et le développement du Groupe pourraient en être affectés.

1.2.7 Risque lié à la réalisation d'opérations de croissance externe

Dans l'hypothèse où le Groupe identifierait des opportunités de croissance externe, il pourrait procéder à des prises de participations significatives ou à des acquisitions de sociétés. Le succès d'une telle stratégie dépendrait alors de la capacité du Groupe à identifier des cibles attractives,

à réaliser de telles opérations à des conditions satisfaisantes et à réussir l'intégration de ses sociétés au sein du Groupe.

Le Groupe ne peut assurer qu'il parviendra à atteindre les synergies escomptées et à gérer des passifs qui n'auraient pas été anticipés au moment de la réalisation de l'opération ou des coûts d'acquisition.

Tout problème rencontré par le Groupe dans l'intégration d'autres sociétés est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats, le développement et les perspectives de la Société.

1.3 Risques liés au contexte économique et financier

1.3.1 Risques liés à la conjoncture économique et à l'environnement réglementaire

Le marché de la promotion immobilière, comme celui de la gestion du parc de RSS, dans lesquels le Groupe opère, demeurent fortement influencés par le contexte économique.

Le taux de croissance ou le niveau des taux d'intérêts sont notamment des indicateurs macroéconomiques pouvant influencer l'activité du secteur de la promotion immobilière et particulièrement pour le segment du logement neuf.

Une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Sa filiale Uniti est un acteur de la promotion immobilière dédiée au social. Selon le cabinet d'études Xerfi¹, les logements sociaux représentent environ un tiers des mises en chantier de logements en France. Ainsi, les investissements des bailleurs sociaux, que ce soit pour la réalisation de nouveaux programmes ou la rénovation de l'existant, influent de manière significative sur l'activité de la filière de la promotion immobilière et particulièrement sur celle du Groupe.

La dynamique de l'activité sur ce segment est en partie liée à la réglementation relative à l'immobilier social. Les quotas de logements HLM ou les conditions de financement (prêts aidés) peuvent être des facteurs de soutien. De même, l'activité RSS est exposée à l'évolution des normes, notamment sanitaires, concernant l'accueil et l'hébergement des seniors autonomes.

Un changement du cadre réglementaire et de l'orientation des politiques publiques en termes de logement social ou des normes relatives à l'hébergement des seniors autonomes pourrait avoir un impact significatif sur le niveau d'activité du Groupe et ses perspectives de développement.

¹ *Date de la source*

1.3.2 Risques liés aux garanties bancaires dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement

Le Groupe, au travers de sa filiale Uniti, est exposé à des risques spécifiques du fait de la délivrance au profit de ses acquéreurs conformément aux dispositions légales, d'une garantie financière d'achèvement, émanant d'établissements bancaires de premier rang ou d'assureurs, leur assurant le bon achèvement des opérations de construction.

La mise en jeu effective de ces garanties bancaires pourrait représenter une charge financière importante pour Uniti et consécutivement, pour le Groupe. De plus, une augmentation du nombre des mises en jeu de ces garanties pourrait conduire à un renchérissement du coût de ces garanties pour le Groupe et/ou impacter défavorablement sa capacité à obtenir de nouvelles garanties bancaires à l'avenir ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité du Groupe à financer ses projets.

Par ailleurs, une dégradation significative affectant le marché immobilier telle qu'une crise financière, pourrait avoir pour conséquence une diminution du nombre d'institutions financières susceptibles ou désireuses d'octroyer de tels cautionnements au Groupe et/ou un renchérissement du coût de ces cautionnements et/ou des contraintes supplémentaires imposées au Groupe. Des difficultés pour le Groupe à obtenir de telles garanties extrinsèques pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité et les résultats du Groupe. Enfin, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire ayant consenti ces garanties bancaires.

1.3.3 Risques liés à l'insolvabilité des entreprises

L'activité du Groupe reposant sur une multitude d'entreprises et de fournisseurs, les difficultés financières, voire la cessation des paiements, de certaines de ces entreprises ou de certains de ces fournisseurs (en cas de mise en redressement judiciaire ou en liquidation) pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers ou en accroître les coûts.

De même, le Groupe peut subir des conséquences préjudiciables, notamment en termes d'image, en cas de manquements ou d'infractions commis par ses fournisseurs et sous-traitants.

1.3.4 Risques de liquidité

Le Groupe finance une partie de ses investissements par endettement. Une crise des marchés financiers, des événements graves affectant le secteur de l'immobilier ou tout autre événement de nature à affecter l'activité et la situation financière du Groupe, pourrait altérer la capacité du Groupe à recourir à ce type de financement. Dans ce contexte, le Groupe pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité au marché bancaire.

La direction générale du Groupe appuyée par la direction financière veille à l'affectation des ressources financières par opérations et à la maîtrise du risque de liquidité, dans la conduite de l'activité du Groupe.

1.3.5 Risques de taux d'intérêt

Le Groupe est emprunteur à taux fixe, il n'est pas exposé au risque de hausse des taux.

1.3.6 Risques de taux de change

A la date du présent Document d'Information, l'activité du Groupe est concentrée exclusivement sur le marché français. Le Groupe considère donc ne pas être exposé au risque de change, l'ensemble de ses actifs et passifs et ses flux étant libellés en euros.

2 RISQUES LIES AUX OBLIGATIONS

2.1 Risques généraux relatifs aux Obligations

2.1.1 L'investissement dans les Obligations peut ne pas convenir à tous les types d'investisseurs

L'investissement dans les Obligations fait l'objet de restrictions présentées dans la section « *Souscription et vente* » du présent Document d'Information.

En outre, les investissements réalisés par certains investisseurs peuvent être sujets à des lois et règlements, ou à un contrôle ou une régulation par certaines autorités. Chaque investisseur potentiel doit donc s'assurer avec ses propres conseillers juridiques, fiscaux et comptables que l'acquisition des Obligations est légale pour lui et de l'absence d'autres restrictions applicables en matière d'achat ou de transfert des Obligations. Les institutions financières doivent consulter leur conseil juridique ou l'autorité compétente afin de déterminer leur traitement au regard des règles visant à proportionner leur capital au regard des risques encourus ou de toute règle similaire.

2.1.2 Les Obligations sont susceptibles de faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré des Obligataires

Chaque Obligataire aura la faculté d'exiger de l'Emetteur qu'il rembourse (ou, au choix de l'Emetteur, qu'il rachète) tout ou partie des Obligations qu'il détient conformément aux stipulations des Modalités, notamment dans les cas suivants et selon les termes et conditions fixés par lesdites Modalités :

- en cas de Changement de Contrôle (tel que défini à l'article 1 des Modalités) ; ou
- si pour quelque raison que ce soit, l'Agent Financier n'a pas reçu l'Attestation de Conformité de la part de l'Emetteur ou il résulte de ladite Attestation de Conformité que le Ratio LTV (tel que défini à l'article 1 des Modalités) est supérieur ou égal à soixante pour cent (60%).

En cas de demandes de remboursement (ou de rachat) anticipé, la liquidité des Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourraient être réduite.

2.1.3 Les Obligations sont susceptibles d'être rachetées ou remboursées par l'Emetteur par anticipation

Conformément à l'article 6.3 des Modalités, l'Emetteur pourra à son gré et à tout moment à compter du 1^{er} juillet 2025 demander le remboursement de la totalité (et non d'une partie

seulement) des Obligations restant en circulation (ou, au choix de l'Emetteur, le rachat), à la condition d'en informer les Obligataires et l'Agent Financier à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue). Un remboursement par anticipation des Obligations peut résulter pour les Porteurs en un rendement considérablement inférieur à leurs attentes.

2.1.4 Portée des engagements relatifs au maintien des Obligations à leur rang au titre des Modalités

Selon l'article 3.3 des Modalités, les Obligations sont des engagements non assortis de sûretés, venant au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés présents ou futurs, de l'Emetteur (à l'exception de ceux bénéficiant d'une préférence prévue par la loi). L'Emetteur s'est engagé jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne conférer, ou permettre que subsiste, et à s'assurer qu'aucune de ses filiales ou participations ne confère ou ne permette que subsiste, d'hypothèque, de nantissement, de gage, de privilège, de transfert de propriété à titre de garantie, de fiducie-sûreté ou toute autre sûreté réelle, autre qu'une Sûreté Autorisée (telle que définie à l'article 3.3 des Modalités), sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, aux fins de garantir toute dette d'emprunt, présente ou future, émise ou garantie par l'Émetteur, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes ou de même rang au bénéfice des Obligations. L'engagement de l'Émetteur n'affecte en rien sa liberté de disposer de la propriété de ses biens (en ce compris les titres de toute Filiale et/ou Participation) ou de conférer toute Sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

Consécutivement, cet engagement de maintien de l'emprunt à son rang n'empêche pas l'Emetteur de contracter d'autres dettes, y compris des dettes qui viendraient au même rang que les Obligations ou à un rang supérieur. De même, les Modalités ne contiennent pas de restrictions spécifiques au paiement des dividendes ou à l'émission ou à procéder à des rachats d'actions programmés. En conséquence, l'Emetteur peut conclure des contrats ou être soumis à des obligations qui pourraient s'avérer défavorables aux Obligataires, susceptible d'augmenter le nombre de créanciers venant en concours avec le présent emprunt obligataire lors d'un partage proportionnel dans le cadre d'une procédure collective ou de toute procédure similaire. Dans l'hypothèse où l'Emetteur contracterait des dettes additionnelles significatives venant à un rang supérieur aux Obligations, le risque pesant sur les Obligataires pourrait être significativement accru.

2.1.5 Capacité de l'Emetteur à payer les intérêts et à rembourser les Obligations

L'Emetteur pourrait ne pas avoir les disponibilités pour payer les intérêts ou rembourser les Obligations à leur Date d'échéance ou de manière anticipée dans les cas prévus par les Modalités. La capacité de l'Emetteur à rembourser les Obligations dépendra notamment de sa situation financière au moment du remboursement.

Par ailleurs, tout défaut de paiement de l'Emetteur au titre des Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

2.1.6 Risque de crédit et de perte en capital

Les Obligataires sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur c'est-à-dire d'incapacité de ce dernier à remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte

pour l'investisseur. Si l'Emetteur ne devait plus être en mesure de faire face à ses obligations financières au titre des Obligations, les Obligataires pourraient perdre tout ou partie de leur investissement dans les Obligations.

2.1.7 Portée des garanties contractées par l'Emetteur au titre des Modalités

En garantie du paiement et/ou du remboursement de toutes sommes en principal et intérêts, contractées directement par l'Emetteur, dues ou autrement payables par l'Emetteur à l'égard des Obligataires, l'Emetteur a contracté (i) un nantissement portant sur 34% des actions de la société Uniti dans la limite de 125% du Montant Nominal à la Date d'Emission (tel que défini par les Modalités) et (ii) une assurance emprunteur entreprise dans la limite de 7 500 000 (sept millions cinq cent mille) euros dans un délai de quatre mois après la date du présent Document d'Information. Toutefois :

- le montant de la garantie conférée par le nantissement des actions Uniti détenues par l'Emetteur (dans la limite de 34%) dépend de la valeur desdites actions, laquelle pourrait varier significativement. La liquidité des actions Uniti offertes en garantie, admises aux négociations sur Euronext Growth (compartiment E1 - placement privé), est réduite, ce qui expose les Obligataires à un risque d'illiquidité en cas d'exercice de la garantie ;
- le plafond de garantie qui sera contracté auprès d'une compagnie d'assurance, limité à 7 500 000 euros, ne couvre pas l'intégralité du montant de l'Emission.

2.1.8 Modification des termes et conditions des Obligations

Conformément à l'article 12 des Modalités, les Obligataires seront groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs. L'assemblée générale des porteurs ne peut ni acquérir ni accroître les charges des obligataires ni établir un traitement inégal entre les Obligataires d'une même masse.

Toutefois, elle pourra prendre des décisions collectives portant sur toute proposition tendant à la modification des Modalités des Obligations, susceptibles de lier les Obligataires, y compris ceux qui ont voté contre la résolution considérée ou qui n'étaient pas présents ou représentés à l'assemblée générale.

2.1.9 Evolution du droit applicable aux Obligations

Les Modalités des Obligations sont régies par le droit français tel qu'en vigueur à la date du présent Document d'Information.

L'Emetteur ne peut donner aucune garantie sur les conséquences d'un changement concernant une décision jurisprudentielle ou une réforme législative ou réglementaire, ou une pratique administrative, après la Date d'Emission des Obligations.

2.1.10 Fiscalité et évolution de la fiscalité relative aux Obligations

Les investisseurs potentiels doivent être conscients du fait qu'ils peuvent se voir réclamer des taxes ou autres charges documentaires en vertu de la législation et de la pratique du pays où les Obligations sont transférées ou d'autres juridictions.

A cet égard, les investisseurs sont invités à prendre connaissance des informations contenues à la section « *Fiscalité* » du présent Document d'Information.

Toutefois, ces informations sont données tel qu'en vigueur à la date du présent Document d'Information et l'Emetteur ne peut donner aucune assurance sur l'évolution future de la législation et de la réglementation fiscale applicable aux Obligations, ainsi que de leur interprétation par l'administration fiscale.

En outre, dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant de titres financiers tels que les Obligations. Les investisseurs potentiels sont ainsi invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans le présent Document d'Information mais à demander conseil à leur propre conseiller fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la vente et le remboursement des Obligations. Ce conseiller fiscal est le seul en mesure de prendre en compte la situation particulière de l'investisseur potentiel. Le présent paragraphe doit être lu en conjonction avec la section « *Fiscalité* » du présent Document d'Information.

2.1.11 Loi française sur les entreprises en difficulté

Selon la loi française sur les entreprises en difficulté, les créanciers titulaires d'obligations sont regroupés en une assemblée unique de créanciers pour la défense de leurs intérêts communs dans toute procédure de sauvegarde accélérée ou non, toute procédure de sauvegarde financière accélérée ou toute procédure de redressement judiciaire qui serait ouverte en France relative à l'Emetteur. Ladite assemblée rassemblerait les créanciers titulaires de toutes les obligations émises par l'Emetteur en ce compris les Obligations. En de telles circonstances, les stipulations relatives à la représentation des Obligataires décrites à l'article 12 des Modalités des Obligations ne seront pas applicables si elles sont en contradiction avec des dispositions de la loi sur les entreprises en difficulté applicables, ce qui pourrait s'avérer défavorable aux Obligataires.

2.2 Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt

Les Obligations portent intérêt à taux fixe. En cas de cession par un Obligataire de ses Obligations pendant une période où les taux du marché sont supérieurs au taux d'intérêt des Obligations, la valeur et par suite, le rendement de ses Obligations, pourraient être significativement affectés. Des variations substantielles des taux de marché pourraient ainsi avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations.

2.3 Risque de change

Les paiements par l'Emetteur au titre des Obligations (intérêts et principal) se feront exclusivement en euros. Il existe ainsi un risque pour les Obligataires dont les activités sont effectuées principalement dans une autre devise. Pour ce type d'Obligataire, le rendement obtenu par les Obligations pourrait être affecté significativement par une évolution du taux de change.

Les taux de change peuvent varier significativement et par conséquent l'Obligataire concerné pourrait percevoir un montant d'intérêt ou de remboursement inférieur à ce qui était attendu. Certains Obligataires pourraient ainsi être exposés à une évolution du taux de change de leur

devise par rapport à l'euro ainsi qu'à une modification du contrôle des changes par les autorités du pays d'implantation de l'Obligataire concerné.

2.4 Risque lié à l'absence de notation financière

En raison de l'absence de notation financière des Obligations et de la dette à long terme de l'Emetteur, il n'est pas possible d'évaluer la capacité de l'Emetteur à faire face à ses obligations financières et plus précisément à celles contractées au titre des Obligations. Les investisseurs doivent donc procéder à une évaluation sur la base de leur propre expertise et celle de leurs conseils financiers habituels.

2.5 Risques relatifs au marché

2.5.1 Risque lié aux caractéristiques du marché d'admission

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le système multilatéral de négociation Euronext Growth à Paris.

Toutefois, Euronext Growth ne constitue pas un marché réglementé. Notamment, les sociétés admises sur Euronext Growth ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Growth peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

2.5.2 Existence d'un marché secondaire

Une fois émises, les Obligations pourraient ne pas faire l'objet d'un marché de négociation établi, et un tel marché pourrait ne jamais se développer.

Il n'existe donc aucune garantie que se développera un tel marché ou que les Obligataires seront en mesure de céder leurs Obligations facilement ou à des prix leur permettant d'obtenir un rendement comparable à d'autres investissements similaires négociés sur un marché secondaire développé.

2.5.3 La liquidité des Obligations pourraient être très réduite

La liquidité du marché des Obligations pourrait être très réduite. Si un marché actif pour les Obligations ne se développe pas, la liquidité, le prix de marché de ses Obligations et la capacité des investisseurs à négocier leurs Obligations à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires bénéficiant d'un marché secondaire développé, pourraient en être significativement affectés.

2.5.4 Les Obligations n'ont jamais été négociées sur un marché financier et seront soumises aux fluctuations de marché.

A compter de l'Admission sur Euronext Growth, le prix de marché des Obligations est susceptible de varier significativement par rapport au prix d'émission.

En effet, les marchés boursiers ont pu connaître d'importantes fluctuations parfois sans rapport avec les résultats des sociétés dont les titres sont négociés. Ces fluctuations de marché et la

conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des Obligations. La valeur de marché des Obligations pourra être affectée par la qualité de crédit de l'Emetteur et par d'autres facteurs additionnels, y compris l'intérêt du marché et les taux d'intérêt. Cette valeur de marché pourrait être substantiellement inférieure, le cas échéant, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par l'Obligataire. Si la qualité de crédit de l'Emetteur se dégrade, la valeur des Obligations pourrait également baisser et les vendeurs d'Obligations pourraient perdre tout ou partie de leur investissement. Le prix de marché des Obligations pourrait ainsi fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le présent Document d'Information.

Aucune assurance ne peut donc être donnée quant au fait que le prix de marché des Obligations de la Société ne baissera pas en dessous du prix d'émission. Une perte en capital est susceptible de se produire en cas de vente des Obligations à un prix inférieur à celui payé lors de l'achat, notamment en cas d'évolution boursière défavorable.

MODALITES DES OBLIGATIONS

*Sous réserve de compléments et de modifications, les modalités des Obligations (les « **Modalités** ») sont les suivantes :*

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal total de 10 000 000 (dix millions) d'euros (le « **Montant Nominal Total** »)² portant intérêt au taux de de 8% (huit pour cent) l'an et venant à échéance le 16 août 2028 (les « **Obligations** »), sans offre au public au sens de l'article 2, d) du Règlement Prospectus (l'« **Emission** »), est réalisée par la société ETABLISSEMENTS ORIA, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 569 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 752 026 179 et dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann 75008 Paris (l'« **Emetteur** »). Elle a été autorisée en vertu d'une décision de l'Associé Unique en date du 15 septembre 2022 prise conformément à l'article 14.4 des Statuts et d'une décision du Président de l'Émetteur en date du 15 septembre 2022 (les « **Décisions Sociales** »).

Les Obligations ont fait l'objet d'une admission aux négociations sur Euronext Growth Paris.

Un contrat cadre de service financier relatif aux Obligations (le « **Contrat de Service Financier** ») a été conclu le 16 septembre 2022 entre l'Emetteur et BNP Paribas Securities Services, société en commandite par actions, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 108 011, dont le siège social est situé 3 rue d'Antin 75002 Paris, France, agissant depuis son établissement situé Les Grands Moulins de Pantin, 9, rue du Débarcadère, 93500 Pantin, France, en qualité d'agent financier et d'agent payeur (l'« **Agent Financier** » et l'« **Agent Payeur** », ces termes comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier ou agent payeur susceptible d'être désigné ultérieurement). Un exemplaire du Contrat de Service Financier est tenu à disposition des Obligataires au siège social de l'Emetteur susmentionné et dans les locaux de l'Agent Financier, situés Les Grands Moulins de Pantin, 9, rue du Débarcadère, 93500 Pantin, France.

Un contrat de service financier a été conclu le 16 septembre 2022 entre l'Emetteur et Aether Financial Services, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 811 475 383, dont le siège social est situé 36 rue de Monceau, 75008 Paris (« **Aether** »), désigné en tant qu'agent de calcul (l'« **Agent de Calcul** », ces termes comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent de calcul susceptible d'être désigné ultérieurement). Un exemplaire de ce contrat conclu avec Aether est tenu à disposition des Obligataires au siège social de l'Emetteur susmentionné et au siège social de l'Agent de Calcul, situé 36 rue de Monceau, 75008 Paris.

Le règlement-livraison des Obligations a été réalisé du 16 septembre 2022 au 17 octobre 2022 (exclu).

Il est précisé que l'Emprunt sera utilisé par l'Émetteur fins de (i) financer la croissance des activités du Groupe tant dans les domaines de la promotion immobilière (Filiale Uniti) que de l'exploitation de résidences services seniors (Filiale Aquarelia), (ii) constituer une réserve

² Etant précisé que si le nombre d'Obligations souscrites au 17 octobre 2022 (exclu) est inférieur au Montant Nominal Total, l'Emission ne saurait pour autant être considérée comme caduque.

foncière et (iii) couvrir ses besoins généraux de trésorerie (se référer à la section « *Utilisation des fonds* » du présent Document d'Information).

Toute référence dans les présentes Modalités (i) aux « **Obligataires** » renvoie aux titulaires d'Obligations, et (ii) à des « **Articles** » renvoie aux articles numérotés ci-après.

1 DEFINITIONS

« **Associé Unique** » désigne la Société Financière d'Alegia, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 23 613 500 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 842 229 544 et dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann à 75008 Paris, dont le capital est détenu à 100% par M. Stéphane Oria.

« **Attestation de Conformité** » désigne une attestation relative aux engagements financiers visés à l'Article 0 (*Engagements financiers*).

« **Actif** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 3.3(b).

« **Assemblée Générale** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 12 (*Représentation des Obligataires*).

« **Avis de Changement de Contrôle** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.2.2 (*Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle*).

« **Cas de Défaut** » désigne tout évènement visé à l'Article 9 (*Exigibilité anticipée*).

« **Changement de Contrôle** » désigne tout évènement à la suite duquel un tiers, autre que l'Associé Unique ou l'une des personnes physiques ou morales le contrôlant ou qu'il Contrôle exclusivement ou conjointement et, le cas échéant, leurs ayants droits à titre universel, vient à détenir, directement ou indirectement, agissant seul ou de concert, le Contrôle de l'Emetteur.

« **Contrôle** » a la signification qui lui est donnée à l'article L. 233-3 du Code de commerce.

« **Clearstream** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2 (*Forme, valeur nominale et propriété*).

« **Comptes Initiaux** » désigne les comptes consolidés non audités et les comptes sociaux audités de l'Emetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels que certifiés par ses commissaires aux comptes.

« **Date de Calcul** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.3 (*Remboursement anticipé au gré de l'Emetteur*)

« **Date d'Echéance** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 5 (*Intérêts*).

« **Date d'Emission** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 5 (*Intérêts*).

« **Date de Paiement d'Intérêt** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 5 (*Intérêts*).

« **Date de Remboursement pour Changement de Contrôle** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.2.2 (*Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle*).

« **Date de Remboursement liée au Ratio Financier** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.2.1 (*Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de non-respect du Ratio LTV*).

« **Date de Remboursement Volontaire** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.3 (*Remboursement anticipé au gré de l'Emetteur*).

« **Date de Test** » désigne, pour le calcul du Ratio LTV, toute période de douze (12) mois s'achevant le 31 décembre de chaque exercice social, à laquelle le Ratio LTV devra être testé.

« **Décision Ecrite Unanime** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 12 (*Représentation des Obligataires*).

« **Demande de Remboursement liée au Ratio Financier** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.2.1 (*Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de non-respect du Ratio LTV*).

« **Demande de Remboursement pour Changement de Contrôle** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.2.2 (*Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle*).

« **Effet Défavorable Significatif** » désigne tout évènement de quelque nature, cause ou origine que ce soit, affectant immédiatement ou à terme et de façon significative et défavorable (i) le patrimoine, les actifs ou la situation financière de l'Emetteur ou du Groupe pris dans son ensemble ou (ii) la capacité de l'Emetteur à satisfaire à ses engagements de paiement au titre des Modalités (en tenant compte des ressources qui seront mises à sa disposition par tout autre membre du Groupe).

« **Emprunt** » désigne l'emprunt obligataire d'un Montant Nominal Total de 10 000 000 (dix millions) d'euros portant intérêt au taux de 8% l'an venant à échéance le 16 août 2028 et émis progressivement par l'Émetteur à compter de la Date d'Emission et jusqu'au 17 octobre 2022 (exclu) (ISIN : FR001400CQP9).

« **En Circulation** » désigne toutes les Obligations à l'exclusion (i) des Obligations remboursées ou rachetées et annulées conformément aux Modalités, (ii) des Obligations pour lesquelles la date de remboursement prévue aux Modalités est survenue et pour lesquelles les fonds permettant le remboursement ont fait l'objet d'un paiement à l'Agent Financier dans les conditions prévues aux présentes et demeurent disponibles au paiement et (iii) des Obligations atteintes par la prescription conformément à l'Article 11 (*Prescription*).

« **Endettement Financier** » désigne tout endettement relatif à :

- (a) des sommes empruntées ;
- (b) des fonds mobilisés grâce à l'acceptation par un tiers de lettres de change (ou tout instrument équivalent sous une forme dématérialisée) ;

- (c) des fonds mobilisés grâce à l'achat de billets à ordre ou levés par une émission d'obligations, de bons de caisse, de billets de trésorerie ou d'autres titres de créance ;
- (d) l'escompte de créances ou tout autre procédé de mobilisation de créances (sauf si l'escompte ou autre procédé est sans recours) ;
- (e) des fonds levés au titre de toute autre opération (y compris les ventes et achats à terme ainsi que toutes les obligations de paiement différé contractées à l'occasion de l'acquisition d'un actif quelconque) qualifiée d'emprunt ou de dette par les Principes Comptables Applicables ;
- (f) des opérations sur produits dérivés conclues afin de couvrir le risque, ou de tirer profit, d'une fluctuation de taux ou de cours (étant précisé que, pour calculer la valeur d'une telle opération, seule sa valeur de marché sera retenue) ;
- (g) une obligation éventuelle de remboursement en qualité de donneur d'ordre à raison d'un cautionnement, d'une garantie, d'une lettre de crédit standby ou documentaire ou de tout autre engagement par signature émis par une banque ou autre institution financière concernant l'un des types d'endettement énumérés aux paragraphes (a) à (g) ci-dessus ;
et
- (h) tout engagement de garantie personnelle portant sur l'un des types d'endettement énumérés aux paragraphes (a) à (h) ci-dessus.

« **Endettement Financier Net** » correspond à l'Endettement Financier diminué de la trésorerie brute disponible.

« **Euroclear** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2 (*Forme, valeur nominale et propriété*).

« **Euroclear France** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2 (*Forme, valeur nominale et propriété*).

« **Filiale** » désigne une société contrôlée directement ou indirectement par une autre au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

« **Filiale Uniti** » désigne la société Uniti.

« **Filiale Aquarelia** » désigne la société Aquarelia Holding au capital de 3.170.500 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 534 603 139 et dont le siège social est situé 167 rue Claudius Camail, 83340 Le Thoronet.

« **Groupe** » désigne l'Emetteur et ses Filiales à un moment donné et « **Membre du Groupe** » désigne l'une quelconque de ces entités.

« **Jour Ouvré** » désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris tout en étant :

- (a) s'il s'agit d'un jour où un paiement ou un achat doit être effectué dans une devise autre

que l'euro, un jour où les banques du principal centre financier du pays de cette devise sont ouvertes ; et

- (b) s'il s'agit d'un jour où un paiement ou un achat doit être effectué en euros, un jour où Euroclear fonctionne et un jour quelconque où le Système TARGET, ou tout système qui lui succéderait, fonctionne.

« **Masse** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 12 (*Représentation des Obligataires*).

« **Montant de Remboursement Anticipé** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.3 (*Remboursement anticipé au gré de l'Émetteur*).

« **Participation(s)** » désigne toute entité, existante ou future, dont l'Émetteur détient et/ou détiendra directement ou indirectement une participation au sens de l'article L. 233-2 du Code de commerce.

« **Période d'Intérêts** » signifie la période commençant à la Date d'Emission (y compris celle-ci) et se terminant à la première Date de Paiement d'Intérêt (en excluant celle-ci) et chaque période successive commençant à la Date de Paiement d'Intérêt (y compris celle-ci) et se terminant à la Date de Paiement d'Intérêt suivante (en excluant celle-ci).

« **Période de Demande de Remboursement** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.2.2 (*Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle*).

« **Période de Souscription** » signifie la période commençant à la Date d'Émission (incluse) et se terminant à la date du 17 octobre 2022 (exclu).

« **Principes Comptables Applicables** » désigne les principes comptables généralement acceptés en France.

« **Représentant de la Masse** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 12 (*Représentation des Obligataires*).

« **Représentant de la Masse Suppléant** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 12 (*Représentation des Obligataires*).

« **Sûreté** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 3.3(a).

« **Sûreté Autorisée** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 3.3(b).

« **Système TARGET** » désigne le système de transfert européen express automatisé de règlements bruts en temps réel utilisant une plateforme unique et partagée (TARGET2).

« **Taux d'Intérêt** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 5 (*Intérêts*).

« **Teneur de Compte** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2 (*Forme, valeur nominale et propriété*) ;

« **Uniti** » désigne la société anonyme au capital de 1 520 129 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 789 821 535 et dont le siège social est

situé 73 boulevard Haussmann 75008 Paris dont les titres sont inscrits aux négociations sur Euronext Growth Paris (Code ISIN FR0012709160).

2 FORME, VALEUR NOMINALE ET PROPRIETE

Les Obligations seront émises tout au long de la Période de Souscription sous forme de titres dématérialisés d'une valeur nominale de 100 000 (cent mille) euros chacune. Les Obligations revêtiront la forme au porteur.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront, obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité. Les Obligations se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Obligations résultera de leur inscription au compte-titres de l'Obligataire.

Les droits des Obligataires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les Obligations conservées sous la forme au porteur.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Le code ISIN des Obligations est FR001400CQP9.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France (« **Euroclear France** ») qui créditera les comptes des Teneurs de Compte concernés.

Pour les besoins des présentes, « **Teneur de Compte** » désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, et inclut Euroclear Bank S.A./N.V. (« **Euroclear** ») et Clearstream Banking, société anonyme (« **Clearstream** »).

L'Emprunt est librement cessible. En cas de cession d'Obligations, la totalité des Obligations d'un Obligataire (ou en partie seulement) pourra être transférée après notification par l'Obligataire auprès de l'Emetteur de son intention de céder ses Obligations. Dans sa notification, l'Obligataire indiquera l'identité du candidat acquéreur et les conditions de la cession envisagée.

3 RANG ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT A SON RANG

3.1 Rang des Obligations

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et (sous réserve des Articles 3.2 (*Garantie*) et 3.3 (*Maintien de l'emprunt à son rang*) ci-dessous) non assortis de sûretés, venant au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives

du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés présents ou futurs, de l'Emetteur (à l'exception de ceux bénéficiant d'une préférence prévue par la loi)

3.2 Garantie

Toute obligation au paiement de toutes sommes en principal et intérêts, contractées directement par l'Emetteur, dues ou autrement payables par l'Emetteur à l'égard des Obligataires au titre de l'Emprunt sera garantie par :

- (a) un nantissement portant sur 34% des actions de la société Uniti dans la limite de 125% du Montant Nominal à la Date d'Emission, sera mis en place par l'Emetteur ; et
- (b) une assurance emprunteur entreprise de Messieurs Stéphane Oria et Julien Oria dans la limite de 7 500 000 (sept millions cinq cent mille) euros (à souscrire dans un délai de quatre (4) mois après la date du présent Document d'Information).

3.3 Maintien de l'emprunt à son rang

- (a) L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne conférer, ou permettre que subsiste, et à s'assurer qu'aucune des Filiales ou Participations ne confère ou ne permette que subsiste, d'hypothèque, de nantissement, de gage, de privilège, de transfert de propriété à titre de garantie, de fiducie-sûreté ou toute autre sûreté réelle (chacune, une « **Sûreté** »), autre qu'une Sûreté Autorisée (telle que définie ci-après), sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, aux fins de garantir toute dette d'emprunt, présente ou future, émise ou garantie par l'Emetteur, sans consentir, au plus tard à la même date, des Sûretés équivalentes ou de même rang au bénéfice des Obligations.
- (b) « **Sûreté Autorisée** » désigne :
 - (i) les Sûretés existantes à la date d'émission ;
 - (ii) les Sûretés consenties par substitution, remplacement ou de rangs inférieurs postérieurement à la date d'émission dans le cadre d'un éventuel refinancement de dettes d'emprunt existantes à la date d'émission et bénéficiant de Sûretés existantes à la date d'émission ;
 - (iii) les Sûretés qui pourraient être accordées sur un actif donné (actif immobilier ou titres de société (ci-après un « **Actif** »)), en garantie d'une dette d'emprunt contractée spécifiquement pour le financement dudit Actif dans le cadre d'une opération de marchand de biens ou de promotion (ou de co-promotion ou de réhabilitation) ou d'une opération de lotissement ;
 - (iv) des Sûretés conférées uniquement par l'effet de la loi ;
 - (v) des Sûretés constituées au bénéfice de l'administration fiscale dans le cas uniquement où le paiement de ces Impôts et Taxes feraient l'objet d'une contestation de bonne foi par un membre du Groupe ;

(vi) des clauses de réserve de propriété ou droit de rétention consentis dans le cadre des relations d'affaires courantes ;

L'engagement de l'Émetteur n'affecte par ailleurs en rien sa liberté de disposer de la propriété de ses biens (en ce compris les titres de toute Filiale et/ou Participation) ou de conférer toute Sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

4 ENGAGEMENTS

Aussi longtemps que des Obligations seront En Circulation, l'Émetteur prend les engagements décrits au présent Article 4 (*Engagements*).

4.1 Engagements financiers

L'Émetteur s'engage à respecter et maintenir les ratios suivants à chaque Date de Test :

Ratio LTV (*loan to value* ou « **LTV** ») < 60% (le « **Ratio LTV** » ou « **Ratio Financier** »)

Le Ratio LTV correspond au rapport entre l'Endettement Financier Net et la valeur du patrimoine de l'Émetteur.

L'Émetteur s'engage à ce titre à remettre aux Obligataires au plus tard dans les cent quatre-vingt (180) jours calendaires à compter de la clôture de chaque exercice annuel, un certificat relatif au Ratio LTV, dûment signé par un représentant légal de l'Émetteur, qui devra (x) attester du niveau du Ratio LTV à la Date de Test concernée, (y) indiquer les modalités de calcul du Ratio LTV sur la base des derniers comptes sociaux annuels audités de l'Émetteur et (z) préciser si le Ratio LTV respectent les seuils visés ci-avant à la Date de Test concernée (l' « **Attestation de Conformité** »).

4.2 Engagements d'information

4.2.1 Comptes et informations afférentes à son activité

- (a) L'Émetteur s'engage à remettre à l'Agent Financier (avec copie au Représentant de la Masse) pour mise à disposition des Obligataires les comptes annuels sociaux de l'Émetteur et les comptes annuels consolidés du Groupe audités par les commissaires aux comptes, dès qu'ils seront disponibles et au plus tard cent quatre-vingt (180) jours calendaires à compter de la clôture de l'exercice auquel ils se rapportent, accompagnés dans chaque cas du rapport des commissaires aux comptes y afférent.
- (b) L'Émetteur s'engage faire ses meilleurs efforts, sur demande raisonnable du Représentant de la Masse agissant sur instruction d'un ou plusieurs Obligataires, pour fournir tous les documents afférents à l'activité de l'Émetteur et à celles de ses Filiales ou Participations.

4.2.2 Changement relatif à sa dénomination, sa forme sociale, son capital ou toute opération de scission ou de fusion

L'Émetteur s'engage, sauf si les informations ci-après ont été rendues publiques, à informer les Obligataires et le Représentant de la Masse de toute transformation de l'Émetteur y compris tout changement relatif à sa dénomination, sa forme sociale, son capital ou toute opération de

scission ou de fusion, dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la réalisation définitive de l'événement concerné.

4.2.3 Attestation de Conformité

L'Emetteur s'engage à fournir au Représentant de la Masse, et à l'Agent Financier pour transmission aux Obligataires, avec les états financiers remis conformément au paragraphe (a) de l'Article 4.2.1 (*Comptes*), une Attestation de Conformité (signée par un représentant habilité de l'Emetteur, présentant de manière suffisamment détaillée les calculs d'un Ratio Financier à la Date de Test visé à l'Article 0.

Le Représentant de la Masse devra adresser dès que possible aux Obligataires, conformément à l'Article 13 (*Avis*), (i) copie de l'Attestation de Conformité, ou (ii) si pour quelque raison que ce soit, il n'a pas reçu l'Attestation de Conformité dans les délais impartis, une notification à cet effet, dont un modèle figure en Annexe au Contrat de Service Financier.

4.2.4 Notification d'un Cas de Défaut

- (a) L'Emetteur avisera le Représentant de la Masse et l'Agent Financier pour notification aux Obligataires, de la survenance d'un quelconque Cas de Défaut (ainsi que des démarches entreprises, le cas échéant, pour y remédier) dans les meilleurs délais après en avoir eu connaissance.
- (b) Dans les meilleurs délais suivant une demande faite par le Représentant de la Masse agissant à son initiative ou à la demande de tout Obligataire, l'Emetteur lui communiquera une attestation d'un représentant habilité indiquant qu'aucun Cas de Défaut n'est en cours ou, si un Cas de Défaut est en cours, sa nature et les démarches entreprises, le cas échéant, pour y remédier.

4.3 Assurance

L'Emetteur s'engage à souscrire et maintenir en vigueur, les polices d'assurances (contractées auprès de compagnies d'assurance de bonne réputation) normalement requises pour des montants et des couvertures de risques de dommages et responsabilités conformes aux pratiques généralement admises dans son domaine d'activités.

4.4 Autres engagements

L'Emetteur s'engage à :

- (a) ne pas procéder à des rachats d'actions (sauf dans le cadre d'un programme de rachat d'actions), des annulations d'actions ou des amortissements du capital ;
- (b) ne pas procéder à des réductions de capital ;
- (c) souscrire et maintenir en vigueur, les polices d'assurances ;
- (d) obtenir et respecter tous les termes et conditions de toutes autorisations nécessaires pour la conduite de ses activités ; et

- (e) solliciter l'autorisation préalable de la Masse en cas de transfert de son siège social hors de France.

5 INTERETS

Les Obligations portent intérêt du 16 septembre 2022 (inclus) (la « **Date d'Emission** ») au 16 août 2028 (exclu) (la « **Date d'échéance** ») au taux de 8% (huit pour cent) l'an (le « **Taux d'Intérêt** »), payable à terme échu au 29 juin de chaque année (chacune une « **Date de Paiement d'Intérêt** », la première Date de Paiement d'Intérêt étant le 29 juin 2023.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, l'Obligation concernée continuera de porter intérêt au taux de 8% (huit pour cent) l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (inclusive) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation concernée jusqu'à ce jour sont reçues par ou pour le compte de l'Obligataire concerné.

Le montant des intérêts dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base exacte pour chaque Période d'Intérêts, soit sur la base du nombre réel de jours écoulés pendant la Période d'Intérêts concernée divisé par 365 (ou 366 en cas d'année bissextile), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

6 REMBOURSEMENT

Les Obligations ne peuvent être remboursées que selon les stipulations du présent Article 6 (*Remboursement*) ou de l'Article 9 (*Exigibilité anticipée*) ci-dessous.

6.1 Remboursement final

A moins que celles-ci n'aient été préalablement intégralement remboursées et annulées conformément au présent Article 6 (*Remboursement*) ou à l'Article 9 (*Exigibilité anticipée*) ci-dessous, les Obligations seront remboursées en totalité à leur valeur nominale à la Date d'Echéance.

6.2 Remboursement anticipé au gré des Obligataires

6.2.1 Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de non-respect du Ratio LTV

Aussi longtemps que des Obligations seront En Circulation, si (x) pour quelque raison que ce soit, l'Agent Financier n'a pas reçu l'Attestation de Conformité de la part de l'Emetteur ou (y) il résulte de ladite Attestation de Conformité que le Ratio LTV (tel que défini à l'Article 0) est supérieur ou égal à soixante pour cent (60%) l'Agent Financier devra alors adresser une notification à cet effet dans les meilleurs délais aux Obligataires (avec copie au Représentant

de la Masse) conformément à l'Article 13 (*Avis*), étant précisé que l'Agent Financier ne sera aucunement tenu de contrôler les informations contenues dans ladite Attestation de Conformité.

Dans ces hypothèses, chaque Obligataire aura la faculté d'exiger de l'Emetteur qu'il rembourse (ou, au choix de l'Emetteur, qu'il rachète) tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale majorée le cas échéant des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la Date de Remboursement liée au Ratio Financier (exclue) (telle que définie ci-après).

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Obligataires devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (la « **Demande de Remboursement liée au Ratio Financier** »).

Une telle demande sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent Financier. Les Demandes de Remboursement liées au Ratio Financier devront parvenir à l'Agent Financier et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent Financier par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le 45^{ème} Jour Ouvré suivant la date de publication de la Notification. Le remboursement anticipé des Obligations de l'Obligataire concerné devra intervenir au plus tard le 10^{ème} Jour Ouvré suivant la date de réception par Financier de la Demande de Remboursement liée au Ratio Financier (la « **Date de Remboursement liée au Ratio Financier** »). La date de la Demande de Remboursement liée au Ratio Financier correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (a) et (b) ci-après est réalisée, au plus tard à 17h00 (heure de Paris) ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00 (heure de Paris) :

- (a) l'Agent Financier aura reçu la Demande de Remboursement liée au Ratio Financier transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (b) les Obligations auront été transférées à l'Agent Financier par le Teneur de Compte.

6.2.2 Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle

Si un Changement de Contrôle survient, chaque Obligataire pourra, à son gré, demander le remboursement (ou, au choix de L'Emetteur, le rachat) anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale majorée le cas échéant des intérêts courus.

Aussi longtemps que des Obligations seront En Circulation, si un Changement de Contrôle survient, l'Emetteur devra en informer les Obligataires par la publication d'un avis (l'« **Avis de Changement de Contrôle** ») conformément à l'Article 13 (*Avis*), au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif. L'Avis de Changement de Contrôle rappellera aux Obligataires la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations et indiquera (i) le montant du remboursement, (ii) la période de 20 Jours Ouvrés à compter de la publication de l'Avis de Changement de Contrôle, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipés des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement (la « **Période de Demande de Remboursement** ») et (iii) la Date

de Remboursement pour Changement de Contrôle, laquelle devra intervenir entre le 1^{er} et le 10^{ème} Jour Ouvré (inclus) suivant la fin de la Période de Demande de Remboursement.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Obligataires devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent Financier au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent Financier (la « **Demande de Remboursement pour Changement de Contrôle** »). Toute Demande de Remboursement pour Changement de Contrôle sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement.

Les Demandes de Remboursement pour Changement de Contrôle devront parvenir à l'Agent Financier et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par l'intermédiaire du Teneur de Compte du Porteur au plus tard le dernier Jour Ouvré de la Période de Demande de Remboursement.

La date de la Demande de Remboursement pour Changement de Contrôle correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (a) et (b) ci-après est réalisée, au plus tard à 17h00 (heure de Paris) ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00 (heure de Paris) :

- (a) l'Agent Financier aura reçu la Demande de Remboursement pour Changement de Contrôle transmise par le Teneur de Compte dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (b) les Obligations auront été transférées à l'Agent Financier par le Teneur de Compte concerné.

6.3 Remboursement anticipé au gré de l'Emetteur

L'Emetteur pourra à son gré et à tout moment à compter du 16 septembre 2025 et à la condition d'en informer (i) les Obligataires et l'Agent Financier au plus tôt trente (30) jours calendaires et au plus tard quinze (15) jours calendaires avant (étant précisé que ces avis seront irrévocables et devront préciser la date fixée pour le remboursement), demander le remboursement (ou, au choix de l'Emetteur, le rachat) anticipé de la totalité (et non d'une partie seulement) des Obligations restant En Circulation à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la « **Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur** »)). A la Date de Calcul, l'Agent de Calcul calculera le Montant de Remboursement Anticipé et, dès que possible et au plus tard le Jour Ouvré suivant immédiatement la Date de Calcul, en informera l'Emetteur.

La détermination de tout taux ou montant et la réalisation de chaque détermination ou calcul par l'Agent de Calcul sera (en l'absence d'erreur manifeste) définitive et liera toutes les parties. L'Agent de Calcul devra agir en tant qu'expert indépendant et non en tant qu'agent à l'égard de l'Emetteur et des Obligataires.

Pour les besoins du présent Article :

« **Date de Calcul** » signifie le 3^{ème} Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur ;

« **Montant de Remboursement Anticipé** » signifie, pour chaque Obligation, (i) la valeur nominale et (ii) les intérêts courus au titre de l'Obligation depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé au gré de l'Emetteur (exclue) ;

6.4 Annulation

Les Obligations remboursées ou rachetées conformément au présent Article 6 (*Remboursement*) seront annulées et ne pourront être ni réémises ni revendues. L'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations.

7 PAIEMENTS

7.1 Méthode de paiement

Le paiement du principal et/ou des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou transfert sur un compte libellé en euros (ou tout autre compte sur lequel des crédits ou transferts peuvent être effectués en euros) ouvert chez les Teneurs de Compte concernés pour les Obligations.

Ces paiements devront être faits au bénéfice des Obligataires chez les Teneurs de Compte (y compris Euroclear France).

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des stipulations de l'Article **Error! Reference source not found.** (*Fiscalité*) ci-dessous. Les Obligataires ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

7.2 Paiements les Jours Ouvrés

Si la date de paiement d'une somme en principal ou en intérêts afférente à une Obligation n'est pas un Jour Ouvré, l'Obligataire n'aura alors droit au paiement de cette somme que le 1^{er} Jour Ouvré suivant, à moins que ce jour ne se situe le mois calendaire suivant, auquel cas cette date sera alors avancée au Jour Ouvré immédiatement précédent, et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant supplémentaire en raison de ce délai.

7.3 Agent Financier, Agent Payeur et Agent de Calcul

L'Agent Financier, l'Agent Payeur et l'Agent de Calcul désignés sont les suivants :

- BNP Paribas Securities Services, en qualité d'Agent Financier et d'Agent Payeur ;
- Aether Financial Services en qualité d'Agent de Calcul.

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, de l'Agent Payeur et/ou de l'Agent de Calcul et/ou de désigner un autre Agent Financier, un autre Agent Payeur ou un autre Agent de Calcul ou des Agents Payeurs supplémentaires à la condition d'en informer les Obligataires quarante-cinq (45) jours calendaires au plus et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à l'Article 13 (*Avis*) ci-dessous et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un Agent Financier, un Agent

Payeur, un Agent de Calcul, disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et (ii) tant que les Obligations seront inscrites aux négociations sur Euronext Growth à Paris, un Agent Payeur disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et assurant le service financier en France.

Tout changement d'Agent Financier sera porté à la connaissance des Obligataires conformément aux stipulations de l'Article 13 (*Avis*) ci-dessous.

8 FISCALITE

8.1 Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de toute juridiction, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.

8.2 Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit ou taxe, présent ou futur, les Prêteurs s'engagent à faire leurs affaires personnelles, dans la mesure permise par la loi, des montants supplémentaires.

9 EXIGIBILITE ANTICIPEE

Aussi longtemps que des Obligations seront En circulation, tout Obligataire pourra, sur simple notification écrite adressée à l'Emetteur par lettre recommandée avec accusé de réception, avec une copie à l'Agent Financier avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre exigible la totalité des Obligations qu'il détient à un prix égal à leur valeur nominale majorée des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission) précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif, si l'un quelconque des événements énumérés ci-dessous survient (chacun constituant un « **Cas de Défaut** ») :

9.1 Défaut de paiement

L'Emetteur ne paie pas à sa date d'exigibilité toute somme, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement, sauf si le non-paiement résulte d'une erreur administrative ou technique.

9.2 Manquement par l'Emetteur à toute autre stipulation au titre des Modalités

En cas de non-respect par l'Emetteur de l'un quelconque de ses engagements au titre des Modalités des Obligations (autre que le non-respect du niveau du Ratio LTV) si, dans la mesure où il peut être remédié à ce non-respect, il n'y est pas remédié dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite, adressée par l'Obligataire concerné à l'Emetteur, dudit manquement.

9.3 Défaut croisé

- (a) L'Emetteur n'effectue pas à bonne date (ni dans le délai de grâce applicable) le paiement de tout montant supérieur à 500 000 (cinq cent mille) euros (ou son équivalent en toute autre devise), existant ou futur, de l'Emetteur lorsque celui-ci est dû et exigible, le cas échéant à l'expiration de tout délai de grâce applicable ; ou
- (b) En cas de mise en jeu d'une Sureté de l'Emetteur portant sur tout endettement, existant ou futur, de l'Emetteur excédant, individuellement ou cumulativement, 500 000 (cinq cent mille) euros (ou son équivalent en toute autre devise).

9.4 Procédures collectives

Dans la mesure permise par la loi, l'Emetteur fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de sauvegarde financière accélérée, de liquidation judiciaire ou de liquidation volontaire, est soumis à toute autre procédure similaire, ou un jugement est rendu pour la cession totale de l'entreprise de l'Emetteur.

9.5 Dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur

En cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans les cas :

- (a) de fusion, scission, absorption au terme de laquelle l'Emetteur est l'entité survivante ou
- (b) de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption au terme de laquelle la totalité de l'activité de l'Emetteur et l'intégralité des engagements de l'Emetteur au titre des Obligations sont transférées à la personne morale qui lui succède.

10 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS

L'admission des Obligations aux négociations est demandée sur le marché Euronext Growth Paris. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé ou sur un autre système multilatéral de négociation n'a été formulée par l'Emetteur.

Le code ISIN des Obligations sera : FR001400CQP9.

11 PRESCRIPTION

Toutes actions contre l'Emetteur en vue du paiement du principal ou des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans, pour le principal, et cinq (5) ans, pour les intérêts, à partir de leur date d'exigibilité respective.

12 REPRÉSENTATION DES OBLIGATAIRES

Les Obligataires seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions des articles L. 228-46 et suivants du Code de commerce, telles que modifiées ou complétées par le présent Article.

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et en partie par l'intermédiaire de décisions collectives des Obligataires.

Les décisions collectives seront adoptées en assemblée générale (l'« **Assemblée Générale** ») ou par décision unanime à l'issue d'une consultation écrite (la « **Décision Ecrite Unanime** ») selon le cas.

Conformément aux dispositions de l'article R. 228-71 du Code de commerce, chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Décisions Collectives par l'inscription en compte, à son nom, de ses Obligations dans les livres des Teneurs de Compte à minuit (heure de Paris) le 2^{ème} Jour Ouvré précédant la date de la Décision Collective.

L'Assemblée Générale ne délibèrera valablement sur première convocation que si les Obligataires présents ou représentés possèdent au moins un cinquième (1/5) du montant en principal des Obligations En Circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis. Les décisions de l'Assemblée Générale seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Obligataires présents ou représentés.

A l'initiative de l'Emetteur ou du Représentant de la Masse, les Décisions Collectives pourront également être prises par Décision Ecrite Unanime.

Une telle Décision Ecrite Unanime devra être signée par ou pour le compte de tous les Obligataires sans avoir à se conformer aux exigences de formalités et de délais prévus par le Code de commerce. Toute Décision Ecrite Unanime aura, à toutes fins utiles, le même effet qu'une résolution adoptée lors d'une Assemblée Générale. Une telle décision pourra être matérialisée dans un seul document ou dans plusieurs documents, signé(s) par ou pour le compte d'un ou plusieurs Obligataires.

Le nom et les coordonnées du Représentant de la Masse initial sont :

Aether Financial Services
36 rue de Monceau, 75008 Paris

Le Représentant de la Masse recevra une rémunération, au titre de l'exercice de ses fonctions, de 1 500 (mille cinq cent) euros (hors taxes) par an, payable à chaque Date de Paiement d'Intérêt, avec un premier paiement à la Date d'Emission jusqu'au remboursement des Obligations.

Il exercera ses fonctions jusqu'à son décès, sa démission, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par Décision Ecrite Unanime ou la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des Obligations.

Tous les Obligataires intéressés pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant de la Masse, au siège social de l'Emetteur et aux guichets de tout Agent Payeur.

13 AVIS

Tout avis ou notification destiné à l'Emetteur devra lui être envoyée aux adresses suivantes :

Etablissements Oria

A l'attention de : M. Stéphane Oria, 73 boulevard Haussmann 75008 Paris et par courrier électronique à l'adresse suivante so@uniti-habitat.fr

En outre, les avis émis dans le cadre de l'Article 12 (*Représentation des Obligataires*) seront délivrés conformément aux dispositions du Code de commerce.

Tout avis aux Obligataires sera valablement donné si, selon le cas, (i) il a été délivré à Euroclear France ou toute autre chambre de compensation par laquelle les Obligations sont détenues, ou (ii) il est adressé par lettre simple à leurs adresses postales respectives. Il sera alors réputé avoir été donné le 2^{ème} Jour Ouvré après envoi.

Chaque Obligataire sera tenu de notifier l'Emetteur et l'Agent Financier de tout changement d'adresse le concernant.

14 EMISSION D'OBLIGATIONS ASSIMILABLES

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Obligataires, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Obligataires seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes Modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.]

15 DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

Les Obligations sont régies par le droit français.

Toute action à l'encontre de l'Emetteur se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumise au tribunal de commerce de Paris.

UTILISATION DES FONDS

L'Emission des Obligations par la Société et leur Admission sur Euronext Growth, est destinée à financer la croissance des activités du Groupe tant dans les domaines de la promotion immobilière (filiale Uniti) que de l'exploitation de résidences services seniors (filiale Aquarelia), constituer une réserve foncière et couvrir ses besoins généraux de trésorerie.

DESCRIPTION DE L'EMETTEUR

1 INFORMATIONS GENERALES

1.1 Organisation

L'Emetteur a pour dénomination sociale et commerciale « ETABLISSEMENTS ORIA ».

1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société, identifiant d'entité juridique (LEI)

L'Emetteur est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 752 026 179 depuis le 11 juin 2015 (date de transfert depuis le greffe du tribunal du commerce de Montpellier).

Son identifiant d'entité juridique ou « LEI » est le 549300I4CDOS439KWH06.

1.3 Date de constitution et durée

L'Emetteur a été constitué le 20 juin 2012 pour une durée de 99 ans s'achevant le 19 juin 2110, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

1.4 Date de clôture de l'exercice social

L'Emetteur clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

1.5 Siège social de l'Emetteur, forme juridique, législation régissant ses activités

Le siège social de l'Emetteur est situé 73 boulevard Haussmann à Paris (75008).

L'Emetteur a été constitué sous forme de société par actions simplifiée le 20 juin 2012, puis transformée en société à responsabilité limitée le 27 juillet 2016. Par décision de son Associé Unique, l'Emetteur a repris la forme de société par actions simplifiée, le 31 décembre 2018. La Société est, depuis cette date, soumise au droit français et relève, à compter de sa transformation en société par actions simplifiée, principalement des dispositions particulières des articles L. 227-1 et suivants du Code de commerce.

1.6 Objet social (article 2 des statuts de l'Emetteur)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de

commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;

- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

2 ACTIVITES

2.1 Aperçu des activités de l'Emetteur

2.1.1 Présentation générale de l'Emetteur et de son Groupe

Créée à l'initiative de M. Stéphane Oria en juin 2012, ETABLISSEMENTS ORIA est une société holding familiale contrôlée par son Associé Unique (La Financière d'Alegia) et contrôlée indirectement au plus haut niveau par M. Stéphane Oria.

L'Emetteur détient principalement des participations dans les sociétés Uniti et Aquarelia (ensemble le « **Groupe** »).

La Société détient une participation majoritaire dans la société Uniti (cotée sur Euronext Growth). Uniti est un acteur de premier plan de la promotion immobilière résidentielle en France, au service de la mixité sociale. Les actions Uniti sont inscrites sur le compartiment E1 – placement privé d'Euronext Growth à Paris (Code ISIN FR0012709160, ticker ALUNT) après son transfert depuis Euronext Access réalisé le 23 juillet 2019.

La Société est également actionnaire unique de la société Aquarelia, spécialisée depuis près de 30 années dans l'exploitation de résidences services seniors (« **RSS** »). Le Groupe est ainsi présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur : aménagement, promotion, exploitation-gestion et foncière. L'Emetteur est ainsi à la tête d'un groupe engagé dans le développement territorial, dont la vocation est de produire et d'exploiter des espaces de vie de qualité abordables pour tous.

Le Groupe emploie aujourd'hui près de 140 collaborateurs à travers ses deux principales activités de promotion immobilière résidentielle (Uniti et Première Pierre) et d'exploitation de RSS (Aquarelia). Il est présent sur le territoire national (sept agences Uniti et six RSS Aquarelia).

L'Emetteur a réalisé un chiffre d'affaires consolidé proche de 107 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, en croissance de 24,4% par rapport à l'exercice précédent (86 millions d'euros).

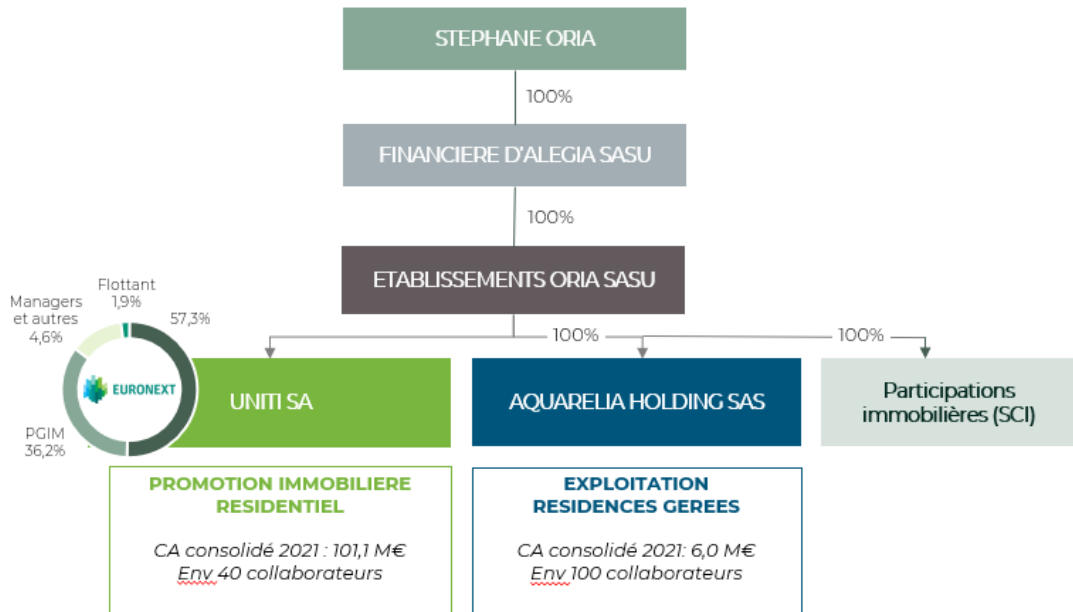
2.1.2 Historique du Groupe

- 2012** • Création d'ÉTABLISSEMENT ORIA et d'Uniti
- 2015** • Inscription des actions Uniti sur Euronext Access (anciennement Marché Libre)
 - Premières livraisons par Uniti de logements à Agde et à Sainte Estève (45 logements)
- 2016** • Contrat cadre conclu entre Uniti et CDC Habitat (ex SNI) groupe Caisse des Dépôts, pour l'achat de 284 logements intermédiaires clefs en main et de 172 logements sociaux (26 000 m² de logements et un volume de vente de 68 millions d'euros) Livraison par Uniti de 18 logements à Agde (Gianni)
- 2017** • Acquisition de 100% du capital d'Aquarelia par ETABLISSEMENTS ORIA
- 2018** • ETABLISSEMENTS ORIA devient actionnaire majoritaire d'Uniti à hauteur de 63% et nomination de M. Stéphane Oria au poste de Président Directeur Général d'Uniti
 - Uniti diversifie son offre dans les RSS grâce à un partenariat avec Aquarelia
- 2019** • Transfert des actions Uniti sur Euronext Growth (compartiment E1 - placement privé)
 - PGIM Real Estate (groupe Prudential Financial) devient actionnaire d'Uniti à hauteur de 34,68% de son capital
 - Création avec PGIM Real Estate d'une *joint-venture* dénommée Uniti Croissance pour financer 200 millions d'euros de programmes
- 2020** • Signature d'un partenariat majeur et renouvelable avec Primordial Reim, Aquarelia et Uniti portant sur la construction de 20 RSS (chiffre d'affaires pour Uniti proche de 200 millions d'euros), toutes exploitées par Aquarelia
- 2021** • Acquisition de 75% du capital de Première Pierre par Uniti
- 2022** • Le fonds OFI InnovaCare, géré par OFI Pierre se porte acquéreur auprès d'Uniti d'un portefeuille de six RSS (chiffre d'affaires pour Uniti proche de 85 millions d'euros)
 - Uniti clôture avec succès une augmentation de capital de 7,98 millions d'euros pour renforcer sa structure financière et financer sa croissance
 - Uniti et PGIM Real Estate engagent une nouvelle étape dans leur partenariat stratégique et financier de long terme en constituant une nouvelle joint-venture de promotion dénommée Uniti Croissance 2 pour financer près de 220 millions d'euros de programmes
 - Livraison par Uniti et ouverture par Aquarelia de la première RSS nouvelle génération à Montélimar (26). 5 nouvelles RSS Aquarelia à livrer et ouvrir d'ici le premier trimestre 2023

2.1.3 Organisation juridique du Groupe

Le Groupe opère dans le marché de la promotion immobilière et d'exploitation de RSS respectivement au travers de ses filiales Uniti (cotée sur Euronext Growth) et Aquarelia.

L'organigramme juridique simplifié du Groupe à la date du présent Document d'Information est présenté ci-dessous :



2.1.3.1 Participation dans Aquarelia :

ETABLISSEMENTS ORIA est l'unique actionnaire (directe) présent au capital d'Aquarelia depuis son acquisition en 2017.

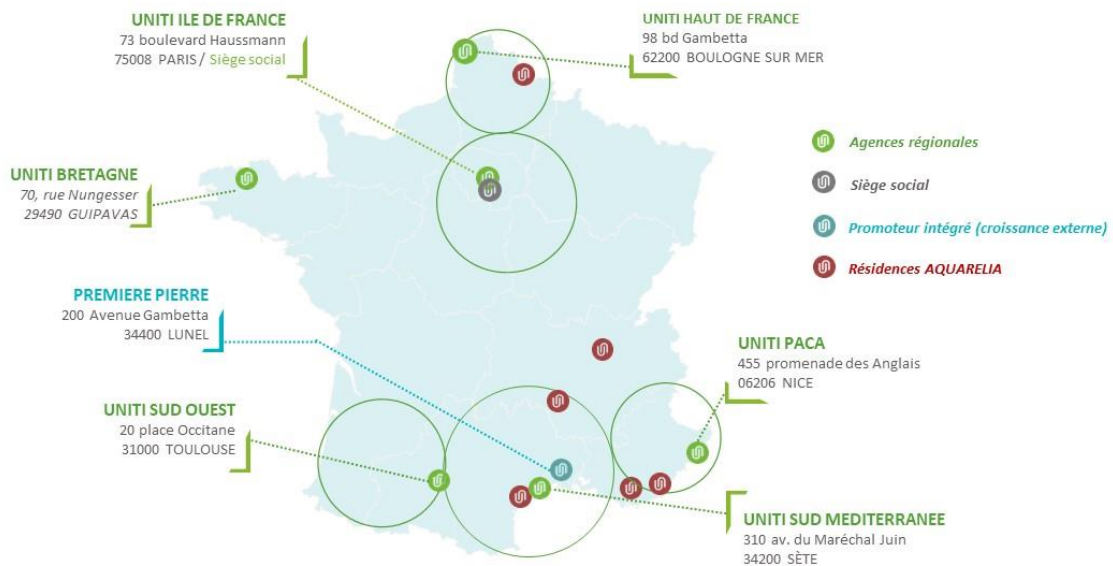
2.1.3.2 Participation dans Uniti :

ETABLISSEMENTS ORIA n'est pas seul actionnaire au capital d'Uniti. Depuis 2019, PGIM Real Estate, filiale du groupe américain Prudential, est présent au capital *via* Silver Holding. PGIM a acquis un bloc d'actions représentant 20% du capital auprès de Mutual Colors Capital Partners et a participé à une augmentation de capital. Suite à ces deux opérations et la dernière augmentation de capital d'Uniti de près de 8 millions d'euros réalisée en mai 2022 (se référer au paragraphe 2.4 du présent Document d'Information), PGIM détient environ 36% du capital d'Uniti. Le solde du capital d'Uniti (7%) se répartit entre les managers du groupe Uniti qui détiennent 5% du capital et le flottant qui lui ne représente que 2%.

2.1.3.3 Participations immobilières :

Les deux sociétés civiles immobilières (« SCI »), SCI Dalhia et SCI St Sever, cumulent un total bilan de 1,3 millions d'euros. Il s'agit de deux projets de rénovation (foncier bâti acheté pour rénovations puis mis en location) situés en Occitanie.

2.1.4 Implantation géographique du Groupe



2.2 Modèle économique du Groupe

Le modèle économique du Groupe se décline de la manière suivante.

2.2.1 Logement conventionné et accession à prix maîtrisé (Uniti)

Concernant le logement conventionné et l'accèsion à prix maîtrisé, le Groupe vise à répondre à des besoins identifiés de construction logements afin de répondre à la demande des ménages et aux obligations pesant sur les collectivités locales liées à la loi SRU. Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Uniti, apporte des solutions par des projets « clés en main » adaptés aux impératifs de production des bailleurs sociaux et à prix raisonnables.



2.2.2 Résidentiel géré (Aquarelia)

L'activité de résidentiel géré (ou RSS) est portée par le vieillissement de la population française. Le besoin d'hébergement des seniors autonomes est faiblement couvert (estimé à 2%). Pour

répondre à cette transition démographique, le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Aquarelia ; propose une nouvelle génération de résidences services, accessibles à tous (loyer services inclus à partir de 1 390 euros). Par ailleurs, il propose des solutions modernes d'habitat et de résidences avec services adressables à d'autres publics : étudiants et co-living par exemple.

BESOINS

 **10 millions de seniors de + de 60 ans en 2050** (33% de la population française)

 **1 senior sur 4** envisage d'habiter en résidence services seniors



 **2 % seulement** du besoin d'hébergement des seniors autonomes en RSS couverts

SOLUTIONS

 **Nouvelle génération de résidences services, accessibles à tous** (loyer services inclus à partir de 1390 €)

 Des solutions modernes d'habitat / services adressables à d'autres publics : étudiants, co-living par exemple

2.3 Principaux clients du Groupe

	PRINCIPAUX CLIENTS	PARTENARIATS LONG TERME	DÉVELOPPEMENTS RÉALISÉS ET A VENIR
LOGEMENTS CONVENTIONNÉS ET ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ	<p>Collectivités locales et bailleurs sociaux (offices de HLM locaux, agglomérations, offices départementaux, sociétés privées nationales)...</p> 	<p>Contrat cadre avec CDC Habitat depuis 2016 pour la vente « clés en mains » de logements intermédiaires et sociaux</p>	<p> + 1 500 logements livrés depuis 2012</p> <p> + 5 650 logements sous promesse et en production (35% en RSS)</p>
RÉSIDENCES GÉRÉES	<p>Investisseurs institutionnels de référence</p> 	<p>Partenariat depuis 2020 avec PRIMONIAL REIM pour le développement de résidences services seniors</p>	

2.3.1 Activités et marchés des principales filiales de l'Emetteur

2.3.1.1 Activité de promotion immobilière résidentielle exercée au travers d'Uniti



Fondée en 2012, Uniti, dont l'Emetteur est l'actionnaire majoritaire (détention de 7 102 717 actions représentant autant de droits de vote soit 57,27% de son capital et 57,32% de ses droits de vote³ à la date du présent Document d'Information), est spécialisée dans la construction de logements aidés, l'accession sociale et les logements intergénérationnels. Uniti occupe en 2022 la 21^{ème} place du classement des promoteurs immobiliers français établi par Innovapresse, dans la catégorie du logement résidentiel, confirmant ainsi son positionnement d'acteur de premier plan de la promotion résidentielle en France.

Uniti intervient dans la construction de bâtiments, majoritairement collectifs, exclusivement à usage d'habitation. Ces immeubles sont majoritairement vendus « en bloc » en soit à des bailleurs sociaux pour les programmes dédiés à la construction de logements locatifs conventionnés, soit à des foncières ou investisseurs institutionnels pour les résidences services seniors ouvertes à l'hébergement de personnes âgées autonomes. La vente en accession ne représente qu'une faible partie du volume d'affaire global. Le modèle économique innovant d'Uniti, qui combine la vente en bloc et « clés en main » des programmes immobiliers développés par le Groupe, optimise les conditions d'engagement et de gestion des opérations en réduisant significativement les risques techniques et commerciaux et en garantissant la maîtrise du cycle de production des programmes.

Par ailleurs, peu sensible aux aléas conjoncturels, le modèle d'affaires développé par UNITI permet une bonne visibilité et une mise en œuvre d'actions stratégiques et de partenariat de long terme.

Uniti développe des programmes immobiliers destinés principalement à la production de logements locatifs sociaux ou intermédiaires ainsi que des logements en résidences gérées, majoritairement vendus en bloc auprès de bailleurs sociaux et d'investisseurs institutionnels, favorisant ainsi le parcours résidentiel et l'accès à des logements de qualités pour tous. Grâce à son double positionnement en logement conventionné et en résidentiel géré, Uniti crée et réalise des projets immobiliers qui anticipent les besoins en matière de mixité sociale et donnent du sens et de l'attractivité aux territoires. Uniti répond ainsi à un double défi : permettre aux communes de respecter leurs obligations au regard de la loi SRU⁴ et offrir aux sociétés HLM la possibilité d'augmenter leurs capacités externes de production de logements⁵. Uniti a donc

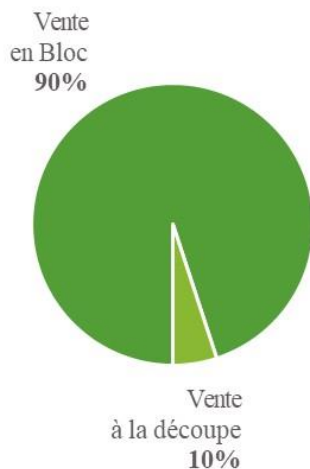
³ Calculés conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

⁴ La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, impose en effet aux communes de plus de 3 500 habitants (et de 1 500 habitants en région Ile-de- France) de disposer de 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi Duflot du 18 janvier 2013.

⁵ La loi du 17 février 2009 pour l'Accélération des Programmes de Construction (art. 4 ; CCH, art. L 433-2) autorise désormais les bailleurs sociaux à acheter sous forme de Vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à

développé son offre vers la vente en bloc de programmes immobiliers de logements sociaux auprès des organismes HLM publics ou privés et travaille, dans ce cadre, avec des acteurs clés du marché comme CDC Habitat, In'li, 3F (Groupe Action Logement) ou Erilia (Habitat en Région).

Fort de cette expérience et de l'expertise acquise dans la maîtrise des coûts de construction des programmes immobiliers de logements sociaux et conventionnés, Uniti a élargi à compter de 2019 son offre à destination du marché du logement résidentiel en ciblant à court terme le marché des RSS. Avec l'appui depuis 2017 de son partenaire exploitant Aquarelia, gestionnaire de RSS depuis plus de 25 ans, le Uniti a signé en juillet 2020 un partenariat majeur et renouvelable pour la construction de 20 RSS auprès de Primordial Reim, acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers. L'ensemble du portefeuille développé dans le cadre de ce partenariat représente un chiffre d'affaires estimé à 240 millions d'euros pour Uniti. Les RSS déployées dans le cadre de ce partenariat seront toutes exploitées par Aquarelia. Ce partenariat, qui représente un investissement pour Primordial Reim proche de 240 millions d'euros, a permis à Uniti d'accélérer le déploiement de son offre sur le marché des RSS, devenu une cible stratégique pour de nombreux investisseurs institutionnels immobiliers. Dans le prolongement de ce premier partenariat, Uniti a conclu en avril 2022 un accord avec le fonds OFI InnovaCare d'OFI Pierre, société de gestion d'actifs immobiliers filiale du groupe OFI (Macif, Matmut) portant sur l'acquisition en bloc (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) d'un portefeuille de six RSS représentant un investissement pour OFI InnovaCare de 85 millions d'euros sur la période 2022-2024.



Les fondamentaux d'Uniti :

- engagement des travaux dès la signature de la VEFA ;
- cycles courts de production (17 à 24 mois) ;
- programmes clés en main pour 1 client, précommercialisé à 100% (« **Bloc** ») ;
- coûts de construction et de gestion maîtrisés ;
- reproductibilité et scalabilité du modèle.

Uniti appuie également son développement sur un partenariat avec le groupe PGIM Real Estate, également actionnaire de référence d'Uniti (36,2% du capital) pour accélérer son expansion sur le marché du logement résidentiel français.

Au cours de l'année 2021, le Groupe a engagé une nouvelle étape de son développement avec la concrétisation d'une première opération de croissance externe. Uniti a en effet annoncé, le 13 octobre 2021, avoir procédé à l'acquisition de 75 % du capital de la société Première Pierre, promoteur spécialisé dans la vente de logements neufs en accession localisés dans le Grand Sud

des promoteurs privés des immeubles destinés au logement social sans contrainte relative à la quotité de logement social incluse dans chaque programme.

et dans la région de Montpellier plus particulièrement. Basée à Lunel (Hérault), Première Pierre compte actuellement sept collaborateurs et dispose d'un portefeuille de près de 1 100 logements (29 opérations) sous maîtrise foncière et en production chantier, représentant un chiffre d'affaires prévisionnel TTC de 175 millions d'euros à déployer sur la période 2021-2025.

Historique de la livraison de logements depuis la création d'Uniti :



Uniti, avec ses filiales, compte près de 40 collaborateurs sur le territoire national à travers sept implantations (Paris, Toulouse, Nice, Montpellier-Lunel, Sète, Boulogne sur Mer, Brest-Guivapas). Uniti a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 101,1 millions d'euros au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, en croissance de 26,1% par rapport à l'exercice antérieur.

La description complète de l'activité d'Uniti, de son modèle économique ainsi que de son marché, figure au chapitre 6 du document d'information en date du 19 juillet 2019 établi par cette dernière dans le cadre du transfert des actions Uniti sur Euronext Growth Paris ainsi que dans le rapport annuel d'Uniti pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 disponibles sur le site internet d'Uniti (www.uniti-habitat.fr).

2.3.1.2 Activité RSS exercée au travers d'Aquarelia

Fondée en 1992, Aquarelia est un exploitant de RSS s'adressant à un large public de Seniors autonomes qui recherchent une solution d'habitat « tout compris » en location leur apportant sécurité, confort et lien social à un coût adapté à leurs revenus. Aquarelia a été acquise en 2017 et depuis détenue à 100% par l'Emetteur. Aquarelia emploie aujourd'hui près de 100 collaborateurs et a réalisé au cours de l'exercice 2021 un chiffre d'affaires proche de 6 millions d'euros.

La vocation d'Aquarelia est de proposer un habitat adapté avec des loyers étudiés et un choix de services qui répondent aux besoins des seniors. Les résidences Aquarelia apportent aujourd'hui aux retraités autonomes une solution globale accessible au plus grand nombre.

Pour la sérénité des résidents et de leurs familles, Aquarelia réunit un lieu de vie agréable, une prestation qualitative de restauration et une organisation de services pratiques et abordables, dans une formule « tout compris ». Cette approche complète, avec une équipe professionnelle et dévouée au confort et au bien-être de chacun, laisse une grande place à la vie sociale au sein des résidences.

Les clients d'Aquarelia sont constitués des particuliers résidents locataires des RSS.

Avec des tarifs simples et adaptés aux attentes des seniors d'aujourd'hui, Aquarelia a développé une nouvelle génération de résidences qui allie confort, sérénité et convivialité au meilleur prix.

La vision et mission fondatrice d'Aquarelia, partagées par l'ensemble de nos collaborateurs, est ainsi de combattre l'isolement en accompagnant nos aînés en proposant un vrai parcours de vie accessible à tous (peu importe le budget) et en contribuant, à notre échelle, à ce que la retraite devienne un nouveau projet pour avoir une autre idée de la vie.

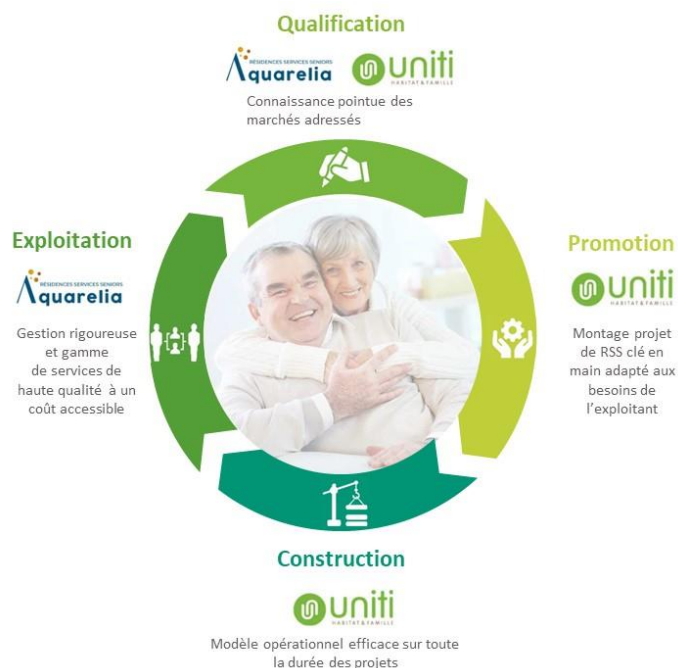


Les fondamentaux d'Aquarelia :

- être le pionnier depuis plus de 30 ans sur le marché des RSS. C'est aussi 30 ans d'expertise, d'innovation et de performance en termes d'habitat ;
- être le spécialiste sur le segment des RSS à développer un modèle économique fort en proposant un positionnement tarifaire très concurrentiel ;
- avoir une croissance exponentielle dans la création de nouvelles résidences avec cinq ouvertures planifiées en 2022 et plus de 16 projets en développement, ce qui représente au global plus de 2000 logements.
-

Chiffres clés d'Aquarelia (au 31 décembre 2021) :

- 6 000 000 euros de chiffre d'affaires
- 1 427 342 de loyers en gestion par an
- 97 % de taux d'occupation
- 359 appartements en gestion
- 100 personnes au sein du groupe Aquarelia
- 25 000 repas mensuels



Le modèle économique d'Aquarelia, intégré avec les autres activités du Groupe, s'articule autour des axes suivants :

- 100% des projets de RSS en développement par Uniti seront exploités par Aquarelia ;
- l'association de quatre savoir-faire est un élément clé de décision des élus et de gestion efficace des programmes : maîtrise du calendrier, du cahier des charges et de l'économie des opérations.

Le réseau Aquarelia, qui regroupe actuellement six RSS localisées au Thoronet (83, 1ère résidence ouverte par Aquarelia en 1993), à La Destrousse (13), à Narbonne (11), à Voiron (38), à Wasquehal (59) et à Montelimar (26), et comprend près de 470 logements sous gestion, est destiné à s'accroître significativement au cours des trois prochaines années avec l'ouverture et l'intégration de près de 20 nouvelles RSS (près de 2000 nouveaux logements), toutes construites par Uniti.

2.4 Partenariat avec PGIM

Un partenariat stratégique et financier a été conclu en juillet 2019 entre PGIM Real Estate (branche immobilière du groupe PGIM, filiale de gestion d'actifs de Prudential Financial Inc., et deuxième plus grand gestionnaire d'actifs immobiliers au monde) et Uniti, filiale d'ETABLISSEMENTS ORIA ; prévoyant un apport global de 40 millions d'euros en fonds propres et visant à positionner Uniti parmi les acteurs nationaux de référence sur le marché du logement résidentiel.

- 10 millions d'euros ont été investis indirectement par PGIM Real Estate dans le cadre de son entrée au capital d'Uniti (34,7%) ;
- 30 millions d'euros ont été apportés par PGIM Real Estate à l'occasion de la constitution d'Unti Croissance, joint-venture détenue à parité avec Uniti, dédiée au développement d'un

portefeuille de nouveaux programmes représentant plus de 200 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Le 29 juillet 2022, Uniti et PGIM Real Estate ont annoncé⁶ avoir franchi une nouvelle étape de leur partenariat stratégique et financier de long terme avec la création d'une nouvelle *joint-venture* de promotion, dénommée Uniti Croissance 2 (pour plus d'information se référer au paragraphe 2.7.1.3 ci-dessous du présent Document d'Information).

2.5 Parteariat entre Uniti et Primorial REIM

Le 28 juillet 2020, Uniti, filiale d'ETABLISSEMENTS ORIA, a annoncé⁷ la signature d'un partenariat majeur avec Primorial REIM, renouvelable, pour la construction de 20 RSS, sur deux à trois ans. Sur ces deux à trois ans, l'ensemble de ce portefeuille représente un volant de chiffre d'affaires estimé entre 190 et 245 millions d'euros pour Uniti. Ce partenariat est venu augmenter un *backlog* déjà conséquent, engrangé à la suite de la création et du financement d'Uniti Croissance (joint-venture avec un fonds géré par PGIM Real Estate, pour plus d'information se référer au paragraphe 2.4 ci-dessus du présent Document d'Information)).

A travers ce partenariat, Primorial REIM, acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers s'est engagé dans un processus d'acquisition des résidences en VEFA et a scellé les modalités de l'accord entre Uniti, promoteur, et Aquarelia, gestionnaire exclusif de ces résidences dans le cadre d'un « BEFA » (ou bail en l'état futur d'achèvement).

2.6 Faits marquants du dernier exercice

Dans un contexte 2021 toujours perturbé par les effets de la crise sanitaire et la réévaluation des politiques locales d'urbanisme constatée sur certains territoires suite aux évolutions en juin 2020 des majorités municipales, dont il a notamment résulté un prolongement dans les délais d'instruction des permis de construire, le Groupe a enregistré une hausse continue de son volume d'activité avec la montée en puissance des opérations en phase de production chantier et le développement de nombreuses nouvelles opérations sous maîtrise foncière ou en phase de montage.

Ainsi :

- 2 350 lots (37 opérations) étaient en phase de production chantier ;
- près de 520 logements dont 341 logements sociaux ont été livrés, correspondant à 8 programmes immobiliers ;
- compte tenu de ces livraisons, le Uniti a franchi en septembre 2021 le seuil symbolique du millième logement livré depuis sa création ;

Par ailleurs, Uniti a conclu une première opération de croissance externe significative à travers l'acquisition de 75% du capital de la société Première Pierre.

⁶ Le communiqué complet est disponible sur le site internet d'Uniti (<https://uniti-habitat.fr/wp-content/uploads/2022/07/UNITI-CP-JV2-29072022.pdf>)

⁷ Le communiqué complet est disponible sur le site internet d'Uniti (<https://uniti-habitat.fr/bourse/>)

Au cours de l'exercice 2021, le périmètre des RSS exploitées par Aquarelia est demeuré stable (cinq RSS en exploitation). En prévision de l'ouverture en 2022 et au premier semestre 2023 de six nouvelles RSS, Aquarelia a concentré ses efforts dans le renforcement et le recrutement de nouvelles compétences dans les domaines de l'exploitation et de la gestion technique des RSS.

2.7 Evènements postérieurs à la clôture du dernier exercice

2.7.1.1 Acquisition par le fonds OFI InnovaCare, géré par OFI Pierre, d'un portefeuille de six RSS auprès d'Uniti et conclusion d'une première VEFA

Le 5 mai 2022, Uniti, filiale d'ETABLISSEMENTS ORIA, a annoncé⁸ que le fonds OFI InnovaCare, géré par OFI Pierre, a remporté fin décembre 2021 l'exclusivité pour l'acquisition d'un portefeuille de six RSS à l'issue d'un appel d'offre organisé par Uniti. Ont été également associés à cet appel d'offre, Aquarelia, exploitant des futures RSS, et PGIM Real Estate, partenaire et actionnaire d'Uniti. Pour Uniti, l'ensemble du portefeuille de six RSS représente un volant de chiffre d'affaires proche de 85 millions d'euros, sous deux à trois ans. Ces résidences seront toutes sécurisées au travers d'un bail de 12 ans fermes conclu avec Aquarelia, gestionnaire exclusif de ces résidences.

Dans le cadre de cet accord, OFI InnovaCare a conclu en mai 2022 la première VEFA du portefeuille sur une RSS située à proximité du centre-ville de La Garde en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette première résidence compte 102 appartements pour une surface habitable de 3.560m² et sera livrée au premier trimestre 2024. Elle bénéficiera de la certification Bâtiment Energie Environnement (BEE) et du label Bâtiment à Energie Positive et Réduction Carbone (E+C-), répondant ainsi au cahier des charges fixé par l'ensemble des acteurs du projet en matière de performance énergétique du bâtiment et d'empreinte carbone.

2.7.1.2 Uniti clôture avec succès une augmentation de capital de 7,98 millions d'euros pour renforcer sa structure financière et financer sa croissance

Le 23 mai 2022, Uniti, filiale d'ETABLISSEMENTS ORIA, a annoncé⁹ le succès de son augmentation de capital par voie d'offre au public et avec délai de priorité des actionnaires.

Le produit de cette augmentation de capital est destiné à fournir à Uniti des moyens financiers supplémentaires pour soutenir l'accélération de sa croissance. Les fonds levés lui permettront ainsi de renforcer sa structure financière en vue de i) développer sa présence sur l'ensemble du territoire national à travers notamment le développement de nouvelles agences régionales, et ii) lancer plusieurs programmes sécurisés de son pipeline de projets en développement, en particulier sur les marchés dynamiques du logement résidentiel géré et des résidences services seniors.

Le montant brut de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse) s'est élevé à 7 980 000 euros et s'est traduit par l'émission de 2 800 000 actions nouvelles au prix unitaire de 2,85 euros. Conformément à leur intention, ETABLISSEMENTS ORIA et Silver Holding¹⁰ ont

⁸ Le communiqué complet est disponible sur le site internet d'Uniti (<https://uniti-habitat.fr/wp-content/uploads/2022/05/CP-OFI-Pierre-Foresight-05-05-22.pdf>)

⁹ Le communiqué complet est disponible sur le site internet d'Uniti (https://uniti-habitat.fr/wp-content/uploads/2022/05/UNITI-CP-resultats-augmentation-capital_23052022_vdef.pdf)

¹⁰ Société dont le capital est détenu à 100% par un fonds géré par la société PGIM Real Estate.

souscrit à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité à 2 568 674 actions nouvelles, et se sont vues allouer à titre réductible 225 222 actions nouvelles sur les 432 350 actions nouvelles demandées à titre réductible dans le cadre du délai de priorité.

Les principaux actionnaires, ETABLISSEMENTS ORIA et Silver Holding, détiennent à l'issue de cette augmentation de capital respectivement 57,25 % et 36,17 % du capital d'Uniti (sur une base non diluée).

2.7.1.3 Partenariat stratégique entre Uniti et PGIM Real Estate et création d'une nouvelle *joint-venture* Uniti Croissance 2

Le 29 juillet 2022, Uniti, filiale d'ETABLISSEMENTS ORIA, et PGIM Real Estate ont annoncé¹¹ avoir franchi une nouvelle étape de leur partenariat stratégique et financier de long terme avec la création d'une nouvelle *joint-venture* de promotion, Uniti Croissance 2. Cette société commune constitue un nouvel accélérateur de développement de l'activité de promotion immobilière d'Uniti pour ses programmes d'accession sociale, de logements intermédiaires ou de logements en résidences gérés.

Concomitamment à leur souscription à l'augmentation de capital de 7,98 millions d'euros réalisée en mai 2022, Silver Holding (société contrôlée par PGIM Real Estate) et Uniti se sont engagés à apporter près de 22 c d'apport en fonds propres à cette *joint-venture*.

Ces ressources financières permettront d'accélérer la croissance du groupe Uniti sur les marchés dynamiques du logement résidentiel conventionné et géré, et en particulier des RSS, en sécurisant le déploiement d'un portefeuille d'opérations représentant un volume d'affaires de plus de 220 millions d'euros de production de résidentiel neuf.

Depuis la signature du premier protocole de partenariat en 2019, Uniti et PGIM Real Estate ont mis en œuvre un partenariat de croissance pour développer une offre d'immobilier résidentiel accessible à tous. Uniti Croissance 2 s'inscrit dans la continuité de la première *joint-venture* constituée en juillet 2019, qui a contribué au développement d'un volume d'affaires d'opérations immobilières de plus de 200 Uniti Croissance 2. La première utilisation des fonds d'Uniti Croissance 2 portera sur le développement prochain d'une nouvelle résidence services seniors à Toulouse-Muret dont la livraison est prévue en 2024.

Dans une conjoncture économique incertaine, cette nouvelle étape du partenariat entre les deux entreprises témoigne de l'adhésion de PGIM Real Estate à la stratégie du groupe Uniti et confirme son engagement à accompagner son important développement.

Fort d'un positionnement solide, d'un modèle économique de vente en bloc performant et d'un *pipeline* de projets de plus de 1 milliard d'euros, le groupe Uniti a pour ambition de devenir un acteur national majeur de la promotion de logements accessibles sous toutes ses formes.

¹¹ Le communiqué complet est disponible sur le site internet d'Uniti (<https://uniti-habitat.fr/bourse/>)

2.7.2 Données clés (non auditées) de l'exercice clos le 31 décembre 2021

2.7.2.1 Chiffres clés (données consolidées non auditées)

Le Groupe étant détenu à 100% par la société Financière d'Alegia, elle-même soumise à l'obligation d'établir des comptes consolidés, n'est pas tenue légalement d'établir des comptes consolidés. Cette société peut produire des comptes consolidés de façon volontaire mais n'a pas d'obligation légale.

MEUR	2019h	2020h	2021h
Chiffre d'affaires	76,5	85,9	106,9
<i>Var.</i>	<i>n. a.</i>	<i>12%</i>	<i>24%</i>
EBITDA	5,5	6,9	5,3
<i>% CA</i>	<i>7,2%</i>	<i>8,1%</i>	<i>5,0%</i>
EBITDA retraité*	9,0	10,5	9,9
<i>% CA</i>	<i>11,8%</i>	<i>12,3%</i>	<i>9,3%</i>
Intérêts financiers bruts	1,9	1,6	2,4
Résultat net part du groupe	2,1	1,0	0,9
Capitaux Propres	14,8	14,1	16,2
Dette nette (hors IFRS16)	44,8	39,4	50,5
<i>Taux d'emprunt apparent</i>	<i>3,1%</i>	<i>2,4%</i>	<i>2,9%</i>
<i>Gearing</i>	<i>302%</i>	<i>278%</i>	<i>311%</i>
<i>Levier financier</i>	<i>5,0x</i>	<i>3,7x</i>	<i>5,1x</i>

*L'EBITDA retraité n'intègre pas les frais financiers liés aux projets immobiliers d'Uniti comptabilisés en résultats financiers comme le font les acteurs de la profession.

2.7.3 Bilan simplifié de l'Emetteur au 31 décembre 2021 (données consolidées non auditées)

MEUR	2020	2021
Immobilisations incorporelles	0,5	3,9
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	0,1	3,3
Immobilisations corporelles	2,9	2,8
Immobilisations financières	0,3	0,3
Titres mis en équivalence	0,2	0,0
Actif immobilisé	3,8	7,1
Stocks et en-cours	3,6	11,1
Clients et comptes rattachés	93,3	105,2
Autres créances et comptes de régularisation	17,2	23,2
Valeurs mobilières de placement	0,0	1,0
Disponibilités	33,7	35,1
Actif circulant	147,7	175,5
Total Actif	151,5	182,5
Capital	0,6	0,6
Réserves et résultat consolidés	2,4	2,2
Autres	0,2	0,2
Capitaux propres - part du groupe	3,2	3,0
Intérêts minoritaires	11,0	13,3
Provisions	1,2	0,7
Emprunts et dettes financières	73,1	86,5
Fournisseurs et comptes rattachés	26,5	41,2
Autres dettes et comptes de régularisations	36,6	37,9
Dettes	136,2	165,6
Total Passif	151,5	182,5

2.7.4 Compte de résultat de l'Emetteur sur les deux derniers exercices (données consolidées non auditées)

MEUR	2020	2021
Chiffre d'affaires	85,9	106,9
Autres produits d'exploitation	-0,1	1,4
Achats consommés	-68,8	-91,8
Charges de personnel	-4,4	-5,6
Autres charges d'exploitations	-5,0	-5,1
Impôts et taxes	-0,7	-0,4
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-0,7	-0,8
Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition	6,2	4,5
Dotation aux dépréciations des écart d'acquisitions	-0,2	0,2
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition	6,0	4,7
Produits et charges financières	-1,5	-2,4
Produits et charges exceptionnelles	-2,7	-1,4
Impôts sur les résultats	0,1	1,3
Résultat net des entités intégrées	1,9	2,2
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence	0,1	0,0
Résultat net d'ensemble consolidé	2,0	2,2
Intérêts minoritaires	-1,0	-1,4
Résultat net (Part du groupe)	1,0	0,9

Les comptes annuels des exercices clos au 31 décembre 2020 et 2021 sont intégrés dans les rapports des commissaires aux comptes présentés dans les sections du présent document.

2.8 Propriété intellectuelle du Groupe

2.8.1 Recherche et développement

Aucun coût significatif de recherche et développement n'est actuellement supporté par le Groupe. Pour le Groupe, les frais de développement sont essentiellement liés aux opérations de promotion immobilière. Ces frais sont alors composés des dépenses attachées au foncier (engagements sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains ont été signées).

2.8.2 Brevets et demandes de brevets

Néant.

2.8.3 Autres éléments de la propriété intellectuelle

Les marques « UNITI » et « UNITI HABITAT » ont été enregistrées auprès de l'INPI.

2.9 Procédure gouvernementale, judiciaire, ou arbitrale

Durant la période couvrant les douze derniers mois, il n'y a eu aucune procédure gouvernementale, judiciaire, ou arbitrale (y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu dans un passé récent des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur.

2.10 Déclaration sur le fond de roulement net

L'Emetteur atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net, avant l'Emission objet du présent Document d'Information, est suffisant (c'est-à-dire que la Société a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations actuelles au cours des 12 prochains mois à compter de la date du présent Document d'Information.

3 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE L'EMETTEUR

3.1 Capital

Le capital de l'Emetteur est de 569 000 euros à la date du présent Document d'Information. Il est composé de 1 000 actions de 569 euros de valeur nominale, toutes détenues par l'Associé Unique.

3.2 Répartition du capital et des droits de vote de la Société

A la date du présent Document d'Information, le capital et les droits de vote de l'Emetteur constitué sous la forme d'une société par actions simplifiée, est détenu en totalité par son Associé Unique.

3.3 Transactions sur le capital de l'Emetteur par des dirigeants exerçant des responsabilités au sein de celui-ci

A la connaissance de l'Emetteur, aucune transaction sur le capital de l'Emetteur n'a été réalisée au cours du dernier exercice et depuis sa clôture par des dirigeants exerçant des responsabilités au sein de celui-ci, des membres des comités, des personnes qui leur sont liées, des principaux actionnaires ou des sociétés appartenant au même Groupe que l'Emetteur.

3.4 Apporteur de liquidité sélectionné par l'Emetteur

Néant

3.5 Programmes d'association des employés basés sur l'attribution d'actions

Aucune attribution de valeurs mobilières donnant accès au capital, ni aucune attribution gratuite d'actions ni aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions n'a été effectuée au profit des salariés de l'Emetteur.

4 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GENERALE DE L'EMETTEUR

L'Emetteur est principalement représenté, dirigé et administré par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de l'Emetteur.

4.1 Présidence de l'Emetteur

Le Président de l'Emetteur, qui peut être une personne morale ou une personne physique, est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'associé unique ou la collectivité des associés, qui fixe son éventuelle rémunération. La durée de son mandat qui est déterminée ou indéterminée est décidée par l'Associé Unique ou la collectivité des associés.

Le Président ou le représentant permanent de la personne morale exerçant ces fonctions, Président, peut être lié à l'Emetteur par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Le Président dirige l'Emetteur et le représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de l'Emetteur dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à l'Associé Unique (ou à la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés).

Toutefois, à titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, le Président ne peut sans l'accord préalable de l'Associé Unique (ou à la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés), effectuer certaines opérations importantes¹².

A la date du présent Document d'Information, le Président de l'Emetteur est M. Stéphane Oria, désigné pour une durée indéterminée.

4.2 Directeur général

Conformément à l'article 15 des statuts de l'Emetteur, l'Associé Unique (ou la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés) peut nommer un Directeur Général, personne physique ou morale, pour assister le Président.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment sur la proposition du Président, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision de l'Associé Unique (ou de la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés). Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation du Directeur Général.

Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

¹² C'est-à-dire, les opérations suivantes :

- acquisition ou cession d'actifs immobiliers assortie ou non de contrat de crédit-bail ;
- acquisition, cession ou apport de fonds de commerce ;
- création ou cession de filiales ;
- modification de la participation de l'Emetteur dans ses filiales ;
- acquisition ou cession de participation dans toutes sociétés, entreprises ou groupements quelconques ;
- création et suppression de succursales, agences ou établissements de l'Emetteur ;
- prise ou mise en location, gérance de fonds de commerce ;
- prise ou mise en location de tous biens immobiliers ;
- conclusion de tous contrats de crédit-bail immobilier ;
- investissements quelconques portant sur une somme supérieure à 100 000 euros par opération ;
- emprunts sous quelque forme que ce soit d'un montant supérieur à 100 000 euros ;
- cautions, avals ou garanties, hypothéques ou nantissements à donner par de l'Emetteur ;
- crédits consentis par de l'Emetteur hors du cours normal des affaires ;
- adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de de l'Emetteur.

Selon les statuts, le Directeur Général dispose du pouvoir de représenter l'Emetteur à l'égard des tiers.

A la date du présent Document d'Information, aucun Directeur Général n'a été désigné.

4.3 Comité de Direction

Selon l'article 16 des statuts de l'Emetteur, un Comité de Direction peut être nommé par décision de l'Associé Unique (ou de la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés), prise à la majorité simple.

4.3.1 Composition et durée des fonctions

Selon l'article 16.1 des statuts de l'Emetteur, le Comité de Direction est composé d'au moins deux membres, personnes physiques ou morales, associés ou non.

Les membres personnes physiques du Comité de Direction ne peuvent bénéficier d'aucun contrat de travail au sein de l'Emetteur ou d'une société la contrôlant ou contrôlée par elle.

La durée des fonctions des membres du Comité de Direction est de trois ans. Ils sont rééligibles.

Les membres du Comité de Direction peuvent être révoqués à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif et sans droit à indemnisation. La décision de révocation est prise par l'Associé Unique (ou par la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés), prise à la majorité simple.

A la date du présent Document d'Information, aucun Comité de Direction n'a été mis en place.

4.3.2 Fonctionnement

Le Comité de Direction désigne parmi ses membres un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Comité de Direction.

Le Comité de Direction peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Les réunions sont présidées par le Président. Les décisions sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

4.3.3 Pouvoirs

Le Comité de Direction, s'il est nommé, exerce un contrôle sur la gestion de l'Emetteur et peut opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Il bénéficie des mêmes droits d'information et de communication que les associés.

Il se réunit au moins une fois par an.

En outre, le Comité de Direction doit être préalablement consulté par le Président pour les décisions suivantes :

- investissements supérieurs à 100 000 euros ;
- acquisitions et cessions de participations ;
- acquisition, cession, prise ou mise en location-gérance de fonds de commerce ;
- cautions, avals ou garanties, hypothèques ou nantissements à donner par de l'Emetteur.

4.4 Déclaration sur l'absence de condamnation des membres des organes sociaux

A la connaissance de l'Emetteur, et au jour de l'établissement du présent Document d'Information, aucun des membres des organes sociaux de l'Emetteur, au cours des cinq dernières années :

- n'a fait l'objet de condamnation pour fraude ;
- n'a été associé, en sa qualité de dirigeant ou administrateur à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou un placement d'entreprises sous administration judiciaire ;
- n'a fait l'objet d'incriminations et/ou sanctions publiques officielles par des autorités judiciaires ou administratives (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- n'a été 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.

5 ASSOCIE UNIQUE ET ASSEMBLEES GENERALES DE L'EMETTEUR

5.1 Pouvoirs de l'Associé Unique ou de la collectivité des associés

Selon l'article 20 des statuts de l'Emetteur, l'Associé Unique (ou la collectivité des associés en cas de pluralité d'associés) est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- l'approbation des comptes annuels et affectation du résultat ;
- la modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital social ;
- la fusion, scission ou l'apport partiel d'actif ;
- la transformation en une société d'une autre forme ;
- la dissolution de la Société ;
- la nomination des Commissaires aux Comptes ;
- la nomination, révocation et rémunération des dirigeants ;

- l'approbation des conventions réglementées (autorisation nécessaire uniquement en cas de pluralité d'associés et donnée par une décision de la collectivité des associés) ;
- l'autorisation des décisions du Président visées à l'article 14-4 des statuts et rappelées au paragraphe 4.1 du présent Document d'Information.

Toutes autres décisions revêtent de la compétence du Président (ou du Directeur Général en cas de désignation).

5.2 Règles de majorité

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi, sont prises à la majorité des trois quarts. Les autres décisions seront prises à la majorité simple.

5.3 Forme des décisions

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous signature privée. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Les assemblées générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant 5% au moins du capital ou à la demande du comité social et économique en cas d'urgence, soit par le commissaire aux comptes. L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

5.4 Date de la prochaine assemblée générale des actionnaires

Non applicable à l'Emetteur, dont le capital est détenu par l'Associé Unique (se reporter au paragraphe 5 du présent Document d'Information).

6 INFORMATIONS FINANCIERES

6.1 Exercice clos le 31 décembre 2021

6.1.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

SAS ETABLISSEMENTS ORIA Rapport du commissaire aux comptes Exercice clos le
sur les comptes annuels 31.12.2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 Décembre 2021

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 31 décembre 2018 en tant que commissaire aux comptes titulaire, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS ETABLISSEMENTS ORIA relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

1/ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 01 janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans la cadre de l'état d'urgence sanitaire induisant de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations auxquelles nous avons procédé, s'inscrivant dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment en ce qui concerne le principe d'indépendance des exercices et sur sa bonne application dans la comptabilisation des charges externes, ayant contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport, n'appellent pas de commentaires particuliers.

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

le

SAS ETABLISSEMENTS ORIA Rapport du commissaire aux comptes Exercice clos le
sur les comptes annuels 31.12.2021

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercices professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

A

SAS ETABLISSEMENTS ORIA Rapport du commissaire aux comptes Exercice clos le
sur les comptes annuels 31.12.2021

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non de mettre en cause la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à PERPIGNAN
Le 02 Mai 2022

Christophe CUBAYNES
Commissaire aux Comptes

6.1.2 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

SAS ETABLISSEMENTS ORIA Rapport du commissaire aux comptes Exercice clos le
sur les comptes annuels 31.12.2021

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

BILAN ET ANNEXES **EXERCICE CLOS LE 31.12.2021**

Bilan actif

Bilan passif

Compte de résultat

Annexes

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 3
-----------------	-------------------------	----------

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2021			31/12/2020
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (1)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage indus.					
Autres immobilisations corporelles	833		833	833	
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	4 638 259		4 638 259	4 633 576	
Créances rattachées à des participations				(4 269)	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (II)		4 639 092		4 639 092	4 630 139
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
Avances et Acomptes versés sur commandes					
CREANCES (3)					
Créances clients et comptes rattachés	431 039		431 039	50 118	
Autres créances	398 974	40 000	358 974	446 749	
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	109 100		109 100	22 147	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance				
	TOTAL (III)	939 113	40 000	899 113	519 014
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		5 578 204	40 000	5 538 204	5 149 154
(1) dont droit au bail (2) dont immobilisations financières à moins d'un an (3) dont créances à plus d'un an (4 269)					



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 4
-----------------	-------------------------	----------

Bilan Passif

Etat exprimé en euros		31/12/2021	31/12/2020
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	569 000	569 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	56 900	56 900
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	1 048 808	1 048 808
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	700 028	533 343
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total des capitaux propres		2 374 736	2 208 052
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total des provisions			
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 088 295	2 439 279
	Emprunts et dettes financières divers (3)	800 719	382 496
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 158	5 284
	Dettes fiscales et sociales	262 295	114 032
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		11	
Autres dettes			
Produits constatés d'avance (1)			
Total des dettes		3 163 468	2 941 102
Ecarts de conversion passif			
TOTAL PASSIF		5 538 204	5 149 154
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		700 027,97	533 343,47
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		1 449 182	869 673
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		661	10 708
(3) Dont emprunts participatifs			



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 6

Compte de Résultat 1/2

		Etat exprimé en euros		31/12/2021	31/12/2020
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	859 509		859 509	549 000
	Montant net du chiffre d'affaires	859 509		859 509	549 000
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			(8)	6 765 5
Total des produits d'exploitation (1)				859 501	555 770
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			33 852	40 843
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 230	1 500
	Salaires et traitements			72 368	72 756
	Charges sociales du personnel			28 700	28 363
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant				40 000
	Dotations aux provisions				
	Autres charges			52	3
Total des charges d'exploitation (2)				136 203	183 465
RESULTAT D'EXPLOITATION				723 298	372 305



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 7
-----------------	-------------------------	----------

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros		31/12/2021	31/12/2020
RESULTAT D'EXPLOITATION		723 298	372 305
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	240 000	260 000
	Total des produits financiers	240 000	260 000
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	111 776	40 534
	Total des charges financières	111 776	40 534
RESULTAT FINANCIER		128 224	219 466
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		851 522	591 771
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	12 728	63 206
	Total des produits exceptionnels	12 728	63 206
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		15 216
	Total des charges exceptionnelles		15 216
RESULTAT EXCEPTIONNEL		12 728	47 990
	PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES	164 222	106 417
	TOTAL DES PRODUITS	1 112 229	878 976
	TOTAL DES CHARGES	412 201	345 632
RESULTAT DE L'EXERCICE		700 028	533 343
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (3) dont produits concernant les entreprises liées (4) dont intérêts concernant les entreprises liées			

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **5 538 204** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **1 112 229** euros et un total **charges** de **412 201** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **700 028** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2021** et finit le **31/12/2021**.
Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

CP Audit
CUBAYNES - PUJO - BERTHAUD

Commissariat aux comptes
Tecnosud - 607, rue Félix Trombe
66000 PERPIGNAN

Siren : 322 259 250

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 19

Immobilisations

Etat exprimé en euros		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2021
			Augmentations		Diminutions		
			Révaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier	833					833
	Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	833					833	
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	4 629 307		13 221		4 269	4 638 259
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières						
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4 629 307		13 221		4 269	4 638 259
TOTAL		4 630 139		13 221		4 269	4 639 092

CP Audit

CUBAYNES - PUJG - BERTHAUD

Commissariat aux comptes

Tecnosud - 607, rue Félix Trombe

66000 PERPIGNAN

Siren : 322 259 250

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 20
-----------------	-------------------------	-----------

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2021
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal. agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
TOTAL					

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 21
-----------------	-------------------------	-----------

Provisions

Etat exprimé en euros		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2021
PROVISIONS REGLEMEENTES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMEENTES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} \text{incorporelles} \\ \text{corporelles} \\ \text{des titres mis en équivalence} \\ \text{titres de participation} \\ \text{autres immo. financières} \end{array} \right.$				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres	40 000			40 000
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	40 000			40 000
TOTAL GENERAL		40 000			40 000
Dont dotations et reprises $\left\{ \begin{array}{l} \text{- d'exploitation} \\ \text{- financières} \\ \text{- exceptionnelles} \end{array} \right.$					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.L.					



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 22

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/12/2021	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	431 039	431 039	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	2 008	2 008	
Autres impôts, taxes versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	356 966	356 966		
Débiteurs divers	40 000	40 000		
Charges constatées d'avances				
TOTAL DES CREANCES		830 013	830 013	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2021	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	661	661		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	2 087 634	373 348	1 714 286	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	4 269	4 269		
	Fournisseurs et comptes rattachés	12 158	12 158		
	Personnel et comptes rattachés	3 331	3 331		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 363	5 363		
	Impôts sur les bénéfices	119 599	119 599		
	Taxes sur la valeur ajoutée	132 890	132 890		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	1 112	1 112		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	796 450	796 450		
	Autres dettes				
	Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		3 163 468	1 449 182	1 714 286	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		357 143			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)		487			



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 23

Produits constatés d'avance (détail)

au 31/12/2021

Détail des produits constatés d'avance	Période		Exploitation	Financières	Exceptionnelles
	début	fin			
Totalisation					



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 24
-----------------	-------------------------	-----------

Charges constatées d'avance (détail) au 31/12/2021

Détail des charges constatées d'avance	Période		Exploitation	Financières	Exceptionnelles
	début	fin			
Totalisation					




JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 25

Charges à répartir

Etat exprimé en euros	Durée amortissement ou étalement	Montant Net au Début d'exercice	Mouvements de l'exercice Augmentations	Mouvements de l'exercice Diminutions	Montant Net au 31/12/2021
Charges à répartir sur plusieurs exercices Charges différées Frais d'acquisition des immobilisations Frais d'émission des emprunts Charges à étaler			 Audit <small>CUBAYNES PUJO - BERTHAUD</small> Commissariat aux comptes Tecnosud - 607, rue Félix Trombe 66000 PERPIGNAN Siren : 322 259 250		

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 26

Capital social

Etat exprimé en euros		31/12/2021	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		1 000,00	569,0000	569 000,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		1 000,00	569,0000	569 000,00

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 27

Produits et Charges exceptionnels

Etat exprimé en euros		31/12/2021
Total des produits exceptionnels		12 728
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		12 728
<i>Produits des exercices antérieurs</i>	<i>12 728</i>	
Total des charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel		12 728



CUBAYNES - PUJO - BERTHAUD

Commissariat aux comptes

Tecnosud - 607, rue Félix Trombe

66000 PERPIGNAN

Siren : 322 250 250

6.2 Exercice clos le 31 décembre 2020

6.2.1 Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

SAS ETABLISSEMENTS ORIA **Rapport du commissaire aux comptes** Exercice clos le
sur les comptes annuels 31.12.2020

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 Décembre 2020

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 31 décembre 2018 en tant que commissaire aux comptes titulaire, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS ETABLISSEMENTS ORIA relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

I/ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 01 janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations auxquelles nous avons procédé, s'inscrivant dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment en ce qui concerne le principe d'indépendance des exercices et sur sa bonne application dans la comptabilisation des charges externes, ayant contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport, n'appellent pas de commentaires particuliers.

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

a

6.2.2 Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020

SAS ETABLISSEMENTS ORIA Rapport du commissaire aux comptes Exercice clos le
sur les comptes annuels 31.12.2020

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

BILAN ET ANNEXES
EXERCICE CLOS LE 31.12.2020

Bilan actif

Bilan passif

Compte de résultat

Annexes

2

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page :

3

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2020			31/12/2019
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (1)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage indus.					
Autres immobilisations corporelles	833		833	833	
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	4 633 576		4 633 576	3 689 059	
Créances rattachées à des participations	(4 269)		(4 269)	(4 269)	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (II)	4 630 139		4 630 139	3 685 622	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
CREANCES (3)					
Créances clients et comptes rattachés	50 118		50 118		
Autres créances	486 749	40 000	446 749	673 368	
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	22 147		22 147	63 469	
Charges constatées d'avance					
TOTAL (III)	559 014	40 000	519 014	736 838	
COMPES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)	5 189 154	40 000	5 149 154	4 422 460	

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE



JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 4
-----------------	-------------------------	----------

Bilan Passif

Etat exprimé en euros		31/12/2020	31/12/2019
Capitaux Propres	Capital social ou individuel Primes d'émission, de fusion, d'apport ... Ecart de réévaluation	569 000	569 000
	RESERVES		
	Réserve légale	56 900	56 900
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	1 048 808	687 187
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	533 343	771 622
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	2 208 052	2 084 708
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 439 279	1 792 374
	Emprunts et dettes financières divers	382 496	262 126
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 284	4 259
	Dettes fiscales et sociales	114 032	247 599
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11	11	
Autres dettes		31 383	
Produits constatés d'avance (1)			
Total des dettes	2 941 102	2 337 752	
Ecarts de conversion passif			
TOTAL PASSIF	5 149 154	4 422 460	
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	533 343,47	771 621,63	
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	869 673	909 181	
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	10 708	6 660	

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

u

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page :

6

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2020

31/12/2019

		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	549 000		549 000	880 000
	Montant net du chiffre d'affaires	549 000		549 000	880 000
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			6 765 5	8
Total des produits d'exploitation (1)				555 770	880 008
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			40 843	61 621
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 500	13 531
	Salaires et traitements			72 756	61 363
	Charges sociales du personnel			28 363	23 985
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant			40 000	
	Dotations aux provisions				
	Autres charges			3	3
	Total des charges d'exploitation (2)				183 465
RESULTAT D'EXPLOITATION				372 305	719 505

CP Audit

CUBAYNES - PUJO - BERTHAUD

Commissariat aux comptes

Tecnosud - 607, rue Félix Trombe

66000 PERPIGNAN

Siren : 322 259 250

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 7
-----------------	-------------------------	----------

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros		31/12/2020	31/12/2019
RESULTAT D'EXPLOITATION		372 305	719 505
Opér. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	260 000	290 000 35
	Total des produits financiers	260 000	290 035
CHARGES FINANCIERS	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	40 534	43 515
	Total des charges financières	40 534	43 515
RESULTAT FINANCIER		219 466	246 520
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		591 771	966 025
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	63 206	87
	Total des produits exceptionnels	63 206	87
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	15 216	507 10
	Total des charges exceptionnelles	15 216	517
RESULTAT EXCEPTIONNEL		47 990	(429)
PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES		106 417	193 974
TOTAL DES PRODUITS		878 976	1 170 130
TOTAL DES CHARGES		345 632	398 509
RESULTAT DE L'EXERCICE		533 343	771 622
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (3) dont produits concernant les entreprises liées (4) dont intérêts concernant les entreprises liées			

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

a

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **5 149 154 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **878 976 euros** et un total **charges** de **345 632 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **533 343 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2020** et finit le **31/12/2020**.
Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

n

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 19
-----------------	-------------------------	-----------

Immobilisations

Etat exprimé en euros		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2020
			Augmentations		Diminutions		
			Révaluations	Acquisitions	Virt p à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal, agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier	833					833
	Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	833					833	
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	3 684 790		949 886		5 369	4 629 307
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières						
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 684 790		949 886		5 369	4 629 307
TOTAL		3 685 622		949 886		5 369	4 630 139



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

h

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 20

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2020
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
TOTAL					

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

h

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page :

21

Provisions

Etat exprimé en euros		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
PROVISIONS REGLEMEENTES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMEENTES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations				
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières </div> </div>				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres		40 000		40 000
PROVISIONS POUR DEPRECIATION			40 000		40 000
TOTAL GENERAL			40 000		40 000
Dont dotations et reprises	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> - d'exploitation - financières - exceptionnelles </div> </div>		40 000		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-I.5e du C.G.I.					



CUBAYNES - PUJO - BERTHAUD
Commissariat aux comptes
 Tecnosud - 607, rue Félix Trombe
 66000 PERPIGNAN
 Siren : 322 259 250

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE



JC BRUN CONSEIL

SAS Etablissements ORIA

Page : 22

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/12/2020	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	(4 269)	(4 269)	
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	50 118	50 118	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	26 685	26 685	
	Taxes sur la valeur ajoutée	1 514	1 514	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	417 849	417 849	
	Débiteurs divers	40 700	40 700	
Charges constatées d'avances				
TOTAL DES CREANCES	532 598	532 598		
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2020	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	10 708	10 708		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	2 428 571	357 143	2 071 429	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				
	Fournisseurs et comptes rattachés	5 284	5 284		
	Personnel et comptes rattachés	9 744	9 744		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 614	11 614		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	90 553	90 553		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	2 121	2 121		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11	11		
	Groupe et associés (2)	382 496	382 496		
Autres dettes					
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	2 941 102	869 673	2 071 429		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 000 000				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	357 143				
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

n

JC BRUN CONSEIL	SAS ETABLISSEMENTS ORIA	Page : 23
-----------------	-------------------------	-----------

Produits constatés d'avance (détail) au 31/12/2020

Détail des produits constatés d'avance	Période		Exploitation	Financières	Exceptionnelles
	début	fin			
Totalisation					



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

n

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page :

24

Charges constatées d'avance (détail)

au 31/12/2020

Détail des charges constatées d'avance	Période		Exploitation	Financières	Exceptionnelles
	début	fin			
Totalisation					



MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

n

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 25

Charges à répartir

Etat exprimé en euros	Durée amortissement ou étalement	Montant Net au Début d'exercice	Mouvements de l'exercice Augmentations	Mouvements de l'exercice Diminutions	Montant Net au 31/12/2020
Charges à répartir sur plusieurs exercices Charges différées Frais d'acquisition des immobilisations Frais d'émission des emprunts Charges à étaler					

CP Audit
 CUBAYNES - PURO - BERTHAUD
Commissariat aux comptes
 Tecnosud - 607, rue Félix Trombe
 66000 PERPIGNAN
 Siren : 322 259 250

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE



JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page : 26

Capital social

Etat exprimé en euros		31/12/2020	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice	 CUBAYNES - PUJO - BERTHAUD Commissariat aux comptes Tecnosud - 607, rue Félix Trombe 66000 PERPIGNAN Siren : 322 259 250	1 000,00	569,0000	569 000,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		1 000,00	569,0000	569 000,00

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

a

JC BRUN CONSEIL

SAS ETABLISSEMENTS ORIA

Page :

27

Produits et Charges exceptionnels

Etat exprimé en euros		31/12/2020
Total des produits exceptionnels		63 206
Produits exceptionnels sur opérations en capital		63 206
<i>AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS</i>	63 206	
Total des charges exceptionnelles		15 216
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		15 216
<i>CHARGES EXCEPT. S/EX ANTERIEUR</i>	15 216	
Résultat exceptionnel		47 990

CP Audit
CUBAYNES - PUJO - BERTHAUD

Commissariat aux comptes
Tecnosud - 607, rue Félix Trombe
66000 PERPIGNAN
Siren : 322 259 250

MISSION DE PRESENTATION / VOIR L'ATTESTATION DE L'EXPERT-COMPTABLE

DEVELOPPEMENTS RECENTS

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale de l'Emetteur, ni détérioration significative dans les perspectives de l'Emetteur, depuis la clôture du dernier exercice. L'Emetteur n'a conclu aucun contrat important, autres que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires, susceptible d'empêcher l'Emetteur d'accomplir ses obligations à l'égard des porteurs des Obligations.

FISCALITE

Les informations contenues dans le présent Document d'Information ne constituent qu'un résumé de certaines conséquences fiscales, notamment en matière de retenue et prélèvements à la source et ne préjuge pas du traitement de des revenus dans le cadre de leur déclaration d'impôts. En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française ou la jurisprudence que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente note d'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel, notamment à raison de la souscription, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Obligations de la Société.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

1. RETENUE A LA SOURCE EN FRANCE

Les paiements d'intérêts ou d'autres produits de l'Emetteur du fait des Obligations ne sont pas soumis à la retenue à la source prévue par l'article 125 A III du Code général des impôts (« **CGI** ») à l'exception du cas où ces paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (un « **Etat et Territoires Non Coopératif** » ou « **ETNC** »). Lorsque les paiements effectués au titre des Obligations s'effectuent dans un ETNC, une retenue à la source de 75 % est applicable conformément à l'article 125 A III du CGI, sauf dispositions plus favorables au titre de toute convention fiscale applicable.

Par exception, la retenue à la source de 75 % susmentionnée ne s'appliquera pas à l'Emission des Obligations si l'Emetteur démontre que l'Emission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts et autres produits dans un ETNC (l'« **Exception** »).

Conformément aux Bulletin Officiel des Finances Publiques (« **Bofip** ») publiés le 11 février 2014 (BOI-INT-DG-20-50-20140211, paragraphe n°990 et BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211 paragraphe n°70), l'exception précitée s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter cette preuve si les Obligations sont :

- offertes dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L. 411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un ETNC. Une « offre équivalente » s'entend de celle nécessitant l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ; ou
- admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou

système ne soit pas situé dans un ETNC, et que ce marché soit géré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un ETNC ; ou

- admises, dès leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens des dispositions de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un ETNC.

Les Obligations devant être admises aux opérations d'un dépositaire central habilité et inscrites aux négociations sur un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français à compter de leur Date d'Emission, par conséquent les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par ou pour le compte de l'Emetteur au titre des Obligations ne devraient pas être soumis à une retenue à la source au titre de l'article 125 A III du CGI.

Par ailleurs, les intérêts et autres produits versés au titre des Obligations ne seront pas déductibles du revenu imposable de l'Emetteur s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un ETNC ou dans tout Etat ou territoire à régime fiscal privilégié au sens de l'article 238 A du CGI et s'ils sont versés sur un compte tenu par un organisme financier établi dans des ETNC. Dans certains cas, les intérêts et autres produits non déductibles pourraient être requalifiés au plan fiscal en revenus réputés distribués selon les dispositions des articles 109 et suivants du CGI. Dans ce cas, les intérêts et autres produits non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source au taux de :

- 12,8 % pour les paiements bénéficiant à des personnes physiques non fiscalement domiciliées en France ;
- au taux normal de l'impôt sur les sociétés (IS) pour les paiements qui bénéficient à des personnes morales non fiscalement domiciliées en France ;
- 75 % pour les paiements effectués dans un ETNC sauf dispositions plus favorables au titre de toute convention fiscale applicable.

Cependant, la non-déductibilité prévue à l'article 238 A du CGI précité et la retenue à la source prévue à l'article 119 bis 2 du CGI, ne s'appliqueront pas à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre, d'une part, que l'opération rentre dans le champ de l'Exception et, d'autre part, que les intérêts ou autres produits considérés correspondent à des opérations réelles et ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré.

2. RETENUE A LA SOURCE APPLICABLE AUX RESIDENTS FRANÇAIS PERSONNES PHYSIQUES

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les intérêts et autres revenus assimilés perçus par les personnes physiques domiciliées fiscalement en France sont soumis à un prélèvement non libératoire forfaitaire de 12,8% déductible de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de versement desdits revenus, conformément aux articles 125 A et 125 D du CGI et sous réserve de certaines exceptions.

Par ailleurs, un prélèvement social de 17,2% est applicable sur les intérêts et les autres revenus assimilés versés à des personnes physiques qui sont domiciliées fiscalement en France.

SOUSCRIPTION ET VENTE

Le présent Document d'Information ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre de souscription de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale.

La diffusion de ce Document d'Information ou de tout autre document ou information relatifs à l'Emission, la vente ou la souscription des Obligations et plus généralement aux opérations prévues par le présent Document d'Information (la « **Documentation** ») peuvent, dans certains pays, notamment aux États-Unis, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession des documents susvisés doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucun ordre émanant de leurs clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et nonavenus. Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) destinataire de la Documentation, ne doit pas la distribuer, ni faire parvenir dans ces pays qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement. Toute personne qui, pour quelque raison que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de la Documentation dans de tels pays, doit attirer l'attention de leur destinataire sur les restrictions prévues par la présente section « *Souscription et Vente* ».

1. RESTRICTIONS CONCERNANT LA FRANCE

Le présent Document d'Information n'est pas adressé dans le cadre d'une offre au public de titres financiers.

La communication du présent Document d'Information ne saurait donc être considérée comme destinée à solliciter l'intérêt du public en vue d'une opération par offre au public. L'Emission ne donnera pas lieu à l'établissement d'un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers et le présent Document d'Information n'a en conséquence pas été revu par cette dernière.

Les Obligations ne font pas l'objet d'une offre au public au sens de l'article 2, d) du Règlement Prospectus et sont offertes par voie de placement privé réalisé exclusivement (i) à des investisseurs qualifiés et/ou (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés, dans le cadre d'une offre dispensée de l'obligation de publier un prospectus, le tout tel que défini, et conformément, au Règlement Prospectus et à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

2. RESTRICTIONS CONCERNANT LES ÉTATS DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPEEN (AUTRES QUE LA FRANCE)

Aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Obligations rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **États Membres** »). Par conséquent, les Obligations de la Société peuvent être offertes dans les États membres uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (le « **Règlement Prospectus** ») ;

- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés au sens du Règlement Prospectus) par Etat Membre ; ou
- dans les autres cas ne nécessitant pas la publication par la Société d'un prospectus au titre de l'article 1(4) du Règlement Prospectus.

Ces restrictions de vente concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États Membres.

3. RESTRICTIONS CONCERNANT LES ÉTATS-UNIS

Les Obligations n'ont pas été et ne seront enregistrées en application du *U.S. Securities Act* de 1933 (le « *Securities Act* »), ni auprès d'une quelconque autorité de régulation d'un Etat ou d'une autre juridiction aux Etats-Unis. Au regard de la législation américaine, et sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des, ou pour le compte de, ressortissants américains (« *U.S. Persons* », tel que ce terme est défini par la Réglementation S du *Securities Act*).

Par conséquent, le Document d'Information ainsi que la Documentation ne doivent en aucun cas être distribués aux États-Unis.

4. RESTRICTIONS CONCERNANT LE ROYAUME-UNI

Aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Obligations rendant nécessaire la publication d'un prospectus au Royaume-Uni. Par conséquent, les Obligations peuvent être offertes au Royaume-Uni uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en vertu du European Union (Withdrawal) Act 2018 (l'« **EUWA** ») ;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis par le Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en vertu de l'EUWA ; ou
- à tout moment dans toute autre circonstance relevant de la section 86 du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (l'« **Ordre** »),

et à condition qu'aucune des offres des Obligations visées aux paragraphes ci-dessus ne requière la publication d'un prospectus en application de la section 85 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « **FSMA** ») ou d'un supplément en application de l'article 23 du Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en vertu de l'EUWA.

Par ailleurs, l'Emetteur déclare et garantit :

- qu'il n'a distribué, ou n'a fait distribuer, et ne distribuera, ou ne fera distribuer, une quelconque incitation ou invitation à entreprendre des services d'investissement (au sens de

la section 21 du FSMA) reçue par lui et relative à l'émission ou à la vente des Obligations que dans des circonstances où la section 21(1) du FSMA ne s'applique pas à l'Émetteur ; et

- qu'il a respecté, et respectera, toutes les dispositions du FSMA applicables à tout acte en rapport avec les Obligations et effectué par lui au Royaume-Uni, ou à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

5. RESTRICTIONS CONCERNANT L'AUSTRALIE, LE CANADA ET LE JAPON

Les Obligations ne pourront être offertes ou vendues en Australie, au Canada et au Japon et le présent Document d'Information ainsi que la Documentation ne doivent pas être distribués dans ces pays.

INFORMATIONS GENERALES

1. **Code de l'Emission** : les Obligations porteront le code ISIN FR001400CQP9.
2. **Admission des Obligations aux opérations d'un dépositaire central** : les Obligations ont été admises aux opérations des systèmes de compensation de Clearstream, Luxembourg (42, avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Luxembourg), d'Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et d'Euroclear France (66, rue de la Victoire, 75009 Paris, France) sous le code commun 100869250. Le code ISIN des Obligations est FR001400CQP9.
3. **Autorisations sociales** : l'Emission a été autorisée en vertu d'une décision de l'Associé Unique en date du 15 septembre 2022. Faisant usage de l'autorisation susvisée, le Président de la Société a, le 15 septembre 2022, a pris la décision d'émettre un emprunt obligataire pour un montant visé de 10 millions d'euros.
4. **Autres accords et approbations** : l'Emetteur a obtenu tous les accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de l'émission et l'exécution des Obligations.
5. **Cotation des Obligations** : l'inscription des Obligations a été demandée sur Euronext Growth. En vue de l'Admission des Obligations sur Euronext Growth, le présent Document d'Information a été transmis à Euronext. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé ou d'inscription aux négociations sur un système multilatéral de négociations organisé n'a été formulée par l'Emetteur.
6. **Utilisation du produit de l'émission** : l'intégralité du produit net de l'émission des Obligations est destinée à financer la croissance des activités du Groupe tant dans les domaines de la promotion immobilière (filiale Uniti) que de l'exploitation de résidences services seniors (filiale Aquarelia), constituer une réserve foncière et couvrir ses besoins généraux de trésorerie (se référer à la section « *Utilisation des fonds* » du présent Document d'Information).
7. **Audit légal des informations financières historiques** : le commissaire aux comptes de l'Emetteur pour la période couverte par les informations financières historiques est M. Christophe Cubaynes (607 rue Félix Trombe, Technosud, 66 100 Perpignan, membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Montpellier-Nîmes (titulaire). Il a audité les comptes annuels de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit pour chacun des exercices financiers de l'Emetteur clos le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021.
8. **Conflits d'intérêts potentiels** : à la connaissance de l'Emetteur, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'Emetteur, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.
9. **Changement significatif de la situation financière ou commerciale** : sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Document d'Information y compris les documents qui y sont incorporés par référence, il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de l'Emetteur ou du Groupe depuis le 31 août 2022.

10. **Procédures judiciaires et d'arbitrage** : sauf pour ce qui est indiqué dans le présent Document d'Information y compris les documents qui y sont incorporés par référence, durant une période couvrant les douze (12) derniers mois, il n'y a eu aucune procédure gouvernementale, judiciaire, ou arbitrale (y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu dans un passé récent des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur ou du Groupe.
11. **Contrats importants** : l'Emetteur n'a pas conclu de contrats importants autres que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires, qui contiendraient des stipulations qui mettraient à la charge de l'Emetteur une obligation ou un engagement important au regard de la faculté de l'Emetteur à accomplir ses engagements à l'égard des Obligataires.
12. **Agent Payeur** : l'Agent Payeur en France sera BNP Paribas Securities Services.
13. **Agent des Suretés** : l'Agent des Suretés sera Aether Financial Services.
14. **Coût de l'Admission à la négociation** : les coûts de l'Admission des Obligations à la négociation sur Euronext Paris sont estimés à 60.000euros.
15. **Documents accessibles au public** : Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, des copies du présent Document d'Information et des statuts de l'Emetteur seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (73 boulevard Haussmann 75008 Paris) et à l'établissement désigné de l'Agent Financier aux heures normales d'ouverture des bureaux. Le présent Document d'Information est disponible sur le site internet de l'Emetteur (www.groupeoria.com) et sur le site internet d'Euronext (www.euronext.com).