

# CONTRAT D'ÉMISSION

## TITRES PARTICIPATIFS

### 1. INFORMATIONS GENERALES

La Pépiterre est une Société Coopérative d'intérêt Collectif constituée sous forme de SAS à capital variable ayant son siège social au 15 rue du Bindo, à Sarzeau (56370) et identifiée au registre du commerce et des sociétés de Vannes, sous le numéro 834 435 620 00010 RCS Vannes. Elle est représentée par Arnaud Lafay en sa qualité de président.

Elle a décidé l'émission de titres participatifs suivant les modalités indiquées dans le présent document.

La Société a sollicité et obtenu, dans le cadre de la présente opération, une autorisation de son Assemblée générale en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts, réunie le 6 juin 2025. L'émission aura lieu à partir du 7 janvier 2026. La clôture de l'offre et la réception des derniers bulletins de souscription interviendra le 31 décembre 2026.

#### 1.1. Service financier de l'émission

Le service financier de l'émission sera assuré par la Société ou par le mandataire désigné qui tiendra les comptes titres des souscripteurs.

#### 1.2. Régime fiscal

- pour le souscripteur : la rémunération relève du régime des revenus de capitaux mobiliers applicables aux obligations et titres assimilés. Le porteur peut donc opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire.
- pour la société : La rémunération est une charge financière de l'exercice, déductible du résultat.

#### 1.3. Information financière

Durant toute la vie de l'émission, l'information financière de la Société sera tenue à disposition des détenteurs de titres au siège social de la Société.

#### 1.4. Objet de l'émission

Le produit de l'émission sera utilisé par la Société pour ses opérations de financements des projets de réhabilitation du site du Bindo.

### 2. CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION

#### 2.1. Valeur nominale des titres et volume de l'émission

La valeur nominale des titres est fixée à cinq cent euros (500 €) chacun. Le nombre de titres émis est de mille (1000) portant l'émission sur un volume global de cinq cent mille euros (500 000 €).

#### 2.2. Forme des titres

Les titres participatifs de la présente émission sont nominatifs. Il ne sera pas délivré de titres au porteur. La propriété des titres sera établie par l'inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire et tenu, soit par la Société, soit par un mandataire désigné à cet effet, conformément aux dispositions de l'article 3 du Décret 83.359 du 2 Mai 1983 relatif au régime des valeurs mobilières.

### 3. SOUSCRIPTION DES TITRES ET RÈGLEMENT

#### 3.1. Période de souscription

La souscription s'effectuera à partir du 7 janvier 2026

### 3.2. Signature du bulletin de souscription

Les souscripteurs s'engagent à signer le bulletin correspondant à leur souscription, bulletin numéroté, sous réserve qu'au jour de la signature du bulletin :

- La Société n'aura ni violé, ni modifié ses statuts,
- Les renseignements fournis et les déclarations faites par la Société ne se seront pas révélés inexacts,
- La Société n'aura ni cessé, ni modifié ses activités,
- La Société n'aura ni cédé, ni donné en location tout ou partie de son fond de commerce,
- La Société ne sera ni en liquidation amiable, ni en état de cessation de paiement, ni en redressement ou liquidation judiciaire,
- La signature de la Société ne sera pas exclue par la Banque de France.

### 3.3. Information préalable des conditions générales de l'émission

Au préalable de la signature du bulletin de souscription, le souscripteur aura reçu pour information un document d'information général, une FAQ ainsi que le présent contrat d'émission. Deux exemplaires du bulletin de souscription et du test d'adéquation seront transmis à tout nouveau souscripteur. Un exemplaire sera contresigné à réception par La Pépiterre et vous sera retourné.

### 3.4. Règlement de la souscription

Les souscripteurs verseront les fonds représentatifs de leur souscription au jour de la signature du bulletin de souscription.

### 3.5. Frais d'émission

Les frais d'émission sont intégralement pris en charge par la Société.

## 4. REMUNÉRATION ANNUELLE

La rémunération des titres participatifs est réalisée à l'échéance des 8 ans. Elle comporte une partie fixe et une partie variable. Cette rémunération est déterminée à partir de la souscription effective des titres et sera réglée annuellement après approbation des comptes de la SCIC La Pépiterre par l'Assemblée Générale suivant la fin de l'exercice comptable au 31/12 de chaque année.

### 4.1. Partie fixe de la rémunération

La partie fixe, calculée sur **75%** de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt annuel égal à **1,5%**.

### 4.2. Partie variable de la rémunération

La partie variable, calculée sur **25%** de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt annuel égal à **0,5%**.

## 5. PAIEMENT DES INTÉRÊTS

La rémunération est payable à échéance dans les 30 jours suivants l'assemblée générale ordinaire annuelle de la société La Pépiterre statuant l'approbation des comptes de l'exercice.

La Société ne pourra changer la date de clôture de son exercice social sans l'accord préalable des souscripteurs. A défaut, le changement de date n'aura aucune incidence pour ce qui concerne le paiement de la rémunération.

Le paiement de la rémunération des titres participatifs se fera par tous moyens usuels de règlements à la convenance de la Société. Tout changement de domiciliation bancaire devra être signalé aux souscripteurs deux mois avant la date d'échéance à partir de laquelle la nouvelle domiciliation deviendra effective.

## **6. CESSION ET TRANSMISSION DES TITRES**

Les Titres Participatifs détenus par un-e sociétaire ne peuvent être cédés, à titre gratuit ou onéreux, qu'à un-e autre sociétaire et uniquement après agrément de l'émetteur.

## **7. RACHAT ET REMBOURSEMENT**

Les titres participatifs ne sont remboursables de manière anticipée qu'en cas de liquidation de la Société.

Le remboursement aura lieu à l'initiative de la SCIC sur décision expresse de l'Assemblée Générale conformément aux conditions prévues par la loi, cette décision interviendra au plus tôt au-delà de la date anniversaire de souscription de la huitième année des Titres Participatifs. L'Émetteur se réserve la faculté, à sa seule initiative, de procéder à des rachats de Titres Participatifs le 31 décembre de chacune des années ultérieures par tirage au sort. Le prix de rachat ou de remboursement de chaque titre participatif sera alors égale à leur valeur nominale. Les intérêts échus seront également versés au souscripteur dont les titres sont rachetés.

## **8. MASSE DES PORTEURS DE TITRES**

Les titres participatifs ne donnent pas droit de vote. Cependant, les porteurs de titres participatifs peuvent se tenir informés de la vie de la Société et obtenir communication des documents sociaux dans les mêmes conditions que les sociétaires.

Ils seront regroupés en une masse jouissant de la personnalité civile, conformément à la loi 83-1 du 3 Janvier 1983 et du décret 83-363 du 3 Mai 1983. Ils seront réunis en Assemblée Générale dans le délai légal, à l'effet de désigner le ou les représentants de la masse, dont le nombre se limitera à 5 personnes, et de définir leurs pouvoirs, conformément aux dites dispositions.

En outre, la masse sera réunie une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sur la situation et l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Les Assemblées seront réunies au siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé par les dirigeants dans les avis de convocation.

## **9. ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ ÉMETTRICE**

La Société s'engage jusqu'au remboursement ou au rachat total des titres à informer les souscripteurs :

- De tout projet de modification ou de cessation d'activité,
- De tout projet de cession ou de mise en location de tout ou partie de son fonds de commerce,
- De toute situation pouvant s'assimiler à une liquidation amiable de l'entreprise.

Dans l'un ou l'autre de ces cas, l'émetteur s'engage à racheter aux souscripteurs à première demande de ceux-ci et dans un délai de trois mois à compter de cette demande la totalité des titres en leur possession. La valeur de rachat sera celle de la valeur nominale.

## **10. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION**

Les titres participatifs sont régis par la Loi 83-1 du 3 Janvier 1983 et la Loi 2001-264 du 17 Juillet 2001.

Tout litige entre les détenteurs de titres participatifs et la Société sera tranché par les juridictions régionales compétentes. A cette fin, la Société élit domicile en son siège au 15 rue du Bindo, 56 370 SARZEAU.

# DOCUMENT D'INFORMATIONS GÉNÉRALES

## TITRES PARTICIPATIFS

Le présent document contient des informations essentielles sur l'investissement en titres participatifs émis par la Pépiterre. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies afin de vous aider à comprendre en quoi consiste cet investissement et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits. Tout investissement présente un risque de perte en capital.

L'offre présentée ici ne donne pas lieu à un prospectus soumis à un visa de l'AMF. Elle est adressée exclusivement à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (<100 personnes).

Tout investisseur agit pour son propre compte.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public des titres financiers acquis ne peut être réalisée que dans les conditions prévues pour une OPTF. Textes : articles L228-36 (modifié par la loi n°2001-264 du 17 juillet 2001) et L 228-37 du code de commerce et D.242-1 à D-242-7 du décret du 23/03/1967.

### LA SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) La Pépiterre

La SCIC La Pépiterre a été créée en 18 avril 2017. La SCIC La Pépiterre est régie par la loi n°2001-624 du 17 juillet 2001 aujourd'hui intégrée dans la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

La Pépiterre « cultive sur la presqu'île de Rhuys un écosystème solidaire et résilient, où des activités nourricières, artisanales, pédagogiques et culturelles, respectueuses de la nature, contribuent à une économie locale vertueuse, tout en favorisant l'entraide, la convivialité et le pouvoir d'agir collectif. »

La société poursuit comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale et solidaire. Celle-ci se caractérise par le fait que la Société a pour objet :

- La relocalisation de la production alimentaire, de la transformation agricole et artisanale ainsi que l'accès aux habitant(e)s à des produits sains et durables, au sein d'une économie locale et circulaire.
- La promotion des savoir-faire ancestraux, la coopération et le partage d'expériences, au travers, entre autres, d'ateliers, de formations, de chantiers participatifs.
- L'accompagnement des porteur(se)s de projet et professionnel(le)s qui développent une économie vertueuse et créatrice de liens, en favorisant l'émergence de projets participatifs locaux, la mutualisation de ressources, d'espaces de travail et de moyens de production, la mise en réseaux.

### COMMENT SOUSCRIRE ?

Accédez à tous les documents en ligne, directement sur notre site internet :

<https://lapepiterre.org/financement/>

Ou par courrier postal, nous vous envoyons le dossier « investisseurs ».

Faites-en la demande par mail : [gestion@lapepiterre.org](mailto:gestion@lapepiterre.org) ou par téléphone : 09 80 78 37 50

### Plusieurs documents à consulter et à remplir :

- Le document d'informations générales à consulter
- Le contrat d'émission à consulter
- Le Bulletin de souscription à remplir & signer
- Le questionnaire d'adéquation à remplir & signer

### LA RÉMUNÉRATION DES TITRES PARTICIPATIFS EST ANNUELLE.

La rémunération relève du régime des revenus de capitaux mobiliers applicables aux obligations et titres assimilés. Le porteur peut donc opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

Elle comporte une partie fixe et une partie variable.

- Partie fixe de la rémunération

La partie fixe, calculée sur **75%** de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt annuel égal à **1,5%**.

- Partie variable de la rémunération

La partie variable, calculée sur **25%** de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt annuel égal à **0,5%**.

# COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

## SCIC La Pépiterre

CHARGES	2026	2027	PRODUITS	2026	2027
<b>60 - Achat</b>	<b>27 500,00</b>	<b>27 500,00</b>	<b>70 - Vente de produits finis, de marchandises, prestation de services</b>	<b>80 350,00</b>	<b>121 900,99</b>
Prestations de services	15 000,00	15 000,00	Prestation de services	65 220,00	106 670,99
Achats matières et fournitures	2 500,00	2 500,00	Ventes de marchandises (jus de pomme, limonade, cidre, bière, Café/thé)	600,00	700,00
Autres fournitures	10 000,00	10 000,00			
<b>61 - Services extérieurs</b>	<b>46 000,00</b>	<b>36 600,00</b>	<b>Ventes de marchandises (Autocollant, plantes, paniers, oiseaux, DVD, bouquet fleurs séchées, kivi, dalle)</b>	<b>630,00</b>	<b>630,00</b>
Locations, loyer	24 500,00	25 000,00	Produits des activités annexes	5 500,00	5 500,00
Entretien et réparation	4 500,00	5 100,00	Locations diverses	2 500,00	2 500,00
Assurance	1 500,00	2 000,00	Documentation (1)	400,00	400,00
Fluides, énergie, taxe foncière	5 000,00	4 000,00	Droit de place	3 000,00	3 000,00
<b>62 - Autres services extérieurs</b>	<b>16 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>Autres produits des activités annexes</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>
Rémunérations intermédiaires, honoraires, vacances	6 000,00				
Comptable et juridique (1)	5 000,00	5 000,00	<b>73 - Dotations et produits de tarification</b>	<b>1,00</b>	<b>2,00</b>
Publicité, publications	2 500,00	2 500,00	Tarifications	1,00	2,00
Etudes ERP, mise aux normes, transport, déplacement	1 000,00	1 000,00	<b>74 - Subventions d'exploitation</b>	<b>128 255,40</b>	<b>42 131,42</b>
Services bancaires, autres (internet, adhésion à la Caisse)	1 500,00	1 500,00	FDVA2	0,00	0,00
<b>63 - Impôts et taxes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	FDVA1	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Impôts et taxes sur rémunérations	0,00	0,00	ANCT Fabrique de territoire		
Autres impôts et taxes	0,00	0,00	DEFFINOV	48 255,40	7 131,42
<b>64 - Charges de personnel</b>	<b>98 666,40</b>	<b>70 694,37</b>	Région Cap Création – Fond de confiance	20 000,00	
Rémunération des personnels	75 112,08	50 000,00	Intercommunalité : EPCI		
Charges sociales	8 554,32	5 694,37	Commune		
Stagiaires, alternants, <del>reinsertion</del>	3 000,00	3 000,00	Collecte citoyenne JC PV	20 000,00	
Mandat de gestion	12 000,00	12 000,00	Fonds européens LEADER, ...	40 000,00	35 000,00
			ASPA / emploi aidés		
<b>65 - Autres charges de gestion courante</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>75 - Autres produits de gestion courante</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Autres charges de gestion courante	100,00	100,00	Dont cotisations, dons (1)	0,00	0,00
<b>66 - Charges financières</b>	<b>15 000,00</b>	<b>12 800,00</b>	<b>76 - Produits financiers</b>	<b>1 000,00</b>	<b>0,00</b>
Charges financières	15 000,00	12 800,00	Produits financier	1 000,00	
<b>67 - Dotations aux amortissements et provisions et engagements à réaliser sur les exercices suivants</b>	<b>6 340,00</b>	<b>6 340,00</b>	<b>78 - Report ressources non utilisées d'opérations antérieures</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Dotations et provisions et engagements	6 340,00	6 340,00	Reports des années antérieures		
<b>69 - Impôts sur les bénéfices; participation des salariés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79 - Transfert de charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Impôts sur les bénéfices; participation des salariés	0,00	0,00	Transfert de charges		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>209 606,40</b>	<b>164 034,37</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>209 606,40</b>	<b>164 034,37</b>

## LE RACHAT DES TITRES PARTICIPATIFS A LIEU AU MINIMUM APRÈS 8 ANS.

Les titres participatifs ne sont remboursables de manière anticipée qu'en cas de liquidation de la Société.

Le rachat des titres aura lieu à l'initiative de la SCIC sur décision expresse de l'Assemblée Générale conformément aux conditions prévues par la loi, cette décision interviendra au plus tôt au-delà de la date anniversaire de souscription de la septième année des Titres Participatifs.

## QUELS SONT LES RISQUES ?

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité car le remboursement n'aura lieu qu'à partir de la 8ième année au mieux
- Risque financier lié à un nombre de projets insuffisants
- Risque d'impossibilité de rachat au bout des 8 ans, le rachat se fait à l'initiative de La Pépiterre.

## LA GOUVERNANCE EST ASSURÉE PAR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Les statuts de notre société coopérative prévoient une répartition des sociétaires (et de leurs droits de vote) par un système de collège garantissant la gestion démocratique de la coopérative.