AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE A FOURNIR DANS LE CADRE D'UNE OFFRE OUVERTE AU PUBLIC D'UN MONTANT INFERIEUR A 8 MILLIONS D'EUROS

Instruction AMF DOC-2019-22 – Information à fournir dans le cadre d'une offre au public de parts sociales de société coopérative constituée sous forme de SA.

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 15 NOVEMBRE 2026

AtticorA

Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) sous forme de Société Anonyme (SA) à capital variable
Siège social : 120 route Les Révoulins. Z.I. du Marais, 38350 La Mure d'Isère
752 036 426 RCS GRENOBLE

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

La souscription ou l'acquisition de parts sociales de Sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement, comme tout investissement en titre de propriété.

Les parts sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers ; les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la Société, sont décrites au sein du document.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que :
- une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, est « constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » ; la vocation principale d'une société coopérative n'est pas de réaliser des bénéfices en vue de les partager sous forme de dividendes aux associés en fonction de leur investissement ;
- le rendement des parts sociales, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par la loi ;
- les parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément ;
- il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur, en cas de demande d'exercice de son droit de retrait tel que précisé par les statuts, que la Société puisse racheter les parts sociales à leur valeur nominale ;
- le droit de vote des porteurs de parts sociales n'est pas proportionnel à leur détention en capital ;
- il existe ou peut exister différentes catégories de parts sociales ou de titres de capital ayant des droits différents ;
- la perspective éventuelle de plus-value est limitée aux seuls cas de réévaluation de la valeur nominale des parts;
- en cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales ;
- en cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des parts sociales pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

I – Activité de l'émetteur et du projet

1.1 Activités d'AtticorA

AtticorA est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) qui transforme des ressources locales pour répondre aux enjeux de la transition écologique et énergétique, en particulier dans l'habitat.

Historiquement AtticorA construit des logements avec du bois local, particulièrement adapté au système constructif qu'elle a développé (poteaux-poutres en bois et isolation en blocs de chanvre et miscanthus). Elle construit des hameaux de 5 à 50 logements optimisés grâce au partage d'espaces communs (chambres d'amis, buanderie, chaufferie, etc.).

Elle a construit d'autres actifs pour d'autres usages : bâtiments agricoles pour la production, le stockage, la transformation et la vente de fruits et légumes, usines pour la production de composants pour les hameaux, et prochainement développement d'une activité hôtellerie-restauration.

Le principal marché d'AtticorA reste celui de la construction et de la rénovation immobilière.

Deux sociétés complémentaires à AtticorA ont été créées récemment pour accompagner le développement de l'entreprise :
- SciuruS en 2023, SCIC qui exerce les mêmes activités qu'AtticorA dans le Sillon Alpin (entre Grenoble et Albertville) et développe une filière bois en circuit court,
- UsuS en 2025, organisme de foncier solidaire qui acquiert des terrains pour y faire construire des logements ou locaux d'activités dans les zones où le foncier est particulièrement cher, ou sous-dotées en logements sociaux.

AtticorA a construit 120 logements, un bâtiment agricole et une partie de ses locaux d'activités (bureaux et 2 usines à St Barthélémy de Séchilienne et la Mure) dont elle reste propriétaire. L'entreprise emploie 115 salariés.

Fin 2025, les comptes d'AtticorA affichaient un résultat d'exploitation d'1,5 millions d'€, un résultat net de 650 000 € et des capitaux propres de 20,7 M€.

1.2 Le projet Keller-Leleux et son financement

En prenant à bail un ensemble de bâtiments à Livet-et-Gavet (l'ancien bistrot et Pavillon Keller-Leleux à date, d'autres bâtiments ou tènements à l'avenir), AtticorA s'ouvre à la réhabilitation. L'enjeu est à la fois d'utiliser les composants issus de ses usines et de mettre en œuvre son mode opératoire très performant énergétiquement, tout en favorisant des travaux frugaux, la valorisation et la remise au goût du jour de l'histoire et de l'identité des lieux.

Ces bâtiments seront rénovés pour accueillir de l'hébergement longue et courte durée ainsi qu'une offre de restauration.

Leur réhabilitation sera la première brique d'un projet économique de plus grande ampleur sur le secteur de la Romanche. En adéquation avec les orientations du SCOT Oisans 2040, AtticorA souhaite en effet implanter dans la vallée des activités pourvoyeuses d'emplois et de savoir-faire autour de la transformation du bois local, et globalement participer à un projet de revitalisation du territoire.

Le projet Keller-Leleux est un projet adossé à AtticorA, il ne fait pas l'objet d'un fléchage des fonds. Les parts « VALISE » Keller-Leleux permettent d'adosser l'investissement dans ce projet à l'ensemble des actifs existants au sein d'AtticorA, notamment les usines pour produire les matériaux, et aux équipes chantiers pour les mettre en œuvre.
En conséquence, l'argent investi est intégré au budget global d'AtticorA, sans comptabilité séparée. Le bilan comptable présenté aux AG des années à venir rendra toutefois comptes des dépenses effectuées pour le projet Keller-Leleux.

Le montant total de la présente offre s'élève à la somme brute de 4 000 000 € (quatre millions d'euros), par l'émission d'un maximum de 40 000 (quarante mille) parts « VALISE », chacune d'une valeur nominale de 100 (cent) euros, entre le 15/11/2026 et le 31/12/2029.
Le montant minimum de souscription est de 5 000 € (cinq mille euros), soit 50 (cinquante) parts "VALISE", et le montant maximum est de 500 000 € (cinq cent mille euros), soit 5 000 (cinq mille) parts "VALISE".
Le montant de l'offre intègre la souscription d'une part sociale classique de 100 € pour chaque nouveau souscripteur, soit 780 parts de 5000 + 100 € si chaque souscripteur est un nouveau sociétaire et ne prend que le montant minimum.

La présente offre ne présente pas de montant seuil minimum à atteindre. Elle sera clôturée au 31/12/2029, ou plus tôt si les montants d'émission autorisés sont atteints.

Les fonds levés permettront de financer :

- la réhabilitation des lieux : l'investissement dans des outils productifs permettant de fabriquer les composants nécessaires, l'emploi des équipes chantier et l'achat de matériaux,
- ainsi que l'amorçage des activités qui s'y implanteront (restauration, hôtellerie, activités productives).

En synthèse, la collecte est réalisée au moyen de la souscription des parts à avantages particuliers et permet le financement aussi bien de l'outil de production d'AtticorA utilisé pour cette réhabilitation que les travaux in situ. Cela sécurise la capacité d'AtticorA à rénover et à mettre à l'usage le Pavillon Keller-Leleux.

AtticorA n'a pas réalisé de levées de fonds dans le cadre d'une offre ouverte au public jusqu'ici.

En 2026, AtticorA dispose de 34,5 millions d'euros récoltés auprès d'un cercle restreint d'associés, investisseurs et usagers-bénéficiaires de logements et de locaux d'activités (avec exemption de Document d'Information Synthétique, obligatoire uniquement en cas d'offre formalisée ouverte au public).

1.3 Appartenance à un Groupe et place qu'y occupe l'émetteur

AtticorA n'est pas membre de groupe mais travaille avec UsuS (Usage Solidaire et Utile des Sols), un organisme de foncier solidaire et une foncière d'usage sous forme de SA SCIC :

- AtticorA détient une part sociale d'UsuS, en tant que membre de la catégorie Bénéficiaires – Opérateurs (actuellement seule, il est prévu que d'autres SCIC de territoires intègrent cette catégorie). Cette catégorie dispose de 50% des droits de vote. Le président d'UsuS, Tristan Chabanne, est aussi le directeur juridique et administratif d'AtticorA.
- UsuS ne détient pas de part sociale (et n'a par conséquent pas de droit de vote) d'AtticorA. Ses statuts prévoient dans leur préambule qu'UsuS conventionne exclusivement avec des opérateurs ayant la forme de SCIC, proposant un accès au logement par contrat d'usage, et organisés dans une logique de filière de production locale desdits logements et de leurs composants, ce qui correspond au modèle d'AtticorA.

Une SCIC "soeur"" d'AtticorA, SciuruS, a été créée dans le Grésivaudan en 2023.

UsuS a acquis le bistrot et le Pavillon et l'a mis à bail auprès d'AtticorA.

1.4 Informations financières clés

RESSOURCES		
	2 025	2 024
ASSOCIES	25 174 749 €	22 135 916 €
Dont Avances en Comptes Courants	*11 205 386*	*9 551 964*
Dont Provision souscriptions habitants	*311 691*	*513 850*
EXCEDENTS D'EXPLOITATION	8 710 463 €	8 079 879 €
Dont Excédent de l'année	*651 508 €*	*660 959 €*
Total des ressources durables	**33 885 212 €**	**30 215 796 €**
Dettes et autres passifs d'exploitation contribuant au financement (BFR)	3 623 566 €	5 865 504 €
EMPLOIS		
	2 025	2 024
OUTIL DE PRODUCTION	11 333 544 €	10 953 516 €
HABITAT EN STOCK	9 394 366 €	7 897 445 €

HABITAT EN COURS DE CONSTRUCTION	3 650 870 €	5 688 900 €
Total des emplois stables	**24 378 780 €**	**24 539 861 €**
Créances et autres actifs d'exploitation à financer (BFR)	11 147 614 €	6 122 565 €
DISPONIBILITES	1 982 384 €	5 418 873 €
	2025	2024
PRODUITS		
Participation des habitants aux frais (loyers)	214 766 €	175 140 €
Production des stocks maison de l'année	1 800 000 €	1 769 000 €
Production des actifs productifs de l'année	96 551 €	896 667 €
PRODUCTION POUR SOI	**2 111 317 €**	**2 840 807 €**
		- €
Epicerie, cantine et Maraichage	469 110 €	364 439 €
Location gite, Menuiserie, chaleur...	103 517 €	66 803 €
Ingéniérie	9 451 952 €	6 316 343 €
PRODUCTION POUR REVENTE	**10 024 579 €**	**6 747 586 €**
TOTAL PRODUITS	**12 135 897 €**	**9 588 393 €**
VALEUR AJOUTEE	**5 276 095 €**	**4 414 124 €**
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 190 635 €	1 875 346 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	**1 462 124 €**	**852 885 €**
RESULTAT FINANCIER	- 810 616 €	- 187 418 €
EXCEDENT NET	**651 508 €**	**660 959 €**

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

Le Conseil d'administration est constitué de :

- Cécile Morel, présidente et directrice des avant-projets
- Fabien Morel, administrateur et directeur technique
- Heinz Gürke, administrateur et directeur de la transformation du bois,
- Adrien Cochet, administrateur et directeur de l'activité agricole,
- Emmanuel Burlat, administrateur,

- Au Bercail, personne morale administratrice représentée par Claire Lucas,

La direction est constituée de :
- Aurélien Gloria, Directeur Général,
- Fabien Morel, Directeur technique,
- Cécile Morel, Directrice des avant-projets,
- Tristan Chabanne, Directeur juridique et administratif,
- Adrien Cochet, Directeur de l'activité agricole,
- Joseph Erbland, Directeur ingénierie
- Heinz Gürke, Directeur de la transformation du bois

1.6 Informations complémentaires

Le rapport du Commissaire aux Comptes sur l''exercice 2025 stipule ce qui suit :
- *Opinion*
  En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ATTICORA relatifs à l'exercice d'une durée de 12 mois clos le 31/12/2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve » ; 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 la fin de cet exercice. Nous précisons que votre société n'étant pas tenue précédemment de désigner un commissaire aux comptes, les comptes de l'exercice 2024 n'ont pas fait l'objet d'une certification.
- *Fondement de l'opinion - Motivation de la réserve*
  Limitation sur les soldes d'ouverture (Stocks et Provisions) : Nous n'avons pu obtenir d'éléments probants suffisants concernant la valorisation des stocks à l'ouverture (31 décembre 2024), ni les données justifiant le montant de la provision pour garantie donnée aux clients de 464 K€ constituée en 2024. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de déterminer si des ajustements auraient été nécessaires sur le résultat de l'exercice 2025 au titre de la variation des stocks ou du dénouement de cette provision.

Les documents suivants peuvent être obtenus sur demande à l'adresse : guillaume.bellier@atticora.fr
- Comptes de l'entreprise ;
- Tableau synthétisant les fonds précédemment collectés auprès d'investisseurs qualifiés ;
- Rapport des organes sociaux à l'attention de l'assemblée générale portant sur le dernier exercice ;
- Rapport du commissaire aux comptes sur le dernier exercice.
- Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans

II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

2.1 Risques d'exploitation des locaux

Il existe un risque de défaut de paiement des mensualités par les usagers-bénéficiaires des logements ou des locaux d'activités.
→ Le choix des usagers-bénéficiaires est soumis à un processus de sélection permettant de panacher les profils avec plus ou moins d'apports et plus ou moins de revenus pour équilibrer ce risque.

2.2 Risques liés à l'activité de promotion

La prospection pour l'acquisition de terrains et la phase d'étude d'un chantier nécessitent plusieurs années de travail sans certitude que les projets aboutissent.
→ AtticorA étant un acteur atypique par rapport à des promoteurs « classiques », la SCIC sélectionne les projets sur lesquelles elle travaille, ce qui a permis d'aboutir sur 70% des projets à l'étude. Les 30% restant sont considérés en interne comme de l'investissement nécessaire pour la recherche et développement (R&D) et la formation.

2.3 Risques juridiques

Il existe un risque contentieux sur les permis de construire dont la fréquence varie de 1% à 10% selon les territoires. Les logements d'AtticorA sont commercialisés en droit d'usage, troisième voie entre la location et la propriété, contractualisé par un contrat d'habitation, avec un risque juridique potentiel sur l'aspect innovant du contrat.
→ AtticorA étant une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), les usagers-bénéficiaires et les collectivités sont parties prenantes de la gouvernance, avec une gestion des conflits en interne facilitée par le statut d'associé.

2.4 Risques liés à l'activité touristique

Une partie de l'activité de Livet-et-Gavet est tournée vers le tourisme de montagne. Cette activité présente des risques du fait de la forte saisonnalité et du changement climatique.
→ AtticorA prévoit de développer une activité mixte tournée à la fois vers les habitants du territoire et les touristes, et de promouvoir un tourisme lent et long qui a du sens toute l'année, couvrant un large panel d'activités (cyclo-tourisme, eaux vives, escalade, tourisme industriel, activités culturelles, etc.).

2.5 Risques liés à l'activité industrielle

Comme toute activité industrielle, les usines d'AtticorA présentent des risques d'exploitation. Celle-ci est encadrée par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement, au titre du travail et stockage du bois et des installations de combustion.
→ AtticorA dispose d'un plan de gestion des risques en interne, organisé autour d'une équipe de 15 ingénieurs et techniciens, et s'appuie sur un cabinet externe d'ingénieurs en prévention de risques pour apporter les réponses nécessaires à leur maîtrise. AtticorA a souscrit une police d'assurance pour ces risques industriels.

2.6 Risques liés à la perte de compétences et de savoir-faire

AtticorA a développé des savoir-faire très spécifiques sur le système constructif et sur le reconditionnement des machines utilisées dans ses usines. Le départ de référents métier représenterait une perte de savoir-faire.
→ AtticorA est organisée en équipes autonomes, permettant aux salariés de s'approprier les savoir-faire et de partager les compétences des référents. L'entreprise forme tout au long de l'année ses travailleurs, avec ou sans diplôme.

2.7 Risques de liquidité

Le besoin en avance de trésorerie vise à couvrir en moyenne trois ans entre le début du projet et le refinancement par les clients-habitants-associés. Si jamais de nombreux investisseurs souhaitaient récupérer leurs apports en même temps, la trésorerie de la SCIC ne pourrait pas y faire face.
→ L'emprunt en Compte Courant d'Associés repose sur plus de 170 associés, ce qui lisse le risque de retrait concomitant. Par ailleurs, les statuts de la SCIC prévoient que « le Conseil d'Administration peut décider de différer [le] remboursement [des associés sortants] en fonction de la situation de l'entreprise ».

2.8 Risque lié à la croissance de l'activité

AtticorA investit dans des projets rentables à long terme, que ce soit des logements, des fermes, des usines, de l'hôtellerie-restauration, etc. Sa croissance rapide expose l'entreprise à des risques de déstabilisation financière, opérationnelle et humaine, souvent liés au manque de maîtrise de l'accélération.
→ Ce risque est maîtrisé par le recours à des fonds d'investissement privés ayant des capacités de plusieurs millions d'euros, et à des banques publiques d'investissements prêtant à long terme. L'enjeu opérationnel est maîtrisé par un outil productif largement dimensionné, et le risque humain, par la formation interne et un turn-over inférieur à la moyenne du secteur.

2.9 Risques liés au statut de SCIC

En tant que SCIC, AtticorA recherche une lucrativité limitée. Statutairement, la majorité des excédents nets de gestion est affectée à une réserve pour être réinvestie dans la SCIC (15 % à la réserve légale et 50 % à une réserve statutaire impartageable, soit 57,5 % en réserves impartageables). Aucun dividende ne peut être distribué, risquant de rendre le financement de la SCIC non attractif.
→ Les souscripteurs adhèrent à cette lucrativité limitée définie par les statuts d'AtticorA qui, conformément, à la loi, permettent de reverser des intérêts aux parts sociales après approbation par l'Assemblée Générale, en l'occurrence 3,77% dans le cas des parts "VALISE" Keller-Leleux, sous réserve d'excédents distribuables.

2.10 Risque lié à la situation financière de l'émetteur

Avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois.
→ Les sources de financement à l'étude sont, en complément de la présente levée de fonds, des financements de banques publiques d'investissement.

2.11 Survenue d'autres risques

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

→ A l'inverse de l'économie conventionnelle, le modèle d'AtticorA rend l'entreprise robuste face à des risques auxquels les autres entreprises sont exposées, et dont elles ont pâti dans les dernières années :

- crise bancaire : robuste via le non-recours aux banques privés ;
- augmentation du coût de l'énergie : robuste via une quasi-autonomie énergétique des usines et des hameaux ;
- augmentation du cours des matériaux suite à des crises géopolitiques : robuste via l'approvisionnement en matériaux biosourcés dans un rayon de 50 km.

III – Capital social

3.1 Parts sociales

Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé de plusieurs catégories de parts sociales conférant chacune des droits différents.

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

Statutairement, le capital social ne peut pas être inférieur à 3 885 000 €.
Au 20/10/2026 il s'élève à 13,2 millions d'€, détenus par 380 sociétaires.

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

Les associés les plus significatifs en termes de détention du capital, ainsi que la répartition des parts sociales de la Société par catégorie sont détaillés dans l'annexe 1 au présent document.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux statuts de la SCIC décrivant les droits et conditions attachés aux différentes parts sociales : Titre II

3.2 Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi fonds propres

Il y a eu une émission de 336 000 € de titres participatifs en 2020. Il reste 170 000 € à rembourser à ce jour.

IV – Parts sociales offertes à la souscription

4.1 Prix de souscription

Le prix de souscription est égal à la valeur nominale des parts sociales, soit 100 (cent) euros, par groupe indivisible de 50 (cinquante) parts, avec un minimum de 50 (cinquante) parts, et un maximum de 5 000 (cinq mille) parts par souscripteur.

4.2 Droits attachés aux parts sociales offertes à la souscription

Une part sociale confère à son détenteur la qualité d'associé, et par conséquent lui donne droit à :

- une voix dans la catégorie choisie, lors du vote à l'Assemblée Générale (chaque catégorie dispose de 25% de droits de vote et dans chaque catégorie 1 associé = 1 voix) ;
- l'information sur les activités de la coopérative dans les conditions prévues par les dispositions du code de commerce.

Les parts "VALISE" Keller-Leleux donnent droit à :

- une rémunération de 3,77% bruts en 2026, avec un intérêt préciputaire cumulatif, sous réserve de la performance économique de l'entreprise ;
- les parts sont nominatives et indivisibles, elles sont donc cessibles uniquement entre associés et ne sont pas cessible par héritage ;
- le souscripteur peut renoncer à sa qualité d'associé de la coopérative et se faire rembourser ses parts sur demande écrite (cf. Cas particuliers dans la partie 4.4). Les remboursements ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au montant prévu à l'article 8, soit 3 885 000 €.
- Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum ;
- conformément à la loi, en cas de liquidation, l'éventuel boni de liquidation n'est pas redistribué aux sociétaires, mais attribué à d'autres structures (coopératives, unions de coopératives, entreprise de l'économie sociale et solidaire) ;
- les parts sociales ne sont pas éligibles au mécanisme de garantie des titres prévu à l'article L.322-1 du code monétaire et financier ni au mécanisme de la garantie des déposants prévu à l'article L.312-4 du même code.

Les dirigeants ne se sont pas engagés dans le cadre de l'offre proposée.

Vous êtes invité à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux parts sociales qui vous sont offertes :
> Titre III sur les associés et Titre IV sur les catégories dans les statuts d'AtticorA

4.3 Conditions liées à la cession ultérieure des parts sociales offertes à la souscription

Les parts sociales « classiques » et les parts VALISE Keller-Leleux sont nominatives et indivisibles. Ces deux types de parts ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés, après agrément de la cession par le Conseil d'Administration.

La souscription de parts VALISE Keller-Leleux nécessite la souscription préalable d'une part sociale « classique » de 100 euros qui confère le statut d'associé. Nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.

La qualité d'associé se perd par :

- La démission de cette qualité, notifiée par écrit au Président du Conseil d'Administration et qui prend effet immédiatement, sous réserve des dispositions de l'article 9 des statuts ;
- Le décès de l'associé personne physique ;
- La décision de liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- L'exclusion prononcée par le Conseil d'Administration si un associé cause un préjudice matériel ou moral à la société (procédure d'exclusion décrite dans l'article 15 des statuts) ;
- Lorsqu'un associé cesse de remplir les conditions qui l'ont fait devenir associés, à savoir être bénéficiaire ou contributeur à la SCIC (détails des bénéfices et contributions possibles à l'article 11 des statuts) ;
- Pour l'associé salarié à la date de la cessation de son contrat de travail, quelle que soit la cause de la rupture de son contrat. Néanmoins, s'il souhaite rester associé et dès lors qu'il remplit les conditions de l'article 11, le salarié pourra demander un changement de catégorie d'associés au Conseil d'Administration seul compétent pour décider du changement de catégorie et qui devra se prononcer avant la fin du préavis ;
- Lorsque l'associé qui n'a pas été présent ou représenté à trois assemblées générales ordinaires annuelles consécutives n'est ni présent, ni représenté lors de l'assemblée générale ordinaire suivante, soit la quatrième.

Dans tous les cas, la perte de plein droit de la qualité d'associé est constatée par le Conseil d'Administration qui en informe les intéressés par tout moyen confirmant la bonne réception de l'information.

En cas de perte du statut d'associé, les parts sociales sont annulées et remboursées dans les conditions définies aux statuts. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires. Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du seuil prévu à l'article précédent sur le capital minimum.

4.4 Risques attachés aux parts sociales offertes à la souscription

L'investissement dans des parts sociales de sociétés coopératives comporte des risques et notamment :

− un risque de perte totale ou partielle du capital investi ;

− un risque d'illiquidité : les parts VALISE Keller-Leleux étant remboursées au plus tard à la clôture d'un exercice comptable, le délai entre la demande de l'associé et son remboursement effectif est de 2 semaines à 12 mois en fonction de la date de sa demande. Si les demandes de remboursements ont pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8, soit 3 885 000 €, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum. Autant que de besoin, le Conseil d'Administration pourra assortir une sortie du sociétariat de mesures transitoires, notamment en dissociant le capital social dont la diminution doit être aménagée pour respecter son seuil minimum des droits attachés qui s'éteignent aussitôt y compris le droit de vote, dans la limite d'un report jusqu'à 7 ans (art. 16.3 des statuts d'AtticorA).

− un risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale : les associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice. Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part sociale, il est convenu que les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires. Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé ou la demande de remboursement partiel.

− un risque lié à l'absence de droit sur l'actif net : aucun droit sur les réserves impartageables ni sur le boni de liquidation.

− un risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur : chaque associé dispose d'une voix au sein de sa catégorie, sachant que chaque catégorie pèse 25% dans le vote final.

− un risque lié aux conséquences de l'ouverture d'une procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) : si l'entreprise est en redressement ou en liquidation, les souscripteurs des parts « VALISE » Keller-Leleux sont considérés comme des créanciers chirographaires, ce qui signifie qu'ils ne sont pas des créanciers privilégiés. Ainsi, ils sont remboursés après tous les créanciers privilégiés du débiteur, à savoir les salariés, l'Etat, les fournisseurs, etc. Ils sont au 16ème rang des priorités de remboursement (article L643-8 du code du commerce).

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

Dans le cas où la souscription aille à son terme, la répartition des droits de vote par catégorie reste inchangée. En revanche au sein de la catégorie "Fournisseurs et investisseurs", le droit de vote individuel sera

- [scénario 1] pas de dilution pour 8 souscripteurs de parts VALISE Keller-Leleux déjà sociétaires (donc sans parts sociales supplémentaires de 100 €) à hauteur de 500 000 euros chacun ;
- [scénario 2] fortement dilué pour 784 souscripteurs de parts VALISE Keller-Leleux non sociétaire (donc avec une part sociale supplémentaire de 100 €) à hauteur de 5000 euros chacun (passage de 263 à 1047 souscripteurs soit une dilution d'environ 400 %).

→ Actuellement (le 20/10/2026) :

380 Associés							
Fournisseurs et investisseurs	263	Bénéficiaires	73	Travailleurs	42	Collectivités et entreprises d'utilité sociale	2

→ A l'issue de la souscription complète :

Scénario 1 :

380 Associés							
Fournisseurs et investisseurs	263	Bénéficiaires	73	Travailleurs	42	Collectivités et entreprises d'utilité sociale	2

Scénario 2 :

1164 Associés

Fournisseurs et investisseurs	1047	Bénéficiaires	73	Travailleurs	42	Collectivités et entreprises d'utilité sociale	2

4.6 Régime fiscal

Les intérêts relèvent du prélèvement forfaitaire unique, porté à 31,4 % pour les produits de placement depuis le 01/01/2026.

Il n'y a pas de réduction d'impôt liée à l'investissement au capital d'une entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS), dans le cadre du dispositif IR-PME spécifiques liées à la souscription de ces parts sociales ni de leur cession.

V – Procédures relatives à la souscription

5.1 Matérialisation de la propriété des titres :

Si le souscripteur n'est pas encore sociétaire d'AtticorA :

- il renseigne, signe et communique à AtticorA un bulletin de souscription mixte pour 1 part sociale d'AtticorA et le nombre de parts « VALISE » Keller-Leleux voulu ;
- il renseigne, signe et communique à AtticorA le Formulaire de Connaissance du Souscripteur (cf. Annexe 2) et la Convention de Souscription (cf. Annexe 3) ;
- il fait un virement de la somme totale (possible en plusieurs fois sur le RIB indiqué dans la convention en annexe)) sous 1 mois,
- AtticorA lui envoie un accusé de réception par e-mail.

Le sociétaire doit être agréé par le Conseil d'Administration : la convention ne sera formellement validée qu'après validation par le Conseil d'Administration, au maximum 3 mois après l'accusé réception du virement. Les fonds sont détenus sans séquestre. En cas de refus d'agrément, les fonds versés seront remboursés à l'investisseur dans un délai de 2 semaines.

Si le souscripteur est déjà sociétaire d'AtticorA, il suit la même procédure sans souscrire de nouvelle part sociale d'AtticorA.

5.2 Séquestre

L'émetteur n'a pas mis en place de procédure de séquestre.

5.3 Connaissance des souscripteurs

Afin de garantir la compréhension par les souscripteurs de ce à quoi ils s'engagent, AtticorA propose tous les mois des visites de son entreprise (hameau, usine et maraîchage) à La Mure d'Isère ; occasion de présenter son modèle technique, économique et juridique. L'entreprise propose également des rendez-vous physiques ou téléphoniques avec des référents financiers.

Elle s'assure de la connaissance des souscripteurs par le formulaire en annexe 3.

Dans le cadre des obligations de Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) qui incombent à nos divers partenaires financiers et juridiques, toute souscription de fonds est susceptible de faire objet d'une demande de justification de l'origine et de la provenance des fonds.

5.3 Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital

La présente offre est ouverte du 15 novembre 2026 au 31 décembre 2029.

En cas d'atteinte du seuil de 4 millions d'euros avant la clôture de cette offre au 31 décembre 2029, AtticorA communiquera sur son site et ne prendra plus de nouvelles souscriptions concernant la présente offre.

L'augmentation du capital sera constatée par le Conseil d'Administration en fin d'année et communiquée à l'ensemble des sociétaires lors de l'Assemblée Générale suivante.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre : Bulletin et Convetion de Souscription et Formulaire de Connaissance.

5.4 Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

AtticorA réalise le projet et l'offre, il n'y a pas d'interposition de société entre l'émetteur et le projet.

Annexe 1 : REPARTITION DES PARTS SOCIALES D'ATTICORA PAR CATEGORIE D'ASSOCIES AU 20/10/2026

Associés 380			
Fournisseurs et investisseurs 263	**Bénéficiaires 73**	**Travailleurs 42**	**Collectivités et entreprises d'utilité sociale 2**
Détails des 10 premiers	***Détails des 10 premiers***	***Détails des 10 premiers***	***Détails des 10 premiers***
6 100 100	364 900	346 000	100
1 018 100	352 100	207 500	100
279 000	305 700	77 400	
279 000	290 900	25 100	
60 100	218 865	19 700	
29 600	186 600	15 100	
15 600	185 500	6 700	
700	165 300	5 700	
700	148 000	4 900	
700	144 600	4 300	

Annexe 2 : FORMULAIRE DE CONNAISSANCE DU SOUSCRIPTEUR

(application de l'article 11 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947)

Dénomination de la coopérative : ATTICORA

Nature des parts proposées : Parts sociales de la coopérative

---

1. IDENTIFICATION DU SOUSCRIPTEUR

- Nom et Prénom (ou Dénomination sociale) : _____
- Adresse du domicile (ou Siège social) : _____
- Date et lieu de naissance (le cas échéant) : ____ / ____ / _____ à _____
- Adresse email : _____ Téléphone : _____

---

2. SITUATION FINANCIÈRE ET PATRIMOINE

Quel pourcentage de votre patrimoine financier global estimé (Épargne, placements, valeurs mobilières) représente le montant des parts « VALISE » Keller-Leleux que vous prévoyez de souscrire :

- Moins de 5%
- Moins de 10%
- Moins de 15%
- Plus de 15%

Si vous engagez plus de 15% de votre patrimoine, soyez conscient de l'engagement que vous prenez avec AtticorA.

---

3. CONNAISSANCES ET EXPÉRIENCE EN MATIÈRE FINANCIÈRE

Avez-vous déjà investi dans des instruments financiers ou des parts de sociétés ?

- Oui
- Non

Si oui, sur quels types de supports ? (Plusieurs choix possibles) :

- Livrets d'épargne réglementés (Livret A, LDDS, etc.)
- Assurance-vie / Fonds en euros
- Actions cotées en bourse / OPCVM / SCPI
- Parts sociales de coopératives (Scic, Scop, coopératives agricoles, etc.)
- Titres non cotés (Private Equity, Financement participatif)

Comment évaluez-vous votre niveau de connaissances financières ?

- **Débutant :** Je ne maîtrise pas les concepts de risque, de rendement ni les mécanismes de liquidité.
- **Intermédiaire :** Je comprends le fonctionnement de base des marchés et des placements de fonds.
- **Expert :** Je maîtrise les risques d'illiquidité, de perte en capital et les spécificités des titres non cotés.

4. OBJECTIFS DE LA SOUSCRIPTION ET HORIZON DE PLACEMENT

Quel est l'objectif principal de votre démarche ?

- Contribuer à une écologie de territoire et un projet humain
- Contribuer à une revitalisation industrielle et économique de la Vallée de la Romanche
- Contribuer à la réhabilitation d'un patrimoine architectural
- Diversifier mon épargne avec un fort rendement extra-financier et un rendement financier plafonné

Quel est votre horizon de placement pour ces parts sociales ?

- Moins de 3 ans
- Entre 3 et 5 ans
- Plus de 5 ans / Long terme

---

5. RECONNAISSANCE DE LA PRISE DE CONNAISSANCE DES RISQUES

Je soussigné(e) certifie avoir reçu, préalablement à ma signature, les informations me permettant de comprendre la nature, les risques et les inconvénients afférents aux parts sociales de la SCIC [1]

J'ai notamment pris note que :

1. Les parts sociales de SCIC sont des titres **non cotés**, dont le remboursement peut être soumis à des conditions strictes (délai de franchise, agrément des organes de direction, limites légales de blocage des réserves).
2. Le capital investi n'est pas garanti et la responsabilité de l'associé est limitée au montant de ses apports
3. La rentabilité financière des parts sociales est strictement encadrée par la loi et les statuts de la coopérative. [1, 2]

Fait à : _____ , le ____ / ____ / _____

Signature du souscripteur :

Cadre réservé à la Société Coopérative (Analyse de l'adéquation)

Au vu des réponses fournies par le souscripteur, la souscription envisagée apparaît :

- **Adaptée** à la situation financière, à l'expérience et aux objectifs de la personne.
- **Inadaptée / Nécessite une mise en garde :** [Préciser les motifs de la mise en garde ou les conseils complémentaires délivrés]. [1]

Date : ____ / ____ / _____

Signature du représentant de la coopérative :

Annexe 3 : CONVENTION DE SOUSCRIPTION DE PARTS « VALISE » KELLER-LELEUX

Entre :
La SCIC AtticorA,
Z.I. du Marais, LA MURE D'ISERE (38350), immatriculée sous le numéro 752 036 426 RCS GRENOBLE
Représentée par Guillaume Bellier, relations associés-investisseurs
Email dans le cadre de ce contrat : guillaume.bellier@atticora.fr

Ci-après désignée « AtticorA »
D'une part, et

NOM Prénom
Mail
téléphone

Ci-après désignés l'Associés ou Investisseur,
D'autre part,

Préambule
AtticorA est une SCIC à forme Anonyme et à capital variable, ayant quatre catégories d'associés.

Elle a choisi de se développer sans recourir aux banques afin d'être, d'une part, indépendante vis-à-vis d'une logique de rendement élevé et court termiste et, d'autre part, résistante aux chocs touchant le système bancaire. Ainsi AtticorA s'inscrit dans une politique de réindustrialisation génératrice d'emplois non délocalisables, avec une vision à long terme et un fonctionnement robuste.

Notre modèle économique s'appuie sur l'épargne des citoyens. Depuis 2019, la SCIC finance ses actifs, circulants ou immobilisés, par les apports en comptes courants de ses associés (CCA). En 2026, AtticorA lance une levée de fonds publique avec les parts « VALISE » Keller-Leleux qui a fait l'objet d'une déclaration d'information synthétique (DIS) auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (lien hypertexte). La présente convention détaille le fonctionnement de ces parts.

ARTICLE 1 : PART SOCIALE

L'associé souscrit au préalable une part sociale « classique » de 100 €.

Cela lui donne le droit de souscrire des parts VALISE Keller-Leleux d'un montant unitaire de 100 €, obligatoirement par groupes unitaires de 50 parts valant 5000 €, dans la limite de 100 x 50 parts soit 500 000 €.

Les fonds sont versés par l'associé au crédit du compte bancaire d'AtticorA, par virement(s) sur l'IBAN **FR76 1695 8000 0113 9540 7064 911** (BIC QNTOFRP1XXX) avec la référence « PKL ».

Un accusé réception est envoyé par mail à la réception du/des virement(s).

ARTICLE 2 : DROIT DE VOTE

Si le souscripteur est déjà associé d'AtticorA, il précise dans quelle catégorie il figure :
- Fournisseurs et investisseurs : d'argent, de ressources plus ou moins transformées, de fournitures non produites en interne, d'énergie, de services ;
- Travailleurs : salariés, travailleurs indépendants et bénévoles ;
- Bénéficiaires : clients, associés propriétaires de droit d'usage produits par la Société ;
- Collectivités et entreprises d'utilité sociales.

Si le souscripteur n'est pas encore associé, il intègre d'office la catégorie « Fournisseurs et investisseurs ».

ARTICLE 3 : DUREE

Les parts « VALISE » Keller-Leleux sont libres. Toutefois, l'associé prend l'engagement moral de conserver ses parts VALISE Keller-Leleux pour une durée de 7 ans afin d'accompagner le développement de l'entreprise.

Les parts VALISE Keller-Leleux peuvent être remboursée par l'émetteur sur demande écrite, en fonction du besoin du souscripteur (achat d'une maison ou d'un véhicule, études des enfants, perte d'emploi, etc.), sans justification, dans les conditions qui suivent (art. 6).

ARTICLE 4 : DROITS FINANCIERS

Les parts VALISE Keller-Leleux sont rémunérées à un taux brut fixe de 3,77%. La rémunération est déclenchée à la date de réception du/des virement(s).

Les intérêts sont crédités sur le Compte Courant de chaque Associé à la clôture des comptes de l'année. Les Associés peuvent en demander le virement sur leur compte bancaire à tout moment par écrit à guillaume.bellier@atticora.fr.

ARTICLE 5 : FISCALITE DES REMUNERATIONS

Le montant crédité sur le compte courant de l'associé au titre des intérêts est net du prélèvement forfaitaire unique qu'AtticorA verse directement à l'administration, soit 31,4 % en 2026 (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6% pour les prélèvements sociaux).

ARTICLE 6 : REMBOURSEMENT

Les parts VALISE Keller-Leleux sont remboursées si l'associé n'est pas agréé par le Conseil d'Administration (sous 2 semaines après transmission de son RIB).
Pour un associé agréé, les parts VALISE Keller-Leleux sont remboursées à la demande de l'associé à la clôture comptable du dernier exercice.

En fonction des résultats de l'entreprise sur ledit exercice, les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale :

- si les comptes de résultats sont positifs ou nuls,
- si les comptes de résultats sont négatifs mais que la réserve est suffisante pour compenser ces pertes et les demandes de remboursement de parts.

Si les comptes de résultats sont négatifs, et que la réserve n'est pas suffisante pour compenser les pertes et les demandes de remboursement, ou que les demandes de remboursement ont pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8, le Conseil d'Administration peut :

- décider de liquider des actifs,
- conditionner l'annulation et le remboursement des parts à de nouvelles souscriptions permettant de maintenir le capital à ce minimum.

ARTICLE 7 : DROITS D'ACCES A L'INFORMATION

L'associé dispose d'un droit d'accès à l'information sur la coopérative dans les conditions prévues par les dispositions du code de commerce.

L'associé accepte que la SCIC AtticorA ait recours à la transmission par voie électronique de tout document d'information, de communication institutionnelle ou formelle, notamment pour les formalités de convocation et de vote à distance – cette autorisation ayant pour objectif de faciliter la gestion et limiter les frais.

Date | Signature de l'Associé | Signature d'Atticora