

INTEGRITAS VIAGER

DOCUMENT D'INFORMATION

JUIN 2021

INSCRIPTION DES ACTIONS AUX NEGOCIATIONS SUR EURONEXT ACCESS

Euronext Access est un marché géré par Euronext Paris. Les sociétés admises sur Euronext Access 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 Access 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.

Des exemplaires du présent document ci-après le « Document d'Information » sont disponibles sans frais au siège de la société INTEGRITAS VIAGER ci-après la « Société » ainsi qu'auprès d'ALDEBARAN GLOBAL ADVISORS. Ce document peut également être consulté sur le site internet de INTEGRITAS VIAGER : (<http://www.integritasviager.com>).

L'opération proposée ne nécessite pas de visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ce document n'a donc pas été visé par l'AMF.



Aldebaran
Global Advisors

Conseil et Listing Sponsor

TABLE DES MATIERES

1	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION	
1.1	NOM DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION	5
1.2	DECLARATION DE SINCERITE	5
1.3	EXPERT COMPTABLE	5
1.4	LISTING SPONSOR	5
2	HISTORIQUE ET CHIFFRES CLES	6
2.1	HISTORIQUE	6
2.2	SNAPSHOT	7
2.3	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE.....	8
3	PRESENTATION DE LA SOCIETE INTEGRITAS VIAGER	9
3.1	ACTIVITE	9
3.2	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET STRATEGIE	14
3.3	DESCRIPTION DU CYCLE DE DETENTION D'UN BIEN EN VIAGER	23
4	MARCHE ET CONCURRENCE.....	29
4.1	TENDANCE DE MARCHE	29
4.2	LE PAYSAGE CONCURRENTIEL DE LA SOCIETE INTEGRITAS VIAGER	41
5	ORGANISATION	46
5.1	ORGANIGRAMME FONCTIONNEL	46
5.2	LOCAUX D'EXPLOITATION	48
5.3	PRESENTATION DU MANAGEMENT.....	48
5.4	PRESENTATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	49
6	FACTEURS DE RISQUES	50
6.1	RISQUES LIES A LA DEPENDANCE A L'EGARD DU DIRIGEANT	50
6.2	RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE	50
6.3	RISQUES LIES A L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER	50
6.4	RISQUES LIES AUX ACTIFS IMMOBILIERS	51
6.5	RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES	51
6.6	RISQUES LIES A LA PANDEMIE DE CORONAVIRUS (COVID-19)	51
6.7	RISQUES LIES AUX MARCHES BANCAIRES	52
6.8	RISQUES LIES A LA LONGEVITE DU VENDEUR EN VIAGER	52
6.9	RISQUES DE LIQUIDITE	53
6.10	RISQUES LIES A DES BESOINS DE FINANCEMENT COMPLEMENTAIRES	53
6.11	RISQUES LIES AUX PRESTATAIRES EXTERNES.....	54

INTEGRITAS VIAGER

6.12	RISQUES LIES A LA CONCURRENCE.....	54
6.13	RISQUES LIES A L'EVOLUTION DES REGLEMENTATIONS IMMOBILIERES	54
6.14	ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	55
6.15	PROCEDURES ET LITIGES.....	55
7	INFORMATION DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT INTEGRITAS VIAGER	56
7.1	DENOMINATION SOCIAL, SIEGE ET RCS	56
7.2	FORME (ARTICLE 1 DES STATUTS)	56
7.3	DUREE (ARTICLE 5 DES STATUTS)	57
7.4	OBJET (ARTICLE 2 DES STATUTS)	57
7.5	PROPRIETE INTELLECTUELLE	57
7.6	EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 38 DES STATUTS)	57
7.7	DIVIDENDES	57
7.8	ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE	57
7.9	ORGANIGRAMME JURIDIQUE	67
8	INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION	68
8.1	MODALITES DE L'OPERATION	68
8.2	CALENDRIER DES PROCHAINES COMMUNICATIONS - AGENDA 2021/2022	69
8.3	CAPITAL SOCIAL (ARTICLE 7 DES STATUTS)	69
8.4	REPARTITION DU CAPITAL	69
8.5	ENGAGEMENTS DE CONSERVATION	69
9	NOTE DE VALORISATION.....	70
9.1	RAPPEL ET DONNEES CLES.....	70
9.2	ELEMENTS D'APPRECIATION DE LA VALORISATION	72
9.3	VALORISATION PAR LA METHODE DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)	72
9.4	VALORISATION PAR LA METHODE DES TRANSACTIONS COMPARABLES	73
9.5	VALORISATION PAR LA METHODE DES COMPARABLES BOURSIERS	74
9.6	VALORISATION PAR LA METHODE DE CAPITALISATION	74
9.7	RESUME DES METHODES DE VALORISATION	74
9.8	ELEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	75
10	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LA SOCIETE	76
10.1	COMPTES INTERMEDIAIRES AU 31 MARS 2021 (NORMES FRANCAISES)	76
10.2	ATTESTATION DE PRESENTATION DES INFORMATIONS FINANCIERES	82

GLOSSAIRE

Acte authentique

Acte reçu obligatoirement par un officier public par exemple un notaire.

Arrérages

Somme d'argent versée périodiquement à un créancier sous forme d'intérêts au titre d'une rente ou d'une pension.

Bouquet

Paiement d'un capital initial à la signature du contrat de vente.

Clause résolutoire

Clause d'un contrat prévoyant à l'avance sa résiliation automatique dans le cas où l'une des parties ne respecte pas ses obligations contractuelles. La résiliation ne peut donc être contestée devant les tribunaux.

Crédirentier

Vendeur du bien en viager, bénéficiaire d'une rente viagère.

Crédit vendeur

Prêt accordé directement entre le vendeur et l'acheteur d'un bien. Le taux, le montant et la durée du crédit vendeur sont librement fixés par les parties, mais certains pré requis s'imposent

Débirentier

Acheteur du bien en viager, nommé ainsi car il est le débiteur de la rente en viager.

DUH

Droit d'usage et d'habitation : droit d'utiliser un bien immobilier et d'en percevoir les fruits, dans les limites des besoins personnels.

Indexation de la rente

La rente versée au crédirentier par le débirentier, lors d'un achat en viager, peut être sur une durée plus ou moins longue. Ainsi, la rente est soumise à une revalorisation pour que le crédirentier conserve la même valeur en termes de pouvoir d'achat.

Nue-propriété

Action de posséder un bien, mais de ne pas en avoir la jouissance (l'usufruit).

Rente (viagère)

Somme d'argent versée mensuellement, trimestriellement ou annuellement à un bénéficiaire jusqu'à son décès. Son versement se fait en contrepartie de l'abandon d'un bien immobilier ou d'un capital financier.

Privilège de vendeur

Privilège constaté lors d'un acte notarié et qui garantit au prêteur de pouvoir être indemnisé en priorité.

Usufruit

Droit permettant à son titulaire (l'usufruitier) de jouir d'un bien dont une autre personne a la propriété (le nu-propriétaire), à charge pour l'usufruitier d'en assurer la conservation.

Valeur vénale du bien

Valeur qu'il est possible d'obtenir en cas de revente, aux regards des conditions actuelles sur le marché. Elle se détermine en fonction de la valeur des biens similaires mis en vente.

1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION

1.1 NOM DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION

Monsieur Mikaël ABIZDID

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

1.2 DECLARATION DE SINCERITE

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 03 juin 2021

Monsieur Mikaël ABIZDID

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

1.3 EXPERT COMPTABLE

BE PARTNERS

10, rue de l'Isly – 75008 PARIS

Société d'expertise comptable immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 480 171 248.

Le cabinet BE PARTNERS, représenté par son Gérant Mr. Olivier ELLOUK, s'occupe des activités comptables de la Société.

1.4 LISTING SPONSOR

ALDEBARAN GLOBAL ADVISORS

141, rue La Fayette

75010 Paris

INTEGRITAS VIAGER

2 HISTORIQUE ET CHIFFRES CLES

2.1 HISTORIQUE

La société INTEGRITAS VIAGER a été fondée en Décembre 2020 par Monsieur Mikael ABIZDID, un entrepreneur de l'immobilier depuis plus de trente ans.

INTEGRITAS VIAGER a pour objectif d'améliorer le pouvoir d'achat des retraités français et de favoriser leur maintien à domicile.

La Société entend par son entrée en bourse permettre aux investisseurs, tant particuliers qu'institutionnels de se constituer un patrimoine immobilier diversifié sur le long terme tout en s'impliquant dans la résolution d'enjeux sociétaux majeurs.

La Société a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier de biens détenus en viager.

Le viager est une solution intéressante, souvent choisie par les seniors qui souhaitent se garantir des revenus complémentaires jusqu'à la fin de leur vie, tout en restant dans leur habitation. Mais c'est aussi un investissement immobilier qui peut s'avérer rentable pour l'acheteur.

La vente en viager constitue une solution adaptée pour de nombreux retraités en recherche de revenus complémentaires. Ses avantages sont nombreux :

- Rester chez soi tout en améliorant son quotidien
- Obtenir un capital immédiatement le jour de la signature
- Compléter ses revenus à vie grâce à une rente perçue tous les mois
- Protéger son conjoint grâce à la réversion totale de la rente
- Alléger ses charges de propriété et ses impôts
- Aider ses proches en anticipant sa succession

Outre les avantages pour le vendeur, la solution *viager* est également bénéfique pour de nombreux acteurs, qu'il s'agisse des collectivités, des héritiers ou des acquéreurs. L'immobilier en viager est un marché porteur soutenu par plusieurs facteurs structurels :

- Le vieillissement de la population française : le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait constituer plus de 30 % de la population française d'ici à 2040 ;
- La diminution du pouvoir d'achat des retraités français : entre 55 et 80 ans, le pouvoir d'achat diminue de près de 40% en moyenne ;
- La grande majorité des seniors sont propriétaires de leur logement : 72 % des personnes âgées de plus de 70 ans sont propriétaires de leur résidence principale°;
- La volonté des retraités français de rester dans leur logement leur vie durant ;
- La volonté des retraités de rester autonome financièrement et la difficulté pour les familles d'aider leurs parents.

Sources : Certivia, Caisse des Dépôts et Consignation, INSEE

Le viager est donc la plus ancienne retraite du monde et une solution adaptée aux enjeux contemporains répondant à la fois aux besoins des seniors et des épargnants.

2.2 SNAPSHOT

Synthèse des acquisitions réalisées et des projets en cours

Au 31 mai 2021

Depuis le début de l'année 2021, la société INTEGRITAS VIAGER est devenue propriétaire de **11 biens en viager**, dont les caractéristiques sont les suivantes :



La Société bénéficie également d'une belle visibilité sur son plan de développement avec **74 compromis de vente** signés depuis le début de l'année 2021.



Compte tenu des délais couramment constatés entre la signature de la promesse et la signature de l'acte authentique (3 mois), la Société pense être en mesure de finaliser ces acquisitions dans les tout prochains mois et ainsi pouvoir afficher **un patrimoine de 85 biens en viager pour une valeur de marché estimée à 19,2 millions d'euros**.

Signature de promesses à venir

La société a par ailleurs une certaine visibilité sur les dossiers en cours. Compte tenu des offres d'achat acceptées par les vendeurs et des compromis en cours de signature auprès des études notariales, la Société anticipe la signature de **18 nouvelles promesses** de vente d'ici la période estivale 2021.



Sous réserve du bon déroulement du processus d'acquisition en cours, la Société pense être en mesure d'afficher un patrimoine total de **103 biens en viager** estimé à plus de **23,7 millions d'euros** d'ici le quatrième trimestre 2021, en tenant compte des délais de signature de la promesse puis de l'acte authentique, délais rallongés par la situation sanitaire ainsi que de la période estivale.

INTEGRITAS VIAGER

2.3 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE

La Société ayant été créée en décembre 2020, les informations financières sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites des comptes intermédiaires au 31 mars 2021, établis sur une période de 04 mois dans le cadre de la rédaction du présent Document d'Information, conformément aux règles comptables dans le respect des principes des normes comptables françaises.

a. Bilan simplifié au 31/03/2021 (en €)

ACTIF		PASSIF	
Terrains	132 450	Capitaux propres	52 000
Constructions	855 951	Résultat de l'exercice	-10 978
Autres créances	26 821	Emprunts et dettes financières Divers	875 806
Disponibilités	26 761		
Charges constatées d'avance	18 000	Emprunts et dettes financières Associés	143 155
TOTAL ACTIF	1 059 983	TOTAL PASSIF	1 059 983

b. Extrait du compte de résultat au 31/03/2021 (en €)

Le résultat d'exploitation est un indicateur qui permet de mesurer la performance de l'exploitation de la Société. Il se calcule sur la base du chiffre d'affaires auquel il faut ajouter les produits d'exploitation et soustraire toutes les coûts et charges liées à l'activité ainsi que les dotations aux amortissements et provisions.

Il se décompose comme suit :

Données sociales (en €)	31 mars 2021 (04 mois)
Chiffre d'affaires	0
Autres produits d'exploitation	0
Achat de marchandises	0
Variations de stock	0
Autres achats et charges externes	1 938
Impôts et taxes	5 962
Charges de personnel	0
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 079
Autres charges	0
Total Charges d'exploitation	10 978
Résultat d'exploitation	(10 978)

3 PRESENTATION DE LA SOCIETE INTEGRITAS VIAGER

3.1 ACTIVITE

a. Un innovateur du viager

Fondée en 2020, la Société INTEGRITAS VIAGER a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier de biens détenus en viager. En effet, le viager offre de nombreux avantages tant pour les vendeurs que pour les acquéreurs.

La société INTEGRITAS VIAGER a pour stratégie principale l'acquisition de logements en **viager occupé**.

Le viager occupé, représentant 90% des volumes, est la vente d'un bien immobilier dont le vendeur se réserve un **Droit d'Usage et d'Habitation** (DUH) sur le bien.

Ainsi, les vendeurs peuvent continuer à vivre chez eux tout en percevant une rente à vie. Pour l'acquéreur, l'achat en viager occupé s'apparente à un investissement locatif sécurisé, fiscalement attractif et offrant une bonne rentabilité.

Concrètement, lors de la vente, l'acquéreur-investisseur (débirentier) verse immédiatement une somme au comptant appelée « Bouquet ». Puis, tous les mois, il verse une somme mensuelle, appelée « Rente », cette rente garantit aux vendeurs (crédirentier) un complément de revenus à vie.



INTEGRITAS VIAGER

Le terme viager provient du vieux français « *viage* », qui signifie « temps de vie ». C'est l'un des plus vieux contrats, dont la rédaction est précisée aux articles 1968 à 1974 du Code civil. A titre anecdotique, en 1934, Charles de Gaulle et son épouse avaient acheté en viager leur résidence personnelle, à Colombey-les-Deux-Églises.

Le viager est une solution intéressante, souvent choisie par les seniors qui souhaitent se garantir des revenus complémentaires jusqu'à la fin de leur vie, tout en restant dans leur habitation. Mais c'est aussi un investissement immobilier qui peut s'avérer rentable pour l'acheteur.

Vendre en viager permet d'améliorer le pouvoir d'achat des retraités et de favoriser leur maintien à domicile. Le viager consiste à transférer la propriété d'un bien immobilier à un tiers, qui devra en contrepartie verser une rente au vendeur jusqu'à son décès. Cette rente peut d'ailleurs être perçue pour une ou plusieurs personnes. De cette façon, le ou les vendeurs s'assurent un revenu supplémentaire régulier.

Ce type de ventes présente un avantage fiscal plus ou moins important selon l'âge du vendeur et peut représenter jusqu'à un abattement de 70 % sur la part imposable.

Le viager est donc la plus ancienne retraite du monde et une solution adaptée aux enjeux contemporains répondant à la fois aux besoins des seniors et des épargnants.

b. Les conditions du viager

La transaction immobilière en viager est comparable à une acquisition immobilière classique dans son processus. Les parties doivent se mettre d'accord sur le prix et les modalités du contrat, dont les termes seront repris dans le cadre d'une promesse de vente signée chez le Notaire.

Le viager est inscrit dans le **code civil depuis 1804** parmi les différents contrats aléatoires définis à l'article 1964. Le contrat de vente en viager est réglementé par **les articles 1968 à 1983 du Code civil ainsi que par la loi du 25 mars 1949**. Le viager reste une technique de vente spécifiquement française dont le mécanisme juridique existant protège les vendeurs.

Le vendeur est le propriétaire d'un bien immobilier. L'acquéreur est soit une personne physique soit une personne morale. En général, ce type d'opération est réalisé avec un vendeur qui a déjà un âge certain, généralement plus de 70 ans.

Le contrat de rente viagère est obligatoirement formalisé devant un notaire car il concerne la mutation d'un bien immobilier qui doit être publiée au Service de la publicité foncière (anciennement Conservation des hypothèques).

Il est possible pour les parties d'inclure des dispositions particulières dans le contrat de rente viagère : clauses résolutoires en cas de non-paiement, clauses d'annulation de la vente, etc.

Le prix de la vente est calculé selon de nombreux critères et en s'appuyant notamment sur des barèmes. Plusieurs types de barèmes viagers peuvent être utilisés :

- le barème viager de l'Administration fiscale ;
- le barème viager des notaires ;
- le barème viager de la Caisse nationale de prévoyance ;
- le barème Daubry.

INTEGRITAS VIAGER

Le barème viager de référence, « le Daubry », a été établi par Monsieur Jacques Daubry. Il permet de calculer les rentes viagères en se basant sur l'étude d'une multitude de contrats viagers. Il est le fruit de l'analyse de milliers de contrats de viagers effectifs. Il s'agit d'un document de travail qui se révèle un outil très utile pour le calcul des rentes et du bouquet afin de définir une offre profitable aux Vendeurs comme aux Acquéreurs, en vue d'établir un contrat équitable.

Ce barème viager est une référence reconnue et est très utilisé par les professionnels du viager, les avocats, les notaires, les experts comptables.

À la signature de l'acte authentique chez le Notaire, l'acquéreur paye une somme, appelée « bouquet », puis il verse au vendeur une « rente » à vie.

Les deux parties, le vendeur, appelé « crédientier », et l'acquéreur, appelé le « débirentier » sont protégées tout au long du contrat qui s'échelonne dans le temps. La vente en viager étant intimement liée à la durée de vie du vendeur, le contrat sera déclaré nul si ce dernier est atteint d'une maladie très grave, voire même mourant au moment de la signature. L'aléa doit être scrupuleusement respecté tant par le vendeur que par l'acquéreur.

De la même façon, un prix insuffisant, dit « lésionnaire », peut engendrer l'annulation de contrat. Il faut que ce prix soit lésionnaire de plus de 7/12e du prix réel du bien immobilier.

Acheter en viager peut être un bon moyen pour accéder à la propriété sans avancer des fonds importants. En achetant en viager, vous devenez propriétaire tout de suite sans avoir à avancer des sommes importantes.

c. Le savoir-faire de la Société

Créée en décembre 2020, INTEGRITAS VIAGER est une société anonyme de droit français au capital social de 52 000 euros divisé en cent quatre mille (104.000) actions de même valeur nominale, entièrement libérées et de même catégorie. La société est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 892343120

L'actionnariat d'INTEGRITAS VIAGER SA se compose de la manière suivante :

- Société « France locations immobilières » détient 103.350 actions, soit 99,38%
- Société « Integritas & Concordia » détient 600 actions, soit 0,58%
- Mikael ABIZDID détient 50 actions, soit 0,04%

Soit au total 104.000 actions composant le capital social.

La société « France locations immobilières (FLI) » est une Société A Responsabilité Limitée au capital de 10.000 euros dont l'intégralité du capital appartient à M. Mikael ABIZDID.

La société « Integritas & Concordia » est une Société Civile au capital de 3.800.100 euros détenue par M. Mikael ABIZDID.

Monsieur Mikael ABIZDID porte à lui seul le financement de la société INTEGRITAS VIAGER. Il peut s'appuyer sur son patrimoine personnel et son expérience du marché de l'immobilier pour assurer la bonne exécution des acquisitions.

INTEGRITAS VIAGER, étant une société récemment constituée, elle va bénéficier du soutien des autres sociétés personnelles de M. Mikael ABIZDID pour lancer son activité, notamment

INTEGRITAS VIAGER

via une convention d'avance de trésorerie et une stratégie d'acquisition ciblée dont les caractéristiques sont développées ci-après.

Pour les besoins de financement de la société INTEGRITAS VIAGER une convention d'avance de trésorerie a été mise en place en date de 15 février 2021 entre, d'une part, la société « INTEGRITAS VIAGER », représentée par son Président, Monsieur Mikael ABIZDID et d'autre part, la Société « INTEGRITAS & CONCORDIA », une Société Civile de Gestion au capital de 3.800.100,00 euros, dont le siège social est sis 9, Rue au Maire – 75003 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 890 101 785 et représentée par sa Gérante, la Société « France Location Immobilière – FLI », elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Mikael ABIZDID.

La société « INTEGRITAS & CONCORDIA » verse régulièrement à la société « INTEGRITAS VIAGER » des sommes d'argent variables à titre d'avance en compte courant et ce notamment en vue du développement de la société « INTEGRITAS VIAGER » et de lui permettre de faire face à ses besoins de trésorerie. Les sommes avancées en compte courant ne sont pas productives d'intérêt.

La société « INTEGRITAS & CONCORDIA » détient un patrimoine immobilier significatif au travers de plusieurs Sociétés Civiles Immobilières, à savoir :

- SCI DU PONT DU LOUVRE
Capital social de 1 900 000,00
EURO Numéro SIREN : 441826823
16 RUE DU COLISEE - 75008 PARIS

- SCI DU PONT DE MONTEFIORE
Capital social : 3 325 575,00
EURO Numéro SIREN : 518633391
16 RUE DU COLISEE -75008 PARIS

- SCI DU PONT AUX FLEURS
Capital social : 1 524,49 EURO
Numéro SIREN : 429616543
16 RUE DU COLISEE - 75008 PARIS

Ces trois Sociétés Civiles Immobilières bénéficient d'un historique de gestion et d'un patrimoine qui permettent de rassurer les agents immobiliers ainsi que les vendeurs. Fort de ce soutien, la société INTEGRITAS VIAGER peut acquérir des biens soit en direct ou en s'appuyant sur le bilan de ces Sociétés Civiles Immobilières. Dans ce dernier cas, il convient de préciser le fonctionnement de la clause de substitution lors de la rédaction du contrat de promesse de vente.

Lors de la signature de la promesse de vente entre le vendeur du bien en viager et l'une des SCI de M. Mikael ABIZDID, une clause de substitution est rédigée au contrat afin de permettre à la société INTEGRITAS VIAGER de se substituer au bénéficiaire de la promesse de vente et ainsi devenir l'acquéreur du bien en totalité en pleine propriété lors de la signature de l'acte notarié authentique. Cette possibilité de substitution est très encadrée par la loi et sa validité est soumise à la réalisation d'un certain nombre de conditions.

Le bénéficiaire d'une promesse de vente a la possibilité de substituer en totalité en pleine propriété une société dont il est associé, dans le bénéfice de la promesse de vente mais sous

INTEGRITAS VIAGER

réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le bénéficiaire reste tenu avec le substitué des obligations nées de la promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le bénéficiaire se porte caution personnelle, de la société acquéreur, pour garantir le paiement de la rente en viager,
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition soit de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, soit au moyen d'un ou plusieurs prêts sans que cette possibilité puisse constituer une condition suspensive différente de celle éventuellement stipulée dans la promesse de vente ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au promettant s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation de l'acte authentique.

En l'espace de quelques mois, la société s'est portée acquéreur de nombreux viagers sur l'ensemble du territoire français, notamment en Ile de France, dans la région Languedoc Roussillon, Provence Alpes Cotes d'Azur etc....

La politique d'acquisition d'INTEGRITAS VIAGER SA est variée et guidée par une volonté de construire un patrimoine immobilier diversifié afin de mitiger les risques d'investissement. La société recherche des biens de qualité soit des appartements de centre-ville, soit des maisons individuelles. La société est à l'écoute d'opportunité d'acquisition sur tout le territoire français.

Le nombre croissant de biens détenus en viager dont les caractéristiques sont variées procure une mutualisation des risques.

Cette approche innovante offre une exposition financière à un ensemble immobilier qui permet d'atténuer l'aléa inhérent à un achat en viager.

L'objectif est précisément de neutraliser l'incertitude de l'âge de décès du vendeur (le fameux aléa du viager) pour revenir à une donnée plus fondamentale et plus positive, à savoir l'espérance de vie.

3.2 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET STRATEGIE

Achat en viager : la détermination du bouquet et de la rente

Pour fixer le prix d'un viager, il faut, dans un premier temps, déterminer la valeur du logement au plus près du prix du marché. Comme pour une vente immobilière « classique », cette valeur dépend de certains critères, comme la superficie, l'implantation et l'état du bien immobilier. Une fois la valeur de marché du logement connue, il est possible de déterminer le bouquet (somme d'argent versée comptant) et la rente (« loyer » généralement versé chaque mois) que devra verser l'acheteur pour acquérir le bien.



Le bouquet

Non obligatoire dans le cadre d'un viager, le bouquet correspond à une fraction du prix de marché du bien immobilier : une décote d'occupation est appliquée à la valeur du logement en cas de viager occupé. Le bouquet est versé par l'acquéreur (débirentier) au vendeur (ou crédientier), le jour de la signature de l'acte de vente chez le notaire. Fixé librement par le vendeur, le montant du bouquet oscille généralement entre 0% et 40 % de la valeur du bien immobilier vendu en viager.

En pratique, le bouquet dépasse très rarement 30 % de la valeur de l'appartement ou de la maison vendue en viager.

La rente

Pour calculer la rente, on applique des tables qui tiennent compte de l'âge du vendeur, mais aussi du fait que le viager peut être conclu sur une ou deux têtes (un mari et sa femme, par exemple). Le viager est conclu sur deux têtes lorsque c'est un couple qui vend le bien et que ce dernier n'appartient définitivement à l'acheteur qu'au décès du dernier des conjoints. La réversion d'une rente est la faculté de pouvoir transférer, tout ou en partie, la rente au conjoint survivant si le premier décède. La réversion d'une rente permet donc de protéger le conjoint, en contrepartie d'un montant de rente plus faible.

Prix de vente d'un viager

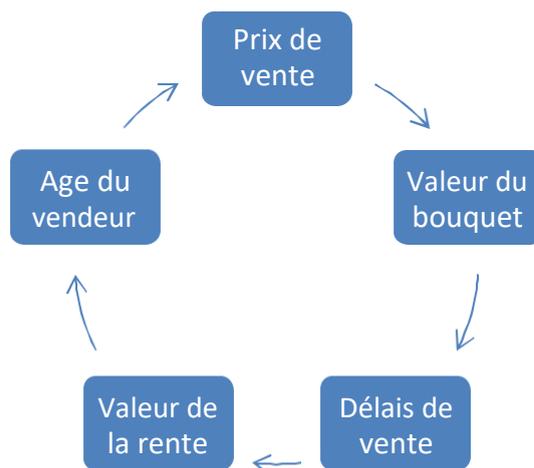
Le calcul du prix de vente d'un viager dépend de différents critères, à savoir :

- La valeur du bien immobilier
- L'âge du vendeur
- L'espérance de vie du vendeur

Ainsi, le prix de la vente est calculé selon ces critères en s'appuyant notamment sur des barèmes tels que le barème Daubry.

La valeur du bouquet : un frein à la transaction

Le niveau élevé du bouquet constitue souvent un frein important à la vente en viager. Les délais de vente en viager sont longs, très souvent beaucoup plus longs que ceux constatés lors d'une vente immobilière classique. Ces délais, qui peuvent s'étendre sur plusieurs années pénalisent fortement les vendeurs qui ne sont pas en mesure de tirer tous les bénéfices d'une vente viagère. Il est regrettable que les Seniors ne puissent pas profiter d'un revenu complémentaire malgré leur volonté de vendre leur bien tout en restant chez eux. Un cercle peu vertueux s'instaure.

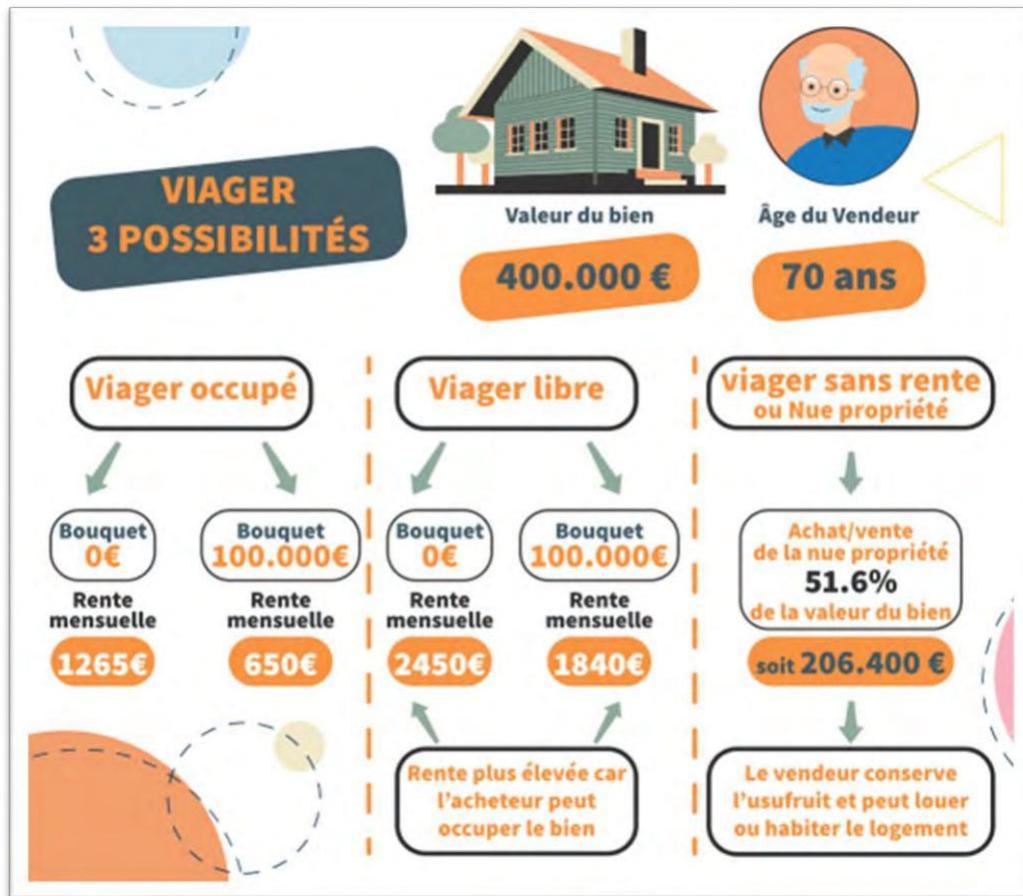


Pouvoir profiter pleinement d'un complément de retraite tout en restant chez soi peut représenter une motivation supplémentaire pour ne pas subir des délais de vente trop longs.

La société INTEGRITAS VIAGER entend offrir une plus grande fluidité des transactions immobilières en viager en proposant aux vendeurs le paiement de rentes élevées en contrepartie d'une absence de bouquet ou du paiement d'un bouquet faible.

INTEGRITAS VIAGER

A titre d'exemple, l'infographie suivante illustre les différentes possibilités offertes à un homme âgé de 70 ans propriétaire d'un bien dont la valeur a été estimée à 400.000 €



Le vendeur a plusieurs options concernant la mise en vente de son bien en viager.

S'il décide de céder son bien dans le cadre d'un viager occupé, alors deux options s'offrent à lui :

Dans le premier cas, il peut décider de ne pas toucher de bouquet afin de bénéficier d'une rente mensuelle de 1.265 euros par mois.

Dans le deuxième cas, il peut demander le versement d'un bouquet de 100.000 euros et ainsi percevoir le versement d'une rente de 650 euros par mois, rente plus faible que précédemment.

S'il décide de céder son bien cette fois-ci dans le cadre d'un viager libre, alors deux nouveaux cas de figure s'offrent à lui :

Dans le premier cas, il peut décider de ne pas toucher de bouquet et bénéficier d'une rente mensuelle de 2.450 euros par mois.

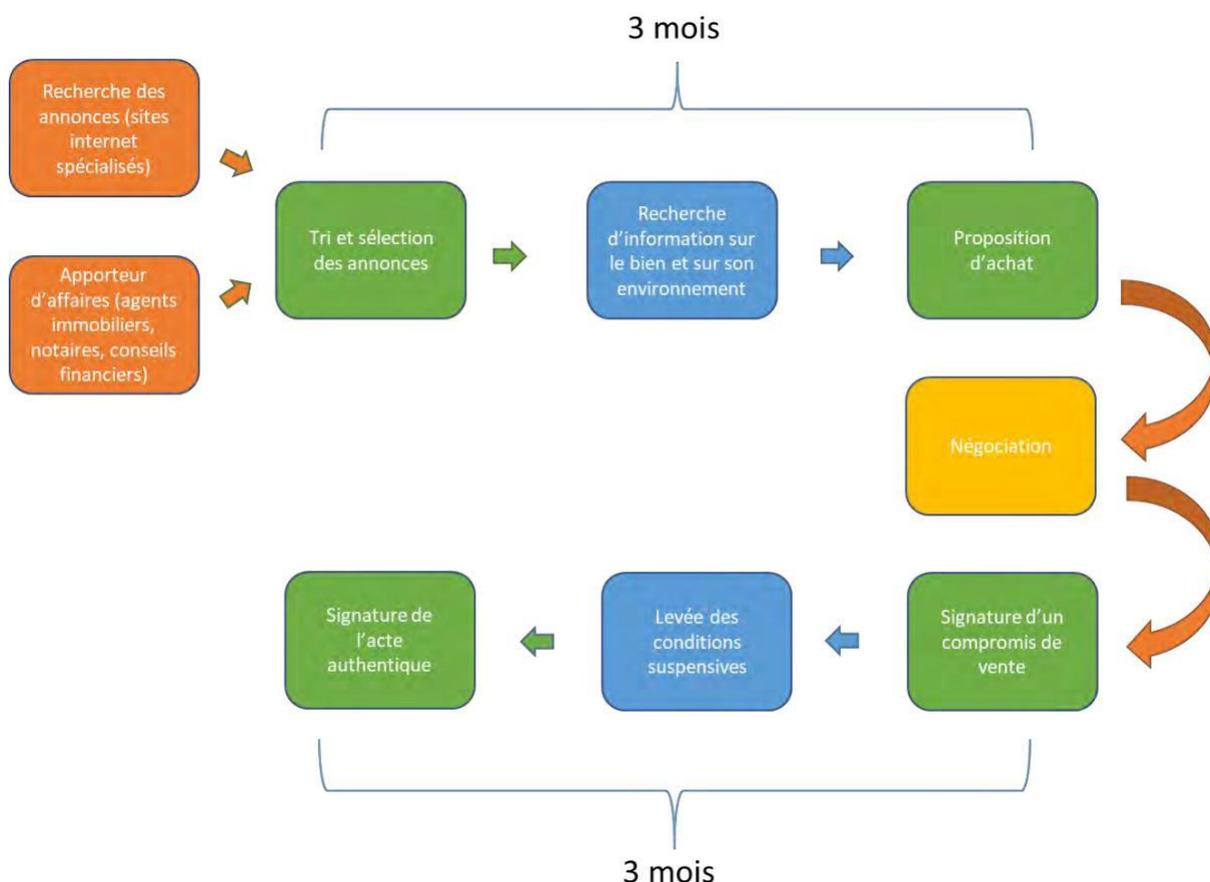
Dans le deuxième cas, il peut demander le versement d'un bouquet de 100.000 euros et ainsi percevoir le versement d'une rente de 1.840 euros par mois.

Dans le cadre d'un viager libre, les rentes seront plus élevées car l'acheteur peut occuper le bien

INTEGRITAS VIAGER

Un modèle économique faiblement dépendant de la conjoncture économique

Le processus d'acquisition des biens est normé et les étapes sont clairement identifiées. La rédaction des contrats (le compromis de vente et l'acte authentique) est réalisée par le notaire ce qui rassure le vendeur et sécurise la bonne exécution de la transaction dans les délais impartis.



Il faut généralement compter **3 mois de recherche et de négociation** avec le vendeur avant la signature du compromis de vente.

Dès lors, l'acte authentique est souvent formalisé dans un **déai supplémentaire de 3 mois** après la signature de la promesse de vente. Cette période couramment constatée de trois mois tient notamment compte du délai de 2 mois au cours duquel la commune peut décider d'exercer son droit de préemption, qui court à partir du moment où la déclaration d'intention d'aliéner a été remplie par le notaire et transmise à la mairie.

Contrairement aux transactions immobilières classiques, dans le cadre d'une acquisition en viager, l'acquéreur ne peut en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L313-41 du Code de la consommation. Il n'existe donc **pas de condition suspensive liée à l'obtention d'un financement immobilier**.

Synthèse des acquisitions réalisées et des projets en cours

Au 31 mai 2021

Depuis le début de l'année 2021, la société INTEGRITAS VIAGER est devenue propriétaire de **11 biens en viager**, dont les caractéristiques sont les suivantes :



Le tableau ci-dessous apporte de nombreuses précisions sur les biens, notamment sur :

- la géographie du bien (département, ville)
- la situation du bien (occupé, libre)
- le type de bien (appartement, maison)
- l'âge du(des) crédientier(s)
- les conditions d'acquisition (bouquet, rente, prix, valeur, ...)

Ville	Département	Situation du bien	Consistance du bien	Age du Crédientier		Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition (Honoraires agences + frais de notaires)	Valeur vénale compromise	Bouquet	Rente annuelle
				Homme	Femme					
Bures sur Yvette	91	Libre	Appartement		77	85 000	20 000	198 000	Pas de bouquet	15 000
Corbeil Essonne 2	91	Occupé	Appartement	74		80 000	18 000	142 000	pas de bouquet	9 000
Dargnies	80	Occupé	Maison		87	145 000	12 930	280 000	Pas de bouquet	25 200
Le Treport	76	Occupé	Maison		78	90 000	8 700	180 000	Pas de bouquet	7 800
Les Sables d'Olonne	85	Libre	Appartement	86	82	123 000	15 000	130 000	pas de bouquet	10 680
Menton1	6	Occupé	Appartement		84	105 000	15 000	185 000	Pas de bouquet	10 800
Mers les bains 1	80	Occupé	Maison	78		60 000	8 700	145 000	pas de bouquet	7 800
Nice - Romain Rolland	06	Occupé	Appartement		73	140 000	30 000	350 000	pas de bouquet	14 400
Perpignan	66	Occupé	Appartement	82	78	72 000	15 000	190 000	Pas de bouquet	7 200
Saint Claude	39	Occupé	Appartement	74		17 000	4 920	30 000	5 000	4 398
Saint Julien	83	Occupé	Maison	76	75	70 000	11 500	190 000	pas de bouquet	3 840

INTEGRITAS VIAGER

Promesses signées au 31 mai 2021

La Société bénéficie également d'une belle visibilité sur son plan de développement avec **74 compromis de vente** signés depuis le début de l'année 2021.



Le tableau ci-dessous apporte de nombreuses précisions sur les biens, notamment :

- la géographie du bien (département, ville)
- la situation du bien (occupé, libre)
- le type de bien (appartement, maison)
- l'âge du(des) crédientier(s)
- les conditions d'acquisition (bouquet, rente, prix, valeur estimée, ...)

INTEGRITAS VIAGER

Ville	Département	Situation du bien	Consistance du bien	Age du Crédirentier		Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition (Honoraires agences + frais de	Valeur vénale compromise	Bouquet	Rente annuelle
				Homme	Femme					
Antibes	06	Occupé	Appartement		77	124 120	10 000	290 000	20 000	12 600
Antibes - Fontonne	06	Libre	Appartement	84	82	123 750	15 000	165 000	30 000	16 200
Aussone	31	Occupé	Maison	72		40 000	7 600	87 000	Pas de bouquet	4 800
Beziers	34	Occupé	Appartement		86	116 450	10 000	170 000	15 000	13 200
Breval		Occupe	Maison	87		120 000	15 000	170 000	10 000	15 600
Bruges	33	Occupé	Maison	71		193 800	17 500	362 240	Pas de bouquet	14 400
Cagnes sur Mer	06	Occupé	Appartement		75	70 000	16 500	200 000	Pas de bouquet	7 200
Cagnes sur Mer 3	06	Occupé	Maison	80	73	190 550	15 000	370 000	20 000	12 600
Cavaillon 1	84	Occupé	Appartement	78		36 260	8 000	75 000	Pas de bouquet	3 780
Ceret	66	Occupé	Maison	90	75	132 750	10 000	250 000	15 000	9 000
Cessieu	38	Occupé	Maison	70	75	80 000	16 800	240 000	Pas de bouquet	6 000
Chalais	16	Occupé	Maison	76		60 000	6 200	130 000	Pas de bouquet	3 840
Challans	85	Occupé	Appartement	81	71	60 000	16 000	275 000	5 000	7 560
Chens sur Leman	74	Occupé	Appartement	73	73	120 000	33 000	500 000	Pas de bouquet	18 000
Contes	06	Occupé	Maison	78	81	145 820	10 000	242 225	20 000	11 940
Contes 2	06	Occupé	studio	78	81	53 740	10 000	89 270	Pas de bouquet	5 100
Corbeil Essone 1	91	Occupé	Appartement	80	77	80 000	10 000	370 000	15 000	12 000
Cucuron	84	Occupé	Maison	85	85	100 000	18 000	250 000	10 000	14 400
Dijon	21	Occupé	Appartement		75	70 000	8 000	185 000	Pas de bouquet	7 560
Draguignan 1	83	Occupé	Appartement		75	70 000	10 400	150 000	Pas de bouquet	6 000
Draguignan 2	83	Occupé	Appartement	81	71	160 000	28 000	370 000	Pas de bouquet	9 240
Gap		Libre	Appartement	69	72	78 500	10 000	165 000	20 000	10 920
Istres	13	Libre	Appartement		74	92 000	9 000	138 000	Pas de bouquet	10 200
Istres 2	13	Occupe	Maison	77	78	199 240	15 000	340 000	20 000	13 200
La Bouilladisse	13	Occupé	Maison	75		97 820	9 000	255 000	Pas de bouquet	11 400
La Grande Motte	34	Occupé	Appartement	76	75	172 640	10 000	320 000	20 000	12 000
La Seyne sur Mer	83	Occupé	Appartement		78	133 400	10 000	230 000	20 000	10 200
Limogne en Quercy	46	Occupe	Maison	71	75	106 200	7 500	200 000	12 500	7 200
Lutzelhouse	67	Occupé	Appartement	87		56 762	11 000	66 500	Pas de bouquet	10 200
Marchiennes	59	Occupé	Maison	72	69	69 720	7 000	140 000	3 000	4 200
Marseille	13	Occupe	Appartement		84	40 000	7 000	70 000	20 000	2 520
Menton 2	06	Occupé	Appartement		75	80 000	23 000	128 000	10 000	8 520
Menton 3	06	Occupé	Appartement	83	77	172 360	10 000	310 000	20 000	12 000
Mers les bains 2	80	Occupé	Appartement	79		18 000	4 500	85 000	5 000	3 000
Molière sur Cèze	30	Occupe	Maison	72	71	143 075	0	295 000	20 000	8 400
Montady	34	Occupé	Maison	75		89 950	12 000	150 000	Pas de bouquet	10 080
Montauban	82	Occupé	Maison		76	65 000	8 000	220 000	Pas de bouquet	7 800
Muespach	68	Occupé	Maison	61	61	66 790	10 000	215 000	Pas de bouquet	3 600
Nantes	44	Occupé	Appartement	89		55 000	18 640	85 000	Pas de bouquet	10 800
Nersac	16	Occupé	Maison	76	73	65 000	7 000	157 000	15 000	3 000
Nice	6	Occupe	Appartement		80	229 955	15 000	370 000	50 000	18 000
Nice - Domaine de Falicon	06	Occupé	Appartement	79		109 900	8 000	175 000	10 000	9 900
Nice - Brancolar	06	Occupé	Appartement	85	81	158 395	10 000	250 000	25 000	14 400
Nice - Californie	06	Occupé	Appartement		72	60 000	14 000	145 000	Pas de bouquet	6 240
NICE - Cassin Arénas	6	Occupe	Appartement	78		85 820	10 000	140 000	10 000	7 200
Nice - Cassin Arenas 2	6	Occupe	Appartement	68		89 065	10 000	162 525	20 000	4 800
Nice - Cimiez	6	Occupe	Appartement	75	74	271 700	15 000	475 000	20 000	18 000
Nice - Gambetta	6	Occupe	Appartement		77	124 120	10 000	290 000	20 000	12 600
Nice - Valrose	06	Occupé	Appartement	77	78	155 000	10 000	250 000	20 000	12 600
Orsennes	36	Occupé	Maison	81		50 275	10 000	68 300	Pas de bouquet	6 600
Paris 20	75	Libre	Appartement	65	67	350 000	42 000	470 000	Pas de bouquet	22 800
Pennautier	11	Occupé	Maison	77	72	110 000	17 500	225 000	Pas de bouquet	7 200
Pepieux	11	Occupe	Maison		86	123 765	15 000	185 000	15 000	11 196
Perigueux	24	Libre	Appartement	66	61	70 000	10 000	100 000	5 000	5 880
Peymeinade	6	Occupe	Maison	87	83	170 000	20 000	500 000	45 000	21 600
Plessis de roy	60	Occupé	Maison	92	84	75 000	11 000	240 000	Pas de bouquet	11 040
Pocé sur cisse	37	Occupé	Maison		84	70 000	12 500	150 000	10 000	8 400
Poilly-Lez-Gien	45	Occupé	Maison		85	50 000	12 000	160 000	10 000	7 800
Port Brillet	53	Occupé	Maison	82	81	106 590	10 000	165 000	10 000	10 800
Robion	84	Occupe	Maison	70	77	152 220	15 000	295 000	15 000	10 020
Saint Ave	56	Occupé	Appartement		77	139 000	17 500	250 000	Pas de bouquet	10 800
Saint Jean les Deux Jumeaux	77	Occupé	Appartement		88	65 000	13 600	200 000	Pas de bouquet	10 800
Saint Maur des fosses	94	Occupé	Appartement	74		200 000	15 000	480 000	10 000	22 080
Saint Raphael 2	83	Libre	Appartement	71		155 000	10 000	185 000	30 000	11 760
Saint Raphael Valescure	83	Occupe	Appartement		84	156 745	10 000	235 000	40 000	13 800
Saint-Andiol	13	Occupé	Maison	80	76	118 900	12 000	200 000	Pas de bouquet	11 040
Sainte Maxime	83	Occupe	Appartement	79	76	237 105	15 000	406 000	0	17 880
Sainte-Anastasia-sur-Issole	83	Occupé	Maison	74		206 860	20 000	362 275	15 000	15 600
Saujon	17	Semi-occupé	Maison		83	350 000	36 000	450 000	Pas de bouquet	25 200
Sigoules	24	Libre	Maison	61		52 000	10 000	110 000	7 000	5 940
Thourotte	60	Occupé	Maison	77		50 000	12 000	85 000	Pas de bouquet	8 040
Toulouse	31	Occupé	Appartement	72		70 549	10 000	131 868	20 000	3 756
Trans en Provence	83	semi-occupe	Maison		83	350 000	36 000	450 000	0	25 200
Villeneuve Loubet	06	Occupé	Appartement		75	181 935	10 000	332 000	10 000	13 800

Compte tenu des délais couramment constatés entre la signature de la promesse et la signature de l'acte authentique (3 mois), la Société pense être en mesure de finaliser ces acquisitions dans les tout prochains mois et ainsi pouvoir afficher **un patrimoine de 85 biens** en viager pour une valeur de marché **estimée à plus de 19,2 millions d'euros**.

Signature de promesses à venir

La société a par ailleurs une certaine visibilité sur les dossiers en cours. Compte tenu des offres d'achat acceptées par les vendeurs et des compromis en cours de signature auprès des études notariales, la Société anticipe la signature de **18 nouvelles promesses** de vente dans les prochains mois.



Chacune de ces transactions en cours a fait l'objet de la signature d'un compromis de vente rédigé par un notaire ou d'une offre d'achat acceptée par le vendeur, caractérisant le caractère irrévocable de la vente.

En effet, d'un point de vue juridique, l'acquéreur, une fois l'offre d'achat signée, s'engage vis-à-vis du vendeur à régulariser un compromis de vente ou promesse de vente dans les conditions de l'offre. La société Integritas Viager, investisseur personne morale, ne bénéficie pas d'un délai de rétractation applicable pour les personnes physiques.

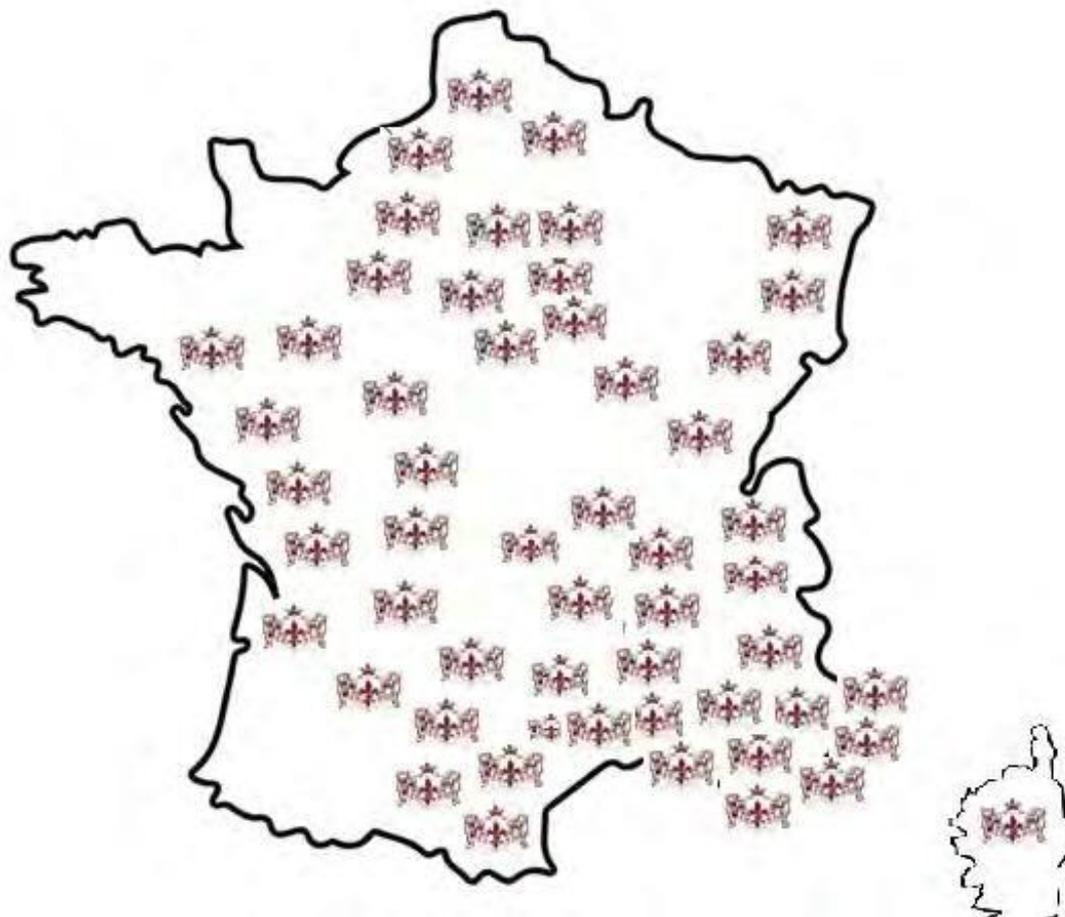
Par ailleurs, une offre d'achat faite par un acquéreur et contresignée par le vendeur engage le vendeur qui ne peut plus faire machine arrière et ne peut plus refuser de signer un compromis de vente aux conditions fixées dans l'offre.

Dès lors, sous réserve du bon déroulement du processus d'acquisition en cours, la Société pense être en mesure d'afficher un patrimoine total de **103 biens en viager** estimé à plus de **23,7 millions d'euros** d'ici le quatrième trimestre 2021, en tenant compte des délais de signature de la promesse puis de l'acte authentique, délais rallongés par la situation sanitaire ainsi que de la période estivale.

INTEGRITAS VIAGER

Illustrations des acquisitions

La carte de France ci-dessous illustre les acquisitions réalisées et en cours effectuées par la Société à la date du présent Document d'Information.



3.3 DESCRIPTION DU CYCLE DE DETENTION D'UN BIEN EN VIAGER

Les différents types de viager

Il existe plusieurs formes de viager pour répondre à des besoins patrimoniaux spécifiques et offrir une grande flexibilité aux vendeurs et aux acquéreurs. Le choix du type de viager dépend de nombreux facteurs, tant du côté du vendeur que de l'acheteur.

LES FORMULES LES BESOINS	Viager occupé	Viager libre	Vente à terme occupé <small>(paiement de la mensualité effectué dans le temps)</small>	Vente à terme libre <small>(paiement de la mensualité effectué dans le temps)</small>
Percevoir un capital	✓	✓	✓	✓
Compléter ses revenus	✓ à vie	✓ à vie	✓ selon durée	✓ selon durée
Occuper son logement	✓ à vie	✗	✓ selon durée ou à vie	✗
Réduire les charges du bien	✓	✓	✓	✓

Le viager immobilier est une vente immobilière qui s'adresse principalement aux retraités et c'est la formule la plus couramment utilisée pour un viager.

Le viager immobilier peut se décliner de deux façons, à savoir :

- le viager occupé
- le viager libre

• Le viager occupé

Le viager occupé est la vente d'un bien immobilier dont le vendeur (le crédientier) se réserve un Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) sur le bien. Le vendeur continue à vivre chez lui jusqu'à son décès tout en percevant une rente à vie.

C'est la forme de viager la plus courante, elle représente **90% des volumes** de transactions immobilières en viager.

INTEGRITAS VIAGER

L'achat de biens immobiliers en viager occupé constitue la principale cible de la stratégie d'acquisition menée par la société INTEGRITAS VIAGER.

Pour le vendeur (crédientier) :

La vente en viager occupé permet aux **vendeurs** d'augmenter leur pouvoir d'achat sans changer leur habitude de vie.

- **Le vendeur dispose d'un droit d'usage et d'habitation (DUH) personnel sa vie durant**, il continue à vivre « chez lui », sans changement dans son quotidien, tout au long de sa vie
- **Le vendeur perçoit un capital immédiatement et des revenus supplémentaires garantis à vie**
- **Le vendeur réalise des économies importantes**, il n'a plus à payer la taxe foncière, les gros travaux, les honoraires du syndic en cas de copropriété, etc.
- **Le vendeur bénéficie d'un cadre fiscal très favorable**, le bouquet est totalement exonéré d'impôts et la rente bénéficie d'un abattement de 70 % à partir de 70 ans
- **Le vendeur est garanti du paiement des rentes**. La vente est enregistrée par un acte authentique établi chez notaire, qui comprend un privilège de vendeur avec clause résolutoire
- **Le vendeur est garanti du maintien de pouvoir d'achat par la revalorisation annuelle de la rente**
- **Le vendeur est garanti d'une revalorisation en cas de libération anticipée**, il peut libérer son bien, de son propre chef, et bénéficier en contrepartie de rentes revalorisées selon barème prévu dans l'acte de vente
- **Le vendeur protège sa famille** grâce à la réversion du droit d'usage et d'habitation (DUH) et de la totalité de la rente au conjoint survivant. Il peut aussi faire une donation de tout ou partie du bouquet à ses proches

Pour l'acquéreur (débirentier) :

Le viager répond à de multiples besoins : préparer sa retraite, bâtir un futur patrimoine locatif, investir sans alourdir ses impôts, acheter un bien immobilier pour ses enfants, investir dans une résidence secondaire future, etc.

- **L'acquéreur investit dans l'immobilier à prix réduit, c'est un placement de moyen/long terme très attractif**
- **L'acquéreur investit à son rythme sans recourir au crédit bancaire** (et donc sans intérêts bancaires)
- **L'acquéreur investit dans un cadre fiscal très favorable** (il ne perçoit aucun revenu puisque le droit d'habitation est versé sous la forme d'une décote sur le prix d'achat)
- **L'acquéreur investit de manière socialement responsable** (il complète la retraite du vendeur et lui permet de demeurer chez lui)
- **L'acquéreur est garanti d'une bonne protection du capital investi**
- **L'acquéreur est garanti de l'absence de risque et de souci de gestion locative** (le « locataire », c'est le vendeur !)
- **L'acquéreur a la possibilité de revendre le viager à tout moment**

INTEGRITAS VIAGER

La répartition des charges

Il n'y a pas de règles précises. Elle est conventionnelle selon les parties.

En général, le vendeur, qui était propriétaire de son bien, bénéficie d'un avantage sur ses charges. En effet, il n'a plus que les charges courantes à payer : chauffage, électricité, eau... et la taxe d'habitation.



Quant à l'acquéreur, il sera désormais responsable de :

- la taxe foncière, hors ordures ménagères;
- les honoraires du Syndic en cas de vente d'un appartement en copropriété;
- l'assurance de l'immeuble;
- les gros travaux : ravalement de la façade, rénovation de la toiture...

Ainsi, **la répartition des charges et des réparations entre le vendeur et acquéreur est principalement calquée sur le droit locatif.**

INTEGRITAS VIAGER

- **Le viager libre**

Il s'agit de la vente d'un bien immobilier dont l'acquéreur aura la libre disposition dès le jour de la signature de l'acte authentique pour occuper ou louer le bien. Le vendeur n'a donc plus la jouissance de celui-ci. Cette forme de viager est peu courante et ne représente **seulement que 5%** des transactions immobilières en viager.

La vente en viager libre permet aux **vendeurs** (crédirentier) d'augmenter leur pouvoir d'achat dans des conditions optimales de sécurité. La vente en viager libre présente de nombreux avantages pour les vendeurs par rapport à la vente ou à la mise en location d'un bien, les vendeurs échangent des loyers contre **une rente garantie à vie et substantiellement supérieure**.

Pour le vendeur (crédirentier) :

- **Le vendeur perçoit un capital immédiatement et des revenus supplémentaires garantis à vie**
- **Le vendeur n'a plus aucune charge** (plus de taxe foncière, taxe d'habitation, gros travaux, ni charges locatives)
- **Le vendeur bénéficie d'un cadre fiscal très favorable**, le bouquet peut-être pour tout ou partie exonéré d'impôts et la rente bénéficie d'un abattement de 70 % à partir de 70 ans
- **Le vendeur est garanti du paiement des rentes**. La vente est enregistrée par un acte authentique établi chez notaire, qui comprend un privilège de vendeur avec clause résolutoire
- **Le vendeur est garanti du maintien de pouvoir d'achat par la revalorisation annuelle de la rente**
- **Le vendeur protège sa famille** grâce à la réversion de la totalité de la rente au conjoint survivant. Il peut aussi faire une donation de tout ou partie du bouquet à ses proches

Pour l'acquéreur (débirentier) :

Le viager répond à de multiples besoins : acquérir un logement, se constituer un patrimoine immobilier locatif, investir dans une résidence secondaire, etc.

- **L'acquéreur acquiert un bien l'immobilier dans des conditions optimales et avec un paiement échelonné dans le temps**
- **L'acquéreur peut disposer du bien dès l'achat pour s'y loger ou y loger un proche**
- **L'investisseur peut mettre le bien en location et financer ainsi une grande partie des rentes**
- **L'acquéreur investit à son rythme sans recourir au crédit bancaire** (et donc sans intérêts bancaires)
- **L'acquéreur investit de manière socialement responsable**
- **L'acquéreur est garanti d'une bonne protection du capital investi**
- **L'acquéreur a la possibilité de revendre le viager à tout moment**

La revente d'un viager

Lorsque l'on a acheté un bien en viager, il est possible de procéder à sa revente, que ce soit du vivant ou au décès du crédientier.

Selon l'article 1960 du Code civil, il est possible de revendre un bien acheté en viager, même si le crédientier ne donne pas son accord. Dans ce cas, il conviendra de l'en informer par voie d'huissier.

Le nouvel acquéreur devra cependant payer les rentes dans les mêmes conditions que le débirentier initial. Ils conviendront ensemble d'un montant versé à la signature du contrat de vente. Tout comme lors de la première vente en viager, ce montant est appelé bouquet. Dans l'intérêt du premier acquéreur, celui-ci doit au moins correspondre à l'ensemble des sommes déjà versées.

De plus, lorsque le débirentier revend un viager, il se porte garant du nouvel acquéreur. En cas d'impayé, il se substituera à lui. Cette revente ne doit en aucun cas modifier la situation du crédientier et le montant des rentes qui lui sont versées.

La fin du viager

Le viager se termine normalement au décès du vendeur. Dans ce cas, la famille du vendeur ou le notaire en charge de la succession contactera le propriétaire pour qu'il cesse les paiements des rentes viagères.

Dès lors, le propriétaire a la pleine jouissance du bien et il peut choisir entre deux options :

- soit vendre la pleine propriété du bien et encaisser un produit de cession au prix du marché
- soit conserver le bien et le mettre en location afin de percevoir un loyer

Point sur la situation liée au Covid-19

Avec la crise sanitaire, de plus en plus de transactions immobilières se font en viager. Le système qui permet aux vendeurs de rester à domicile en touchant une rente séduit des personnes âgées inquiètes de devoir partir en maison de retraite. Le viager connaît un fort regain d'intérêt. Les reportages de télévision et les articles de presse se multiplient depuis la crise du Covid-19 avec les témoignages de retraités qui expliquent leurs motivations. A titre d'illustration, dans le reportage de TF1 diffusé au 20H, un couple de soixantenaires a ainsi fait ce choix



INTEGRITAS VIAGER

« Objectif ? "Avoir un supplément de revenus (1250 euros par mois, ndlr) afin de rester au maximum indépendants par la suite, explique Jean-Marc Allier. Si nous avons besoin d'aide en vieillissant, nous pourrions avoir des auxiliaires de vie ou autre".

Comme eux, les seniors auraient été plus nombreux à utiliser cette option ces derniers mois. "Lorsqu'on voit qu'il y a un virus qui traîne, on a peut-être pas envie d'aller en maison de retraite, d'être confiné dans 15 m², souligne l'agent immobilier Benjamin Mabile. On préfère rester chez soi avec une belle rente et s'offrir des services à la personne". »

Les agences immobilières spécialisées et les notaires reçoivent de nombreuses marques d'intérêt tant de la part des vendeurs que des acheteurs.

Une demande accompagnée par les héritiers

Mais la nouveauté de cette période, c'est que ce sont aussi les enfants des personnes âgées qui sollicitent la société INTEGRITAS VIAGER pour trouver ensemble une solution qui répondent au mieux des intérêts de leurs parents.

La rente viagère s'impose comme une solution pour rester à domicile le plus longtemps possible, et pour permettre le financement, le cas échéant, de la prise en charge de soins médicaux à domicile.

4 MARCHÉ ET CONCURRENCE

4.1 TENDANCE DE MARCHÉ

a. L'accroissement de la population âgée

Les seniors sont de plus en plus nombreux à recourir à cette forme de vente immobilière qu'est le viager et nul doute qu'ils le seront encore plus demain. Et pour cause : la population vieillit, l'espérance de vie augmente, les pensions de retraite diminuent, entraînant une baisse de leur pouvoir d'achat.

En septembre 2018, le Premier ministre a demandé à Dominique Libault, président du Haut Conseil du financement de la protection sociale (HCFPS), de conduire une étude amenant à des orientations et pistes d'action pour une réforme ambitieuse de la prise en charge des personnes fragilisées par l'avancée en âge.

Le Rapport Libault « **Grand âge, le temps d'agir** » publié en mars 2019 a marqué le secteur du grand âge par la pertinence de son état des lieux et de ses recommandations. Il met en évidence les nombreux défis auxquels la France est confrontée pour faire face à l'accroissement du nombre de personnes âgées. La hausse de l'espérance de vie et l'arrivée à un âge avancé des premières générations du baby-boom posent la question de la prise en charge des personnes âgées.

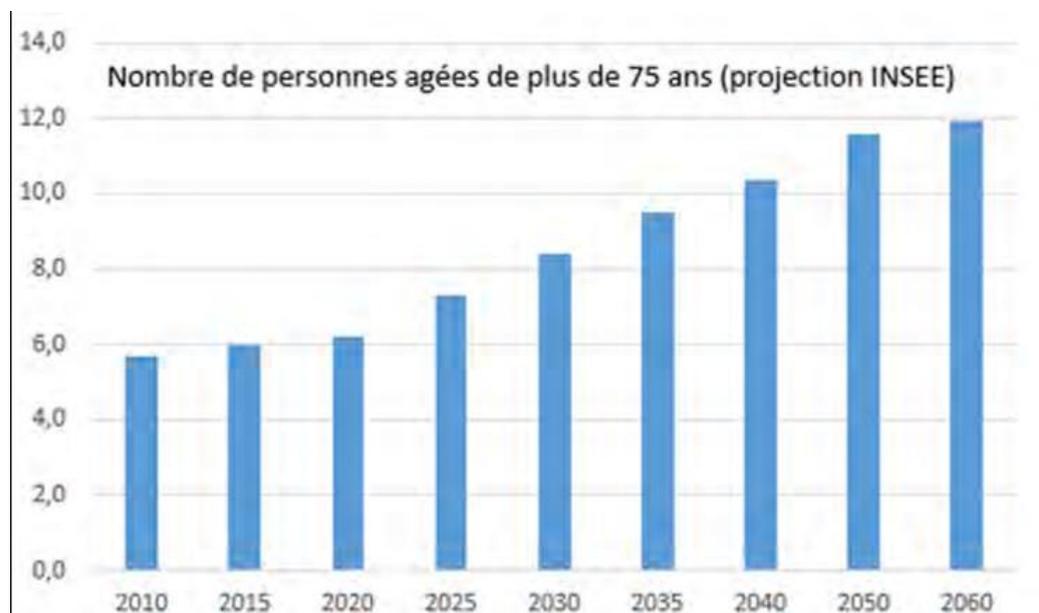
La France vieillit mais le défi de l'avancée en âge est encore devant nous : la part des 75 ans ou plus est passé de 6,6 % en 1990 à 9,1 % en 2015 soit une hausse de 2,5 points en 25 ans.

- En 2040, 14,6 % des Français auront 75 ans ou plus soit une hausse de 5,5 points en 25 ans.

Le Rapport Libault pose avec une grande acuité la nécessité de **faire évoluer le regard sur le grand âge**.

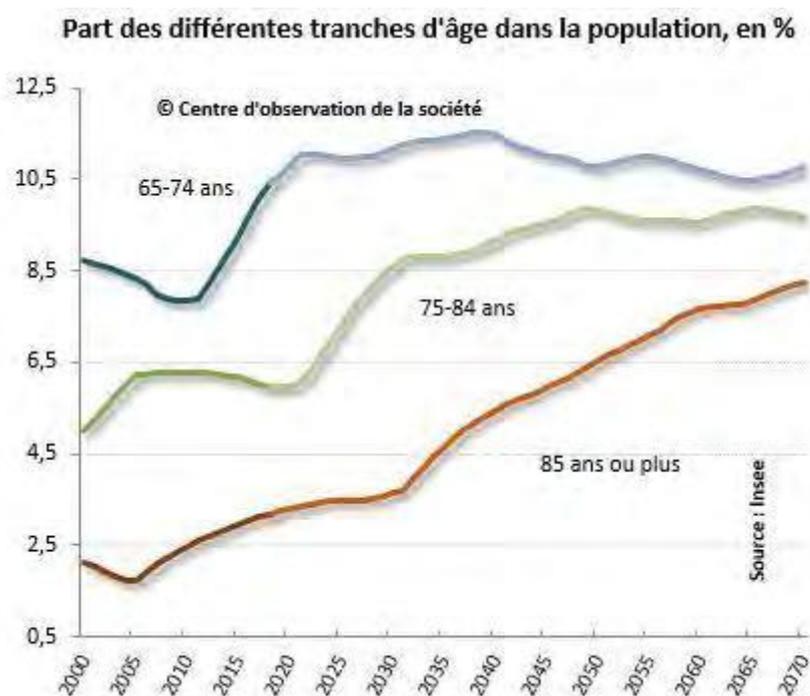
INTEGRITAS VIAGER

Selon les chiffres de l'INSEE, en 2040 plus de **10 millions** de personnes auront plus de 75 ans, soit une augmentation de près de 70% par rapport à 2018.



Source : INSEE

En d'autres termes, au cours des 20 prochaines années, des millions de personnes en France vont être confrontées au défi du grand âge et à la prise en charge de la dépendance.



INTEGRITAS VIAGER

L'allongement de la durée de vie et l'avancée en âge de la génération des baby-boomers (désormais papy-boomers) portent le vieillissement de la population française.

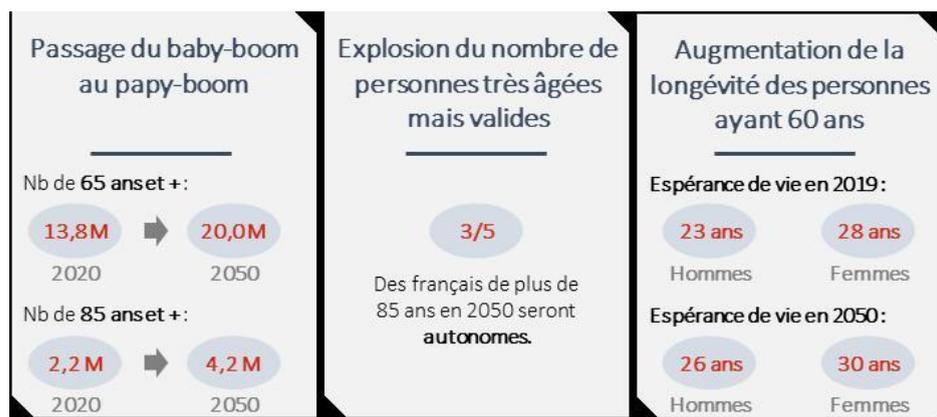
13,8 millions de français avaient plus de 65 ans en 2020, soit 20,8% de la population française. En 2050, un tiers de la population aura plus de 65 ans alors qu'ils ne représentaient qu'une personne sur cinq en 2005. Cette progression est encore plus marquée pour les personnes les plus âgées. En 2050, le nombre de seniors de plus de 85 ans franchira le cap des **5 millions de personnes soit 3,2 fois plus qu'aujourd'hui**.

L'espérance de vie progresse en moyenne de quatre mois par an :

- En 2019, elle est à la naissance de 88 ans pour les femmes et de 83 ans pour les hommes ;
- En 2050, les prévisions prévoient une espérance de vie 90 ans pour les femmes et de 86 ans pour les hommes.

Cet allongement de l'espérance de vie conduit à l'explosion du nombre de personnes très âgées mais valides.

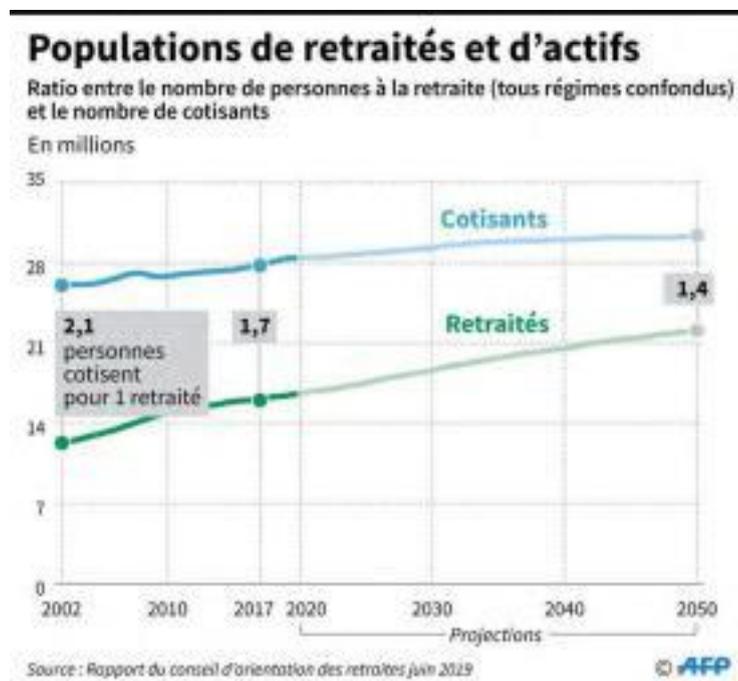
Ainsi en 2050, sur les 5 millions de plus de 85 ans, 3 millions seront autonomes et 2 millions en situation de perte d'autonomie.



Sources : INSEE, Groupe Steva

b. La baisse des pensions des retraités

La pension moyenne brute est actuellement estimée à 1578 € (tous régimes confondus, droits dérivés compris), par le Conseil d'orientation des retraites (COR).



Le graphique ci-dessous qui reprend les données du rapport du conseil d'orientation des retraites (juin 2019) illustre l'accroissement de la part des retraites dans la société française.

Au début du siècle, il y avait 2,1 personnes qui cotisaient pour 1 personne à la retraite. Ce ratio baisse régulièrement pour atteindre 1,7 en 2017 et est attendu à 1,4 en 2050. Dès lors, tout a chacun sait que le niveau de prestation des retraites est amené lui aussi à régresser au fil des ans.

Selon une étude réalisée par la Commission européenne et rendue publique en 2009, la France est, du fait des réformes actées précédemment, un des pays d'Europe qui a prévu de réduire le plus ce qu'on appelle le "**taux de remplacement**" des retraites, c'est-à-dire le rapport entre la pension nette que touche un retraité et son salaire net au moment où il part en retraite.

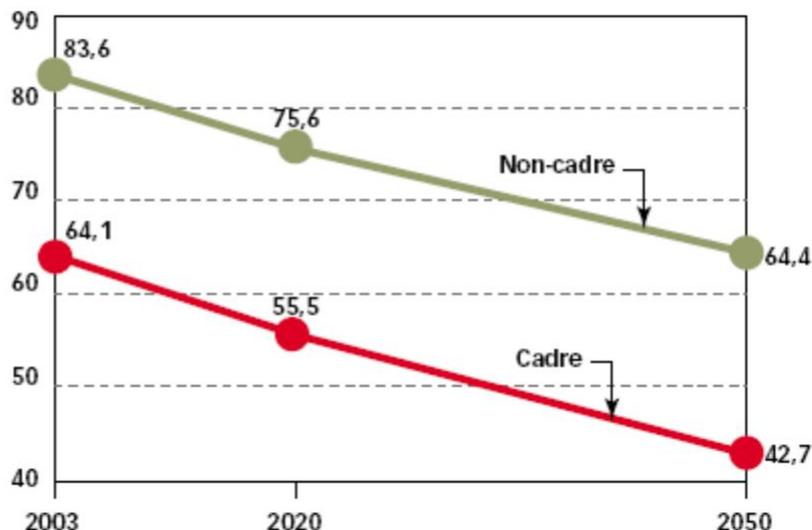
En fonction des réformes actées en 2006, la Commission a estimé ce taux en 2006 et en 2046 dans les 27 pays de l'Union pour un homme ayant travaillé à temps plein et cotisé quarante ans au moment de son départ en retraite.

En France, ce taux devrait ainsi passer de 79 % en 2006 à 63 % en 2046, soit une chute 16,5 points. **Du coup, en 2046, le taux de remplacement français se situerait parmi les plus bas d'Europe.**

L'évolution du taux de remplacement est encore plus accentuée lorsqu'on fait la distinction entre non-cadre et cadre.

Une simulation de l'évolution possible des taux de remplacement réalisée par Alternatives économiques montre le taux de remplacement des cadres tomberait à **42,7 %, représentant une chute conséquente en termes de pouvoir d'achat et de niveau de vie.**

INTEGRITAS VIAGER



Source : Alternatives économiques

Au moment du passage à la retraite, une contradiction grandissante fait son apparition entre l’allongement de la durée de vie et la diminution des ressources pour continuer à vivre dans de bonnes conditions.

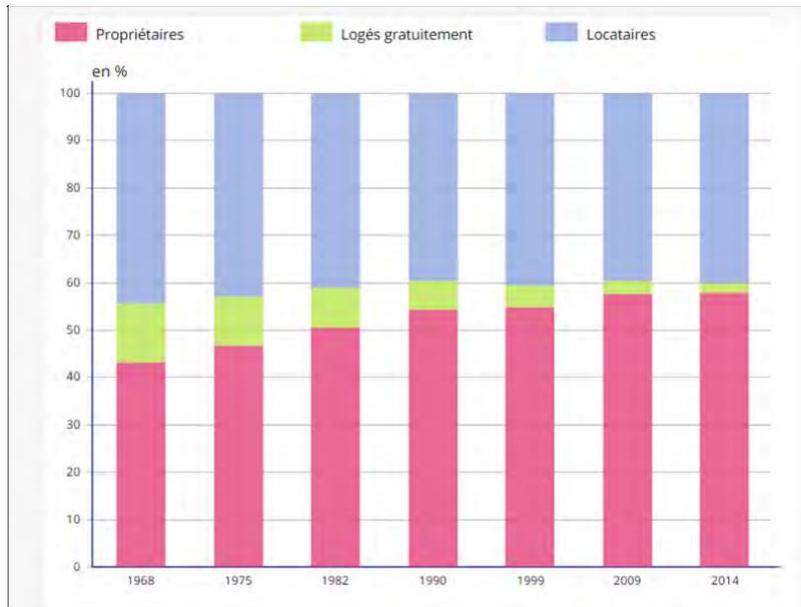
c. Les seniors sont de plus en plus propriétaires de leur résidence principale

La part de ménages propriétaires en hausse de 15 points

Entre 1968 et 2014, en France métropolitaine hors Corse, le nombre de ménages a augmenté de 15,7 à 27,9 millions suite à l’augmentation de la population et à la diminution de la taille des ménages.

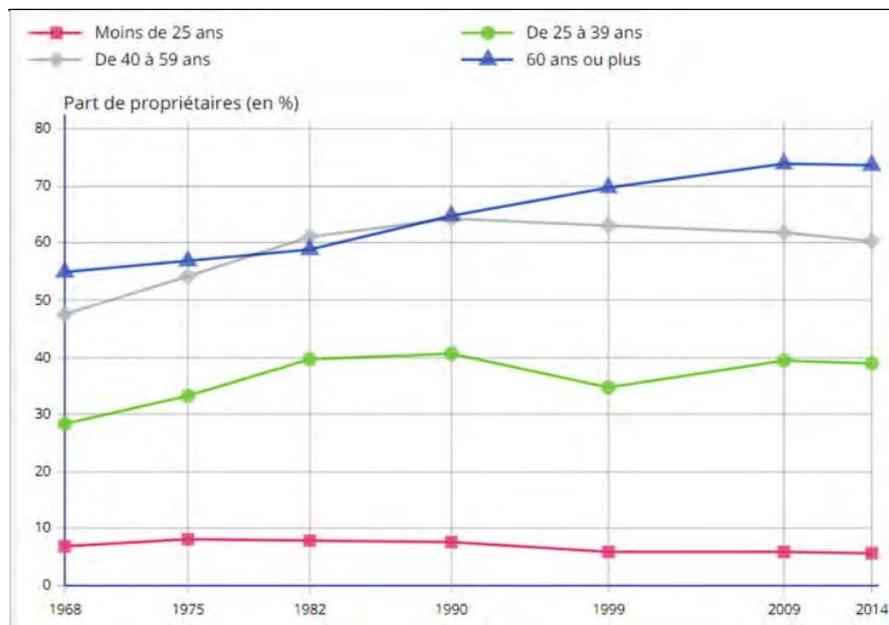
En 2014, 16,1 millions de ménages sont propriétaires de leur logement, soit 58 % de l’ensemble. Ils n’étaient que 43 % en 1968. À l’inverse, les ménages logés à titre gratuit ont, quant à eux, considérablement diminué : ils ne représentent que 2 % des ménages en 2014 contre 12 % en 1968. La part de ménages locataires a reculé de plus de 4 points et s’établit à 40 % en 2014.

Statut d'occupation du logement des ménages métropolitains depuis 1968



Source : INSEE

Evolution de la part de ménages propriétaires selon la tranche d'âge



Source : INSEE

De manière générale, **la part de propriétaires croît avec l'âge** : les ménages dont le référent a plus de 60 ans sont plus souvent propriétaires tant en 2014 qu'en 1968. L'écart avec les autres tranches d'âge s'est creusé. **Chez les ménages de plus de 60 ans, la part**

INTEGRITAS VIAGER

de propriétaires augmente de 19 points en une cinquantaine d'années, soit la plus forte hausse.

Les ménages les plus âgés en 2014 sont ceux qui ont atteint des âges intermédiaires au cours des années 1968 à 1990, période plus favorable à l'accession à la propriété. *Cette augmentation plus marquée de la part de propriétaires chez les seniors est présente dans toutes les régions, mais elle est particulièrement prononcée en Île-de-France.*

En conclusion, près de 75% des seniors (60 ans ou plus) sont propriétaires de leur résidence principale.

Dès lors, la conjonction de ces différents facteurs – l'accroissement du nombre de senior, la baisse des retraites et la possibilité de rester chez soi - explique les perspectives favorables du marché des ventes immobilières en viager.

Cette tendance peut être résumée en quelques mots : **Mieux vivre sa retraite.**

Vendre en viager occupé, c'est pour les personnes âgées le moyen d'améliorer leur retraite, avec des revenus complémentaires tout en conservant l'usage à vie de leur propriété.

d. Le marché du viager en France

De plus en plus de seniors décident aujourd'hui de vendre leur bien en viager dans le but d'obtenir un revenu complémentaire qui leur permettra de mieux vivre tout en restant dans leur domicile. Cette solution continue de se démocratiser et les médias commencent à en parler régulièrement à des heures de grande écoute.

Quelques reportages immobiliers sur le thème du viager diffusés sur les chaînes du Groupe France Télévision.



Immobilier : les ventes en viager rencontrent un grand succès

Reportage du 12/13 National de France 3, publié le 05/03/2021

INTEGRITAS VIAGER

De plus en plus de Français se montrent intéressés par les ventes immobilières en viager. Certains choisissent cette solution pour mettre leurs parents à l'abri.

« Le viager vit une nouvelle jeunesse. Les demandes explosent, boostées par le Covid et l'effet repoussoir des Ehpad. La rente viagère s'impose comme une solution pour rester à domicile le plus longtemps possible. Françoise et Marcel avaient des projets plein la tête. Ils auraient bien troqué leur pavillon dans le Lot-et-Garonne pour un appartement sur la Côte d'Azur. Une idée vite abandonnée car très chère et trop irréaliste.

Mais en matière de viager, gare à l'abus de faiblesse. Le couple s'est entouré de professionnels. Le plus dur reste de trouver le juste arrangement entre le bouquet - la somme perçue lors de la vente - et la rente viagère. »



Immobilier : La nouvelle jeunesse du viager Reportage

du 20h de France 2, publié le 19/08/2020

« Sa petite maison en Vendée, Jacqueline Laigneau ne s'en lasse pas. Elle y habite depuis 29 ans. Aujourd'hui les murs ne lui appartiennent plus, mais grâce à une vente en viager, elle peut continuer à occuper les lieux et à profiter de son jardin. Pour ce 85 mètres carrés, l'acquéreur va lui verser plus de 67 000 euros à la signature, et surtout une rente à vie de 364 euros tous les mois. Un revenu qui lui permet de se faire aider pour rester chez elle le plus longtemps possible.

La crise sanitaire a été un déclic pour la retraitée. "Là au moins si j'ai besoin d'une infirmière je la ferai venir, et ce sera aussi bien que d'aller dans les Ehpad", explique Jacqueline. Elle estime que "ce qui s'est passé cette année fait un peu peur". C'est une agence spécialisée des Sables d'Olonne, en Vendée, qui a géré la transaction. Ici l'activité s'est intensifiée ces dernières semaines. »



Immobilier : Le viager se développe

Reportage du 20h de France 2, publié le 15/10/2019

« Aux Sables-d'Olonne (Vendée), les époux François, sans enfant, possèdent un petit coin de paradis qu'ils viennent tout juste de vendre. Ils ne sont cependant pas près de quitter ces 110 m², car ils ont opté pour une vente en viager. Ils ont donc touché quelques dizaines de milliers d'euros à la signature et touchent une rente de 349 euros chaque mois, à vie. Le viager représente seulement 1% des transactions immobilières, mais le marché ne cesse de croître. Avec 8 000 ventes en 2018, c'est +5% en un an. La première région concernée est l'Île-de-France, qui concentre 40% des transactions. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, ces ventes représentent 25%.

L'opération peut s'avérer très intéressante pour les acheteurs. Un trois-pièces au cœur d'une grande ville estimé à 235 000 euros est mis en vente en viager par une femme de 81 ans. Son espérance de vie est estimée à 11 ans. Avec ces informations, l'agent immobilier calcule une décote. Le prix du bien passe de 235 000 euros à 143 724 euros. Une partie de cette somme est versée comptant lors de la signature et l'autre sous forme de rente chaque mois tant que le vendeur est en vie. Le gouvernement souhaite de plus en plus développer ce système pour qu'il devienne l'une des solutions au financement de la dépendance des aînés. »

La pratique est connue mais encore peu répandue. Pour autant les mentalités évoluent, notamment sous l'impulsion à la fois des vendeurs mais aussi de l'arrivée d'investisseurs sur ce marché.



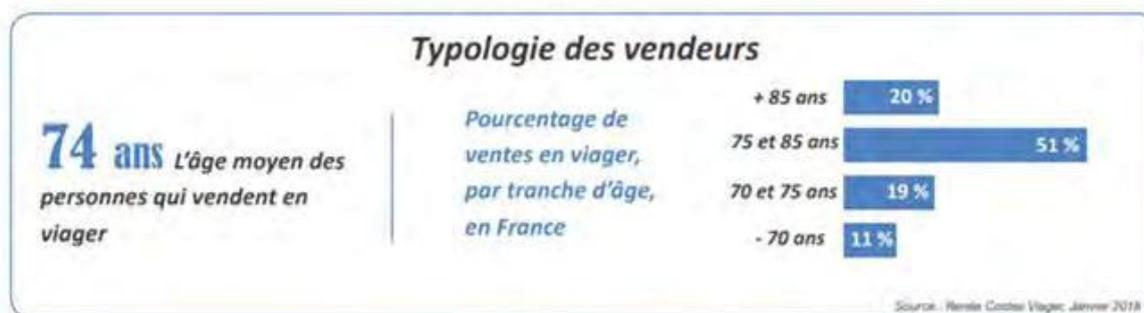
Source : YouGov pour Guy Hoquet Immobilier

Le viager est un « micro-marché » de l'immobilier qui représente à l'heure actuelle à peine **1% du marché immobilier**. Actuellement, on **enregistre 4 000 à 5 000 ventes en viager** par an.

Cependant, les dernières statistiques démontrent **une hausse du marché du viager**.

Selon le Cabinet Renée Costes Viager, il s'agit, sur le territoire, « *d'un marché dynamique, qui croît de 5 à 6% par an* ».

Les investisseurs tout comme les seniors commencent à prendre conscience des nombreux avantages qu'offre ce produit.





Parmi les biens les plus vendus, **les maisons figurent en tête de liste** (56%) notamment les 4 pièces ou plus. Viennent ensuite les appartements qui occupent 43% du marché. Finalement le reste (1%) constitue les autres biens. En effet, il est possible de vendre des biens tels que le terrain, le garage, le parking, etc.



Actuellement, **90% des biens sont vendus en viager occupé** et 10% en viager libre ou autre forme de transaction viagère.

Enfin, en ce qui concerne les zones géographiques les plus dynamiques, **l’Ile-de-France représente** le plus grand nombre de transaction avec **40%** de la part du marché. Elle est suivie de près par **la Côte d’Azur** avec **25%**, puis par la Gironde et les Pyrénées (4%), et enfin par le Rhône (2%).

Investir en viager va devenir de plus en plus rentable

L’Institut d’Expertise et de Formation au Viager (IEFV) a été créé en 2014 par Renée Costes Viager. D’après le baromètre de l’IEFV, le viager affiche une rentabilité annuelle entre 6 % et 8 % sur une période longue, ce qui est supérieur aux placements traditionnels comme l’assurance-vie ou l’investissement locatif dans l’ancien.



Selon le directeur général du Cabinet Renée Costes Viager, qui a commenté cette enquête, les motivations des acheteurs en viager sont nombreuses. En effet, dans « un contexte favorable à l'immobilier et soutenu par le vieillissement de la population, l'investissement en viager vient compléter les placements traditionnels dont la rentabilité est en baisse, comme l'assurance vie. Les acquéreurs sont de plus en plus séduits par cette solution socialement responsable et qui offre une **rentabilité annuelle de 6 à 8%** ».

Il poursuit en précisant que « **le viager s'apparente à un investissement locatif non fiscalisé acquis avec décote sans les contraintes habituelles de la gestion locative, comme le risque de vacance, de non-paiement des loyers ou encore de dégradation du bien.** »

Exemples de programmes commercialisés

Exemples de programmes

Brem-sur-Mer (Vendée)

(Commercialisé par Viagemmo)

Viager occupé par droit d'usage et d'habitation à vie au profit d'un homme de 71 ans et d'une femme de 72 ans.
Maison d'habitation d'environ 180 m² habitables sur un terrain de 3 000 m², composée d'une cuisine aménagée et équipée ouverte sur la salle à manger, trois chambres, un bureau, trois salles d'eau, un cellier, terrasse en bois + auvent et dépendances.
Deux garages, terrain clos et arboré.
Bouquet: 75 000 € net vendeur
Rente viagère: 668 €/mois
Valeur vénale: 430 000 € net vendeur



Paris, 6 rue Auguste-Comte (Paris VI^e)

(Commercialisé par Barnes)



Appartement rénové avec 3 chambres
Viager occupé sur une tête (un homme de 77 ans)
Un appartement traversant de 177 m² au 4^e étage
Valeur libre: 3 650 000 €, soit 20 000 €/m²
Valeur fiscale: 1 700 000 € répartie comme suit:
bouquet (1 700 000 €) et **rente** (4 000 €/mois)

Villeurbanne (Rhône)

(Commercialisé par 3 Colonnes)

Appartement de type 3 au 7^e étage
Marie-Louise, veuve, 84 ans
Surface: 79,63 %
Valeur libre: 255 000 €
Bouquet: 132 000 €
Occupation estimée de 8,2 ans



4.2 LE PAYSAGE CONCURRENTIEL DE LA SOCIETE INTEGRITAS VIAGER

4.2.1 Panorama des concurrents de la société INTEGRITAS VIAGER

Depuis plusieurs années, les initiatives autour du viager se multiplient.

Un senior sur deux fait face à des difficultés financières, selon un sondage OpinionWay pour Monetivia lors d'une enquête menée du 19 au 24 août 2020 sur un échantillon de 1020 personnes âgées de 70 ans et plus.

Ainsi, un tiers des seniors interrogés seraient prêts à envisager une solution leur permettant de retirer des liquidités de leur logement.

Selon l'étude, 35% des plus de 70 ans ne disposent pas d'un patrimoine et de revenus suffisants pour léguer un héritage à leurs enfants et 34% pour appréhender l'avenir sereinement.

Enfin, plus d'un senior sur dix estime que son patrimoine et ses revenus ne sont pas suffisants pour vivre décemment. Tirer des revenus de leur logement serait une solution face à ces difficultés.

Puisqu'il existe différents types de viager possibles, les sociétés du secteur ont développé des offres susceptibles de répondre aux différents besoins tant des vendeurs que des acheteurs en viager.

Certivia :

Mobilisé avant tout pour le développement économique du pays et de tous ses territoires, le **Groupe Caisse des Dépôts** se distingue par un positionnement unique : laisser le temps à l'innovation et à la croissance durable. Agissant dans des secteurs aussi variés que la protection de personnes, la mobilité, le logement, l'immobilier, les loisirs et le tourisme, le financement des entreprises, ou encore l'énergie et l'environnement, la Caisse des Dépôts investit sur le long terme au service du développement économique du pays.

Afin de redonner du pouvoir d'achat aux retraités propriétaires de leur logement, la Caisse des Dépôts et une vingtaine d'investisseurs institutionnels français de premier plan ont constitué les fonds **viager Certivia dotés de 350 millions d'euros**, pour acquérir des biens immobiliers en viager occupé.

INTEGRITAS VIAGER

Une vingtaine d'investisseurs institutionnels de premier plan :



Ces investisseurs, dont de nombreuses compagnies d'assurances et groupes bancaires ont pour objectif principal de **redonner du pouvoir d'achat aux personnes âgées propriétaires de leur logement**.

LES OBJECTIFS



En achetant des biens en viager occupé, Certivia permet aux retraités français de mieux vivre leur retraite. En effet, ils perçoivent un capital immédiat puis un complément de revenu tous les mois, à vie et ce sans changer leur quotidien. Ils profitent ainsi pleinement et sereinement de leur retraite tout en restant chez eux.

Le premier fonds Certivia a été lancé en 2014 et a réuni de 150 millions d'euros. Les principaux investisseurs dans Certivia sont la CDC et CNP Assurances, deux structures détenues majoritairement par l'Etat.

Fort de cette réussite, la Caisse des dépôts et ses partenaires institutionnels ont décidé de lancer un second fonds. Certivia 2 a été lancé en 2020 et est doté de 200 millions d'euros afin de continuer à satisfaire les besoins des retraités à la recherche de solutions pour vivre mieux. Certivia 2 prévoit d'acquérir 600 logements d'ici 2025.

La gestion des fonds viager Certivia a été confiée à la société de gestion **agrée AMF La Française REM** et à **Renée Costes**, leader du viager et de la nue-propriété en France.

Monetivia

Le contrat Monetivia a été créé en octobre 2016 et est adossé à la compagnie d'assurance Allianz. Partant du constat que le niveau de vie des seniors est en baisse, Monetivia se présente comme une solution supplémentaire pour monétiser son bien immobilier passé 70 ans.

Un investissement en nue-propiété

Le Contrat Monetivia est une transaction immobilière reposant sur le principe du démembrement temporaire.

Vous achetez la nue-propiété d'un bien immobilier à une personne âgée. Celle-ci conserve un usufruit d'une durée contractuelle longue, comprise entre 10 et 20 ans, qui lui permet de continuer à habiter le bien.

En contrepartie, puisque le vendeur utilise le bien pendant toute la durée de l'usufruit, vous bénéficiez d'une décote sur le prix d'acquisition. C'est comme si cette personne âgée devenait votre locataire et vous versait immédiatement 10 à 20 ans de loyers.

Virage Viager

Acteur socialement responsable, Virage-Viager a été fondée en 2010 par une équipe de gestionnaires de Caisses de Retraite impliqués dans cette problématique depuis 30 ans

Après une première levée de fonds de 40 M€ en 2012, puis avec la confiance d'investisseurs Institutionnels (Groupes d'assurances, de retraite ou mutuelles (PREFON, COREMIMMO Union Mutualiste Retraite, UNMI Union Nationale mutualiste Interprofessionnelle, CARAC, VIAGENERATIONS, APICIL, AGEAS)) dans des levées similaires, le développement de l'activité de viager s'est fortement accru. Ce fonds aurait levé près de 120 M€.

Cette société s'appuie sur le concept du viager mutualisé :

« Mutualisé, je n'investis pas dans un bien et sur l'aléa du décès de la personne ou du couple mais au contraire dans un grand nombre de biens avec des profils différents, d'où une mutualisation du risque lié à l'investissement. »

Renée Costes Viager

Réseau d'agents immobiliers spécialisés en viager

Puisant ses racines en 1921 à Saint-Chely d'Aubrac dans l'Aveyron, Renée Costes est le premier réseau d'experts spécialisé dans les transactions immobilières en viager en France.

Renée Costes aide ses clients à atteindre leurs objectifs en mettant à leur disposition l'expertise et le professionnalisme du leader du viager et de la nue-propiété en France.

Les investisseurs (les acheteurs) ne sont pas encore assez nombreux pour répondre aux besoins des vendeurs. Il existe un décalage important entre acheteurs et vendeurs, ce qui explique des délais de vente très longs, souvent supérieurs à 12 mois, selon les professionnels du secteur.

Selon Renée Costes Viager, le cabinet réalise **10 000 études viagères par an**.

Il existe donc une demande forte de la part des seniors pour envisager la vente en viager de leur bien. Toutefois, **le cabinet Renée Costes Viager réalise seulement 1.500 transactions par an**.

ViaGénérations

Turgot Asset Management a lancé le 25 septembre 2017 la SCI ViaGénérations dédiée au maintien à domicile des personnes âgées.

Elle est constituée sous forme d'une Société Civile Immobilière à capital variable ne faisant pas offre au public et n'étant pas agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

L'investissement direct dans le capital de la SCI est donc réservé à des investisseurs institutionnels ou des clients professionnels.

Elle a pour objet principal l'acquisition de la nue-propriété de biens immobiliers avec un Droit d'Usage et d'Habitation ou un usufruit viager laissé au vendeur.

La SCI achète les biens immobiliers avec **une décote comprise entre 40 et 60%** à des seniors qui ont la garantie de rester à domicile à vie. En rendant liquide leur patrimoine on leur permet de rester chez eux dans de meilleures conditions et ainsi d'améliorer leur qualité de vie.

La SCI paye aux seniors la valeur de la nue-propriété immédiatement en 100% bouquet. Ils disposent ainsi d'une somme d'argent importante qu'ils choisissent de dépenser ou de transmettre librement ou de la transformer en rente via un assureur.

Goupe ARKEA

Silver Avenir, une expertise immobilière dédiée au viager sans rente

La SCI **Silver Avenir**, a été créée par Suravenir, la filiale d'assurance-vie et de prévoyance du groupe Arkéa, pour investir sur des biens achetés en viager sans rente. Cette UC immobilière sera présente dans tous les contrats d'assurance vie de Suravenir.

Silver Avenir a pour objet de permettre le maintien à domicile de seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ou leur dépendance par l'acquisition de leurs biens immobiliers résidentiels, notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation (DUH).

En effet, l'autonomie des seniors est un enjeu sociétal d'avenir. Une grande partie des seniors sont propriétaires de leur bien immobilier et ne souhaitent pas déménager, permettant au viager d'apparaître comme une situation idéale. En rendant liquide leur patrimoine immobilier, la SCI Silver Avenir a donc pour vocation d'augmenter leur pouvoir d'achat, afin de gagner en qualité de vie tout en restant chez eux.

Le fonds vise un objectif de rendement de 5 à 6% par an. L'investissement présente un risque de perte en capital et il n'est pas garanti que l'objectif sera atteint.

Concrètement, la SCI Silver Avenir va investir dans des biens immobiliers résidentiels auprès de seniors selon une formule dite de « viager sans rente ». Autrement dit au lieu de séparer le bouquet puis verser la rente à vie, la SCI verse dès le début les deux au propriétaire qui devient locataire (plus précisément, il conserve un droit d'usage et d'habitation) jusqu'à la fin de sa vie.

Une décote à l'achat de 40% à 60% du prix

A l'instar du démembrement classique, le bien est acheté à un prix largement décoté (**40% à 60% du prix du bien en moyenne**). Au décès du senior, la SCI récupère le bien et pourra le revendre au prix du marché ou le garder pour le louer.

Depuis son lancement à l'été 2020, la SCI Silver Avenir a déjà investi dans 12 biens pour un montant de 10 M€, d'après la créatrice de la SCI ViaGénération. Elle va trouver les biens auprès d'une « soixantaine de sourceurs dont des viageristes, des agences immobilières, etc. ».

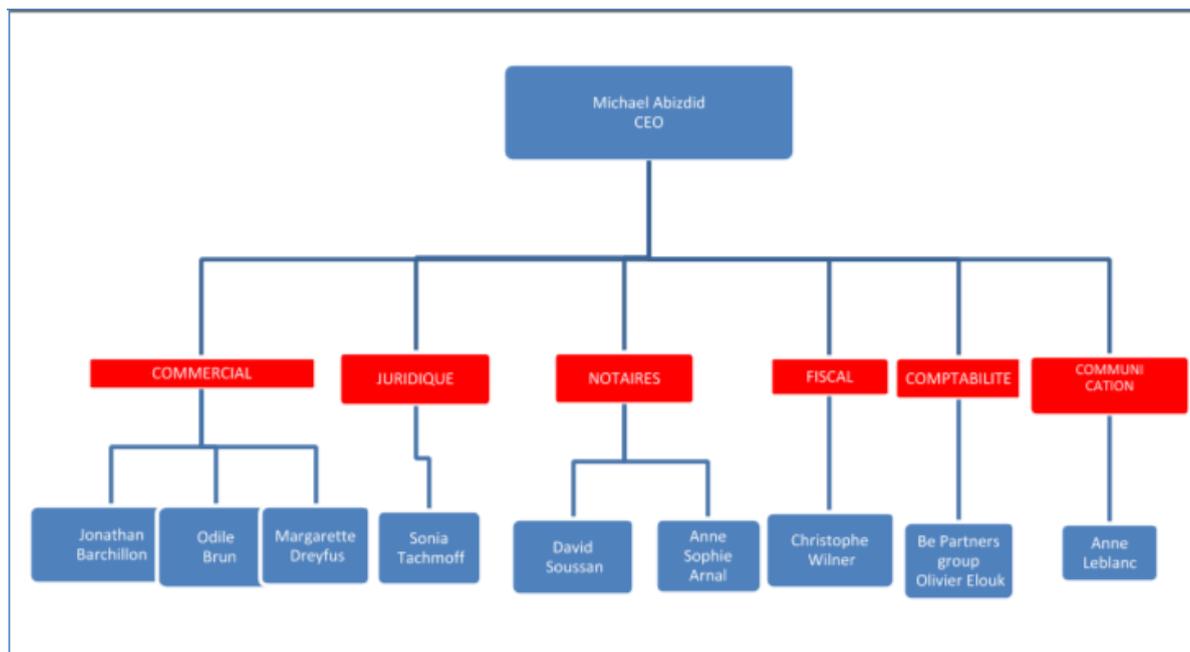
Seuls 2% des biens proposés sont sélectionnés

Le problème majeur du viager comme classe d'actif immobilier reste le sourcing très sélectif :
« **Seuls 2% des biens proposés sont sélectionnés** », essentiellement des appartements dans les beaux quartiers parisiens ou sur la côte d'Azur.

5 ORGANISATION

5.1 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

L'organigramme fonctionnel de la Société, à la date du présent document, est le suivant :



Integritas Viager, société récemment constituée, s'appuie sur les compétences et le réseau personnel de son fondateur et dirigeant, M. Mikael Abizdid.

La société ne compte pas de salariés, à ce jour. Les principales fonctions de la société sont externalisées auprès de prestataires dans un souci d'efficacité opérationnelle, d'expertise technique et de rigueur financière.

INTEGRITAS VIAGER

COMMERCIAL

Jonathan Barchilon a la responsabilité du sourcing produit. Il participe aux négociations avec les vendeurs de viagers. Odile Brun s'occupe du suivi des viagers avec les viageristes. Margarette Dreyfus est en charge du service informatique, elle s'occupe de trouver les meilleures solutions informatiques pour la gestion des viagers au quotidien.

COMPTABILITE

Olivier Ellouk du cabinet Bepartners est l'expert-comptable de la Société. Il est chargé de la gestion des affaires et de la mise en place des outils de suivi et de gestion prévisionnelle. Bepartners gère tous les aspects comptables et financiers de la Société et apporte leurs conseils en matière d'investissement. Le cabinet Bepartners est situé au 10 rue de L'Isly à Paris. Numéro RCS : Paris B 480 171 248

JURIDIQUE

Le pôle juridique s'appuie sur les compétences de Maître Sonia TACHNOFF-TZAROWSKY. Maître Tachnoff a prêté serment le 14 mars 1994. Cette avocate exerce au barreau de Paris, spécialiste du droit de sociétés. Son cabinet est situé au 50 Rue de Rome à PARIS.

NOTAIRE

Maitre David Soussan, notaire, du cabinet HAMOU et SOUSSAN ,3 rue du Louvre à Paris, apporte conseil et expertise et il accompagne la Société dans la rédaction des contrats concernant les transactions en viager.

FISCAL

Maître Christophe Wilner est un avocat parisien spécialisé en droit fiscal fort de plus de 35 ans d'expérience. Après avoir collaboré à Paris dans le département fiscal de Price & Waterhouse, il a intégré le Cabinet Francis Lefebvre. En 1989 il constituait son propre Cabinet. Il est diplômé de l'Université Paris V, où il obtient un DESS de Droit des Affaires et Fiscalité.

COMMUNICATION

Anne Leblanc, diplômée d'une École de Commerce de Paris, est une experte en stratégie digitale, et communication sur les réseaux sociaux. Elle met mon savoir-faire et son expertise de Stratégie d'Acquisition Client au service de la Société.

Réseau d'experts en immobilier

La société s'appuie sur un réseau d'experts en immobilier pour la recherche de biens à acquérir en viager. Ces agences, implantées dans les principales régions du territoire français, proposent des biens à la Société en fonction de ses critères d'acquisition. La Société bénéficie ainsi d'une couverture au niveau national des opportunités d'investissement.

A titre d'illustration, la Société peut citer les agences suivantes :

Viager Europe

Le Cabinet Viager Europe a été fondé en 1964 par Monsieur Jacques Daubry, instigateur de nombreuses initiatives dans le domaine du Viager, dont la création de l'Association Nationale pour la Défense des Intérêts des Rentiers Viagers (A.N.D.I.R.V.). Il est également l'auteur du célèbre document de calcul « **Barème Viager Daubry** », référence en la matière depuis 1995. Depuis 50 ans, il accompagne les acheteurs et vendeurs pour la négociation et la gestion des ventes viagères partout en France.

BM Finance

BM Finance est un cabinet spécialisé en défiscalisation, gestion de patrimoine et vente de biens en viager. Le cabinet est basé à Paris et propose des biens sur toute la France. Siège social : 27 avenue de l'Opéra, 75001 Paris

Renée Costes Viager

Fort d'une très longue expérience en transactions viagères et en investissements viagers, Renée Costes Viager est aujourd'hui le N°1 du viager en France.

Renée Costes Viager accompagne, chaque année, près d'un millier de transactions en mettant la puissance de son réseau national et sa technicité au service de ses clients, vendeurs et investisseurs.

Viagimmo

Viagimmo est un réseau d'agences immobilières spécialisées dans le viager, la vente à terme et la gestion viagère, notamment sur la région Grand Ouest. Siège social : 42, avenue Paul Doumer 85100 Les Sables d'Olonne

Viager Consulting

Viager Consulting Group, est spécialiste en solutions viagères.
19 rue de Boncenne, 18600 Poitiers.

5.2 LOCAUX D'EXPLOITATION

Le siège social est situé au : **8 Avenue Mac Mahon 75017 PARIS.**

5.3 PRESENTATION DU MANAGEMENT

□ Mikael ABIZDID, 56 ans – Fondateur, Président Directeur Général

Après un long parcours dans l'univers de l'investissement immobilier, Mikael Abizdid perçoit un besoin d'innovation dans l'approche du Viager. Il décide de créer la Société Integritas Viager en décembre 2020. Mikael Abizdid est plus particulièrement impliqué dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie ainsi que dans la gestion opérationnelle d'Integritas Viager. A ce titre, il supervise les aspects de communication et d'évolution de l'offre.

Il détient différentes sociétés immobilières. Il dirige également, Integritas et Concordia, une société civile de gestion d'actifs immobiliers dont le siège social est à Paris.

5.4 PRESENTATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du présent document, le conseil d'administration est composé des 3 administrateurs suivants ⁽¹⁾ :

Nom ou raison social	Mandat	Représentant	Durée des fonctions ⁽²⁾
Mikael Abizdid	Président et Administrateur	Mikael Abizdid	6 ans
France Locations Immobilières (FLI)	Administrateur	Mikael Abizdid	6 ans
Integritas & concordia	Administrateur	Mikael Abizdid	6 ans

Note : (1) En l'absence de reconduction ou de démission anticipée

(2) Etant précisé que les fonctions des administrateurs prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat

La société envisage d'accueillir au sein de son conseil d'administration des grands spécialistes du viager qui ont pu établir des tables de vie et les amener à la réflexion du viager au niveau national.

La société, à l'issue de son introduction en bourse, se réserve la possibilité d'attirer à son conseil d'administration des personnalités de la profession qui pourront accompagner son développement.

6 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. Les risques décrits sont présentés par thème et leur degré de gravité a été qualifié.

La Société considère, à la date du présent document, ne pas avoir connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans la présente section. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est peut-être pas exhaustive.

6.1 RISQUES LIES A LA DEPENDANCE A L'EGARD DU DIRIGEANT

Le succès de la Société INTEGRITAS VIAGER repose en grande partie sur la qualité et l'implication de son fondateur et dirigeant Mikael ABIZDID, qui bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel la Société exerce son activité.

Le fait que M. Mikael ABIZDID décide seul des acquisitions et développe les relations commerciales afférentes renforce son positionnement clé au sein de la Société. Il joue un rôle stratégique dans la politique d'acquisition des biens. Ainsi, le départ ou l'indisponibilité de toute personne clef pourrait avoir un impact négatif significatif sur la stratégie, la situation financière et les résultats de la Société.

Néanmoins, une fois acquis, les biens sont administrés par des agences spécialisées et des équipes dédiées, ce qui réduit considérablement le risque de gestion ainsi que la dépendance à l'égard du dirigeant.

6.2 RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE

La Société est sujette au paiement de rentes dans le cadre de ses acquisitions en viager. Afin que ces rentes restent en rapport avec le coût de la vie, les vendeurs en viager bénéficient d'une révision annuelle du montant de la rente en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation tel que publié par l'INSEE.

A cet effet, le réajustement s'effectue chaque année le jour anniversaire du point de départ de la rente.

Dès lors, toute évolution significative à la hausse des prix à la consommation pourrait avoir un impact négatif important sur la situation financière et les résultats de la Société. Cependant, une inflation élevée aurait pour corolaire une revalorisation importante des actifs immobiliers, ce qui soutiendrait la valeur vénale du parc immobilier détenu par la Société. La Société estime que ce risque est faible.

6.3 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER

La valeur du patrimoine de la Société dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels la Société opère. Ils peuvent être soumis à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les prix de l'immobilier et dans une moindre mesure des loyers, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et de la conjoncture économique.

La Société pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière d'investissements, de cessions et le cas échéant de locations, et à un moment ou à des conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché immobilier.

La diversification des activités en termes de produits (maison et appartements de centre-ville) et de géographie participe à la réduction de l'impact du risque.

6.4 RISQUES LIÉS AUX ACTIFS IMMOBILIERS

La société détient un parc immobilier appelé à s'étoffer considérablement dans les prochains trimestres, compte tenu du nombre de promesses de vente signées. La Société est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative).

La Société, privilégiant des viagers occupés, n'est que très peu soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires. Son parc résidentiel est très largement occupé par les anciens propriétaires, qui bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation sans loyer à payer.

Compte tenu du nombre très faible de viager libre, la Société n'est que marginalement soumise au risque de loyers impayés et le cas échéant sujette à des procédures longues et onéreuses d'expulsion des locataires.

6.5 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

L'évolution des réglementations environnementales applicables à la Société, en sa qualité de propriétaire immobilier, notamment le suivi des diagnostics environnementaux, est susceptible d'entraîner une hausse des dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats de la Société.

Par son activité, la Société est susceptible d'être exposée à des risques sanitaires et environnementaux qui peuvent notamment porter atteinte à l'image et à la réputation de la Société. Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité. La Société estime que ce risque est modéré.

Compte tenu des législations en vigueur, les transactions immobilières avec des particuliers sont soumises à la production de nombreux diagnostics qui ont pour but principal d'assurer l'information ainsi que la protection de l'acquéreur, ce qui participe à la réduction de l'impact du risque.

6.6 RISQUES LIÉS A LA PANDEMIE DE CORONAVIRUS (COVID-19)

La crise sanitaire et les restrictions auxquelles les Français ont été confrontés a considérablement rallongé les délais de traitement des transactions immobilières par les études notariales. A titre d'illustration, la rédaction des compromis prend plus de temps, du fait notamment de délais rallongés pour obtenir les diagnostics indispensables à toute transaction immobilière. La Société estime que ce risque est modéré.

Néanmoins, la crise sanitaire a été un déclic pour de nombreux retraités. Le système qui permet aux vendeurs de rester à domicile en touchant une rente séduit des personnes âgées inquiètes de devoir partir en maison de retraite. La crise sanitaire a poussé de nombreuses personnes, tant les seniors eux-mêmes que leurs enfants soucieux du bien-être de leurs

parents, à reconsidérer leurs projets de vie. La rente viagère séduit et s'impose comme une solution pour rester à domicile le plus longtemps possible, et pour permettre le financement, le cas échéant, de la prise en charge de soins médicaux à domicile.

La Société subit un rallongement des délais d'acquisition tout en bénéficiant d'un fort regain d'intérêt pour le viager, ce qui réduit considérablement l'impact du risque.

6.7 RISQUES LIES AUX MARCHES BANCAIRES

La Société entend financer une partie de ses investissements par des emprunts bancaires. 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 de la Société, pourrait altérer la capacité de la Société à recourir à ce type de financement.

Dans ce contexte, la Société pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité au marché bancaire. La Société estime que ce risque est élevé.

La Société peut compter sur les garanties financières ainsi que le patrimoine immobilier de son dirigeant. La Société peut également compter sur son propre patrimoine immobilier pour mobiliser les ressources du marché bancaire, ce qui participe à la réduction de l'impact du risque.

6.8 RISQUES LIES A LA LONGEVITE DU VENDEUR EN VIAGER

Le risque principal du viager tient à la nature même du contrat signé entre les deux parties : le vendeur parie sur sa longévité, il espère toucher une somme d'argent (en rentes et en bouquet) qui égale ou dépasse la valeur de son bien tout en continuant à vivre dans le confort de son domicile. A l'inverse, l'acheteur parie sur le déclin du vendeur pour acquérir un bien immobilier à un prix décoté.

Une sur-longévité du vendeur constitue le principal défi de l'investissement en viager puisqu'il obligera l'investisseur à verser une rente cumulée très élevée. Dans l'éventualité où le vendeur devait vivre bien plus longtemps que l'espérance de vie utilisée en faisant les calculs de fixation de la rente, l'acheteur pourrait se retrouver à payer un prix plus élevé qu'initialement anticipé.

La stratégie de la Société est d'atténuer le risque de sur-longévité du vendeur en viager en augmentant la taille de son parc immobilier détenu en viager. A chaque nouvelle acquisition, la Société diminue le risque individuel d'un viager (le fameux aléa). La Société n'investit pas dans un bien et sur l'aléa du décès de la personne ou du couple mais au contraire dans un grand nombre de biens avec des profils différents, d'où une mutualisation du risque lié à l'investissement.

Cette approche innovante permet de neutraliser l'impact éventuel de sur-longévité du vendeur pour revenir à une donnée plus fondamentale et plus positive, à savoir l'espérance de vie. La Société estime que ce risque est faible.

6.9 RISQUES DE LIQUIDITE

Le risque de liquidité correspond au risque qu'un émetteur ne soit pas en mesure de faire face à ses besoins monétaires grâce à ses ressources financières. Les ressources financières comprennent les ressources générées par les activités et celles mobilisables auprès de tiers. Le risque de liquidité est caractérisé par l'existence d'un actif à plus long terme que le passif, et se traduit par l'incapacité de rembourser ses dettes à court terme en cas d'impossibilité de mobiliser son actif ou de recourir à de nouvelles lignes bancaires.

La Société estime être exposé au risque de liquidité compte tenu de sa structure financière générale et de ses engagements de long terme de paiement des rentes.

La Société estime disposer de ressources financières adéquates, notamment elle bénéficie d'une convention de trésorerie auprès de la société INTEGRITAS & CONCORDIA, qui appartient à M. Mikael ABIZDID.

La Société peut également compter sur la qualité de ses actifs qu'elle peut mobiliser pour faire face à ses engagements de long terme. Il est en effet parfaitement légal, en respectant des conditions bien précises, de revendre un bien actif en viager et ainsi transférer les obligations de paiement des rentes au nouvel acheteur.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face au financement de ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois à compter de la cotation sur Euronext Access.

6.10 RISQUES LIES A DES BESOINS DE FINANCEMENT COMPLEMENTAIRES

Dans la perspective de l'exécution de sa stratégie de développement afin de devenir un acteur important du viager immobilier, la Société va devoir faire face à des besoins de financements complémentaires dans les prochaines années.

La capacité de la Société à lever des fonds auprès d'investisseurs dépendra des conditions financières, économiques et conjoncturelles, ainsi que d'autres facteurs, sur lesquels elle n'exerce aucun contrôle ou un contrôle limité. De plus, la Société ne peut garantir que les fonds supplémentaires nécessaires au développement de son projet seront mis à sa disposition lorsqu'elle en aura besoin et, le cas échéant, que lesdits fonds seront disponibles à des conditions acceptables.

Par ailleurs, dans la mesure où la Société lèverait les capitaux par émission d'actions nouvelles ou d'autres instruments financiers pouvant donner accès à terme au capital de la Société, ses actionnaires pourraient être dilués de manière significative.

Si les fonds nécessaires n'étaient pas disponibles, la Société pourrait notamment devoir limiter ou reporter le déploiement de son projet, ce qui serait de nature à avoir un effet défavorable plus ou moins significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives de développement.

La Société estime que ce risque est élevé, étant considéré le montant des besoins de financements complémentaires qu'elle a d'ores et déjà identifiés et que la Société n'envisage pas d'atteindre la rentabilité avant plusieurs années du fait de son modèle économique.

La Société peut compter sur les ressources financières de son dirigeant ainsi que sur l'existence de son propre patrimoine immobilier qui demeure liquide, diversifié, mobilisable et dont la valorisation est appelée à s'accroître avec le temps.

6.11 RISQUES LIES AUX PRESTATAIRES EXTERNES

Le succès de la Société dépend, outre de son dirigeant, également de la performance de ses partenaires externes. Ces partenaires sont libres de mettre fin à leurs prestations vis-à-vis de la Société dans le respect des bonnes pratiques commerciales et des préavis en vigueur. Le remplacement de ces prestataires externes pourrait, dans certains cas, être difficile ou onéreux et/ou prendre du temps.

Ainsi, la fin d'un partenariat ou d'un contrat de prestation de services ou tout simplement d'une relation commerciale pourrait avoir un impact négatif significatif sur le développement de la Société et obérer sa croissance future.

La Société, en tant qu'acheteur de biens immobiliers, est un acteur important pour l'activité commerciale des agences immobilières spécialisées en viager. Ces dernières bénéficient directement du dynamisme de la Société, ce qui réduit considérablement l'impact du risque. La Société estime que ce risque est faible.

6.12 RISQUES LIES A LA CONCURRENCE

Le marché dans lequel évolue la Société est faiblement concurrentiel compte tenu de la taille des transactions immobilières adressées et de la zone géographique dans laquelle exerce la Société.

Cependant dans le cadre du développement de son patrimoine immobilier, la Société peut se retrouver en concurrence avec d'autres acteurs du secteur, pouvant disposer d'une surface financière plus importante, pour l'acquisitions de nouveaux biens, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur les conditions financières de ces acquisitions et/ou freiner la croissance des activités de la Société.

Toutefois, les acheteurs sont nettement moins nombreux dans ce marché du viager où l'offre est structurellement supérieure à la demande. La Société estime que ce risque est faible.

L'évolution du marché du viager immobilier est en croissance et le nombre d'acteurs du secteur semble vouloir s'étoffer, ce qui est perçu comme un bon signe par la Société. C'est une preuve de la vitalité du marché et de la pertinence de la stratégie de croissance mise en œuvre par la Société.

6.13 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DES REGLEMENTATIONS IMMOBILIERES La

Société exerce son activité dans un environnement fortement réglementé.

L'évolution des réglementations en matière de viager serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société. Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques dans un contexte réglementaire évolutif, notamment d'un point de vue fiscal.

Le viager est inscrit dans le code civil depuis 1804 parmi les différents contrats aléatoires définis à l'article 1964. Le contrat de vente en viager est réglementé par les articles 1968 à 1983 du Code civil ainsi que par la loi du 25 mars 1949. Le viager reste une technique de vente spécifiquement française dont le mécanisme juridique existant protège les vendeurs.

Comme toutes les ventes de biens immobiliers, une vente en viager nécessite un acte notarié afin de garantir le bon équilibre de la vente.

INTEGRITAS VIAGER

Un changement du cadre réglementaire et de l'orientation des politiques publiques en termes de logement pourrait avoir un impact significatif sur le niveau d'activité de la Société et ses perspectives de développement.

La Société estime que ce risque est faible. Le viager apparaît comme une solution économiquement neutre pour les finances publiques permettant le maintien à domicile des personnes âgées dans un logement adapté.

Le viager est un véritable outil au service de la retraite. L'Etat qui est confronté au vieillissement de la population française et qui a des ressources financières limitées pour assurer la prise en charge des retraites pourrait encourager la pratique du viager.

6.14 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

La Société a parfaitement conscience de la nécessité de mettre en place une politique d'assurance permettant de couvrir les risques opérationnels de la Société.

Cette politique d'assurance consiste à rechercher sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société.

La Société est en discussion active avec le groupe AREAS et CHUBB pour la mise en place d'une politique de couverture des principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estime compatibles avec la nature de son activité.

Les principaux risques à couvrir portent sur les dommages aux biens susceptibles d'affecter le patrimoine immobilier de la Société, la garantie « homme-clé » du dirigeant ainsi que sur les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier.

6.15 PROCEDURES ET LITIGES

A la date du présent Document d'Information, la Société n'est l'objet d'aucune procédure ni d'aucun litige.

7. INFORMATION DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT INTEGRITAS VIAGER

7.1. DENOMINATION SOCIAL, SIEGE ET RCS

7.1.1. Dénomination (article 3 des statuts)

La dénomination de la Société est : **INTEGRITAS VIAGER**

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "société anonyme" ou des initiales "SA" et de l'indication du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

7.1.2. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social reste fixé : **8 Avenue Mac Mahon 75017 PARIS.**

La décision de transfert du siège social est prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Le siège social peut cependant être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de transfert décidé conformément à la loi par le Conseil d'Administration, celui-ci est autorisé à modifier les statuts en conséquence.

Des agences, succursales, bureaux et dépôts pourront être créés en tous lieux et en tous pays par simple décision du conseil d'administration qui pourra ensuite les transférer ou les supprimer comme il l'entendra.

7.1.3. Registre du commerce et des sociétés

INTEGRITAS VIAGER est inscrit au registre du commerce des sociétés de Paris sous le numéro 892 343 120.

7.2. FORME (ARTICLE 1 DES STATUTS)

La Société a été constituée sous la forme de société anonyme aux termes d'un acte sous signature privée à Paris en date du 24 décembre 2020.

Elle continue d'exister entre les propriétaires d'actions ci-après créées ou souscrites ultérieurement. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

7.3. DUREE (ARTICLE 5 DES STATUTS)

La durée de la Société reste fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

7.4. OBJET (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La Société a pour objet, en tous pays et en toutes langues, directement ou indirectement :

- L'acquisition, la vente et la location de tous biens immobiliers lui appartenant ;
- L'acquisition de biens immobiliers en viager ou par tout autre moyen ;
- Les activités de marchand de biens, de construction et de promotion immobilière ;
- Les locations meublées et non meublées ;
- La participation de la Société par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement ;
- Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et/ou financières, civiles et/ou commerciales, mobilières et/ou immobilières, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

7.5. PROPRIETE INTELLECTUELLE

La marque « INTEGRITAS VIAGER » est en cours de dépôt à l'INPI. La demande a été effectuée le 16 mars 2021 sous le numéro national 4744297.

La Société est propriétaire d'un nom de domaine, à savoir : www.integritasviager.com

La Société ne détient pas de brevets.

7.6. EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 38 DES STATUTS)

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

7.7. DIVIDENDES

La Société n'a pas effectué de versement de dividendes au titre de l'exercice 2020.

7.8. ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

7.8.1. Conseil d'administration (article 14 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

INTEGRITAS VIAGER

Les membres du Conseil d'administration peuvent être des personnes physiques ou morales. Les administrateurs peuvent être actionnaires ou non de la Société. En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ; toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire statuant sur l'opération.

La durée de leurs fonctions est de six (6) années. Elle expire à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

L'âge limite des administrateurs est fixé à 75 ans. Un administrateur en fonction dépassant l'âge de 75 ans est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier sans délai à la société, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Il doit y procéder en vue de compléter son effectif, dans les trois mois à compter du jour de la vacance, lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Les nominations ainsi effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

Le mandat de l'administrateur coopté prend fin à l'expiration de celui de l'administrateur remplacé.

Les administrateurs personnes physiques ne peuvent appartenir simultanément à plus de cinq conseils d'administration ou conseils de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français, sauf exception prévue par la loi. Ne sont pas pris en compte les mandats d'administrateur exercés par l'intéressé dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L 233-16 du Code de commerce par la société dont elle est administrateur. En outre, les mandats d'administrateur des sociétés contrôlées au sens de l'article L 233-16 par une même société ne comptent que pour un seul mandat, sous réserve que le nombre de mandats détenus à ce titre n'excède pas cinq.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif ; il ne perd pas le bénéfice de ce contrat de travail. Le nombre d'administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est maintenu jusqu'à décision nouvelle. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le conseil d'administration. Les administrateurs ne peuvent recevoir de la société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles

prévues par la loi.

7.8.2. Organisation du conseil (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Pour l'exercice de ses fonctions, le président du conseil d'administration doit être âgé de moins de 75 ans. Lorsqu'en cours de fonctions cette limite d'âge aura été atteinte, le président du conseil d'administration sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau président dans les conditions prévues au présent article.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le conseil d'administration peut le révoquer à tout moment. En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président. Cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président

Le conseil d'administration, s'il le souhaite, nommer, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du conseil.

7.8.3. Délibérations du conseil (article 16 et 17 des statuts)

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le Président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le Président.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. En principe, la convocation doit être faite trois jours à l'avance par tout moyen. Mais elle peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Sauf lorsque le conseil d'administration est réuni pour procéder aux opérations visées aux articles L.232-1 et L.233-16, le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix celle du Président de la séance est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance et qui mentionne, le cas échéant, la participation d'administrateurs par visioconférence ou par un autre moyen de télécommunication.

Les délibérations du conseil d'administration sont consacrées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune ou un de ses adjoints. Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues ci-dessus et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées, le tout dans les conditions prescrites par la loi.

Le procès-verbal indique le nom des administrateurs présents, le cas échéant, par les moyens de la visioconférence ou de télécommunication, ou représentés, excusés ou absents, et fait état de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie

de la réunion.

Le procès-verbal est signé par le président de séance et un administrateur au moins ; en cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

7.8.4. Pouvoirs du conseil d'administration (article 18 des statuts)

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui le concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la direction générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le président représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale et exécute ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le conseil d'administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité, Il fixe la rémunération des personnes le composant.

7.8.5. Direction Générale (article 19 des statuts)

1 – Principes d'organisation

Conformément aux dispositions légales, la direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires. La délibération du conseil d'administration relative à ce choix est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

L'option retenue par le conseil d'administration doit être prise pour une durée qui ne peut être inférieure à un an. A l'expiration de ce délai, le conseil d'administration doit délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale.

Le changement de modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

2 – Directeur général

Nomination

Lorsque le conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de président et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général, fixe la durée de son

INTEGRITAS VIAGER

mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf s'il assume les fonctions de Président du conseil d'administration.

Pour l'exercice de ses fonctions, le directeur général doit être âgé de moins de 75 ans. Lorsqu'en cours de fonctions cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau directeur général.

Pouvoirs

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Le directeur général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

3 - Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le président du conseil d'administration ou par une autre personne, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué. Le nombre maximum des directeurs généraux délégués est fixé à cinq maximums.

La limite d'âge est fixée à 75 ans. Lorsqu'un directeur général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux directeurs généraux délégués.

A l'égard des tiers, le ou les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Le conseil d'administration détermine la rémunération des directeurs généraux délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du directeur général, les directeurs généraux délégués, conservent, sauf décision contraire du conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau directeur général.

7.8.6. Rémunération des dirigeants (article 20 des statuts)

Les membres du conseil d'administration peuvent recevoir à titre de jetons de présence une rémunération fixe annuelle dont le montant, déterminé par l'assemblée générale, est porté aux charges d'exploitation. Le conseil d'administration répartit cette rémunération entre ses membres comme bon lui semble. Il peut autoriser le remboursement des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées par des administrateurs dans l'intérêt de la société.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des directeurs généraux délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés

INTEGRITAS VIAGER

à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

7.8.7. Conventions réglementées (article 22 des statuts)

I - Conventions soumises à autorisation

Toute convention intervenant directement ou indirectement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées ci-dessus est indirectement intéressée.

Sont également soumises à l'autorisation préalable du conseil d'administration, les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou de façon générale dirigeant de cette entreprise.

Ces conventions doivent être autorisées et approuvées dans les conditions légales.

II - Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales, au directeur général et aux directeurs généraux délégués ainsi qu'aux représentants permanents des personnes morales administrateurs de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux conjoints, ascendants et descendants des personnes ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée

III - Conventions courantes

Les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises à la procédure légale d'autorisation et d'approbation. Cependant ces conventions doivent être communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration. La liste et l'objet desdites conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration et aux commissaires aux comptes.

7.8.8. Commissaires aux comptes (article 23 des statuts)

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions d'éligibilité exigées par la loi.

Un ou plusieurs commissaires suppléants sont également désignés en vue de remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement, de démission ou de refus de ceux-ci. S'ils sont plusieurs, la suppléance d'un titulaire est assurée par le plus âgé des suppléants désignés.

Les fonctions de commissaire suppléant appelé à remplacer le titulaire prennent fin à la date d'expiration du mandat confié à ce dernier, sauf si l'empêchement n'a qu'un caractère temporaire. Dans ce dernier cas, lorsque l'empêchement a cessé, le titulaire reprend ses fonctions après la prochaine assemblée générale qui statue sur les comptes sociaux.

Au cours de la vie sociale, les commissaires sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour six exercices ; leurs fonctions expirent après l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Les commissaires sortants sont toujours rééligibles. En cas de faute ou d'empêchements, ils peuvent, à la demande du conseil d'administration, d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins un dixième du capital social, ou de l'assemblée générale, être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celle-ci par décision du tribunal de commerce statuant en la forme des référés.

Lorsque le commissaire aux comptes est relevé de ses fonctions, il est remplacé par le commissaire suppléant.

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le dixième du capital social, le comité d'entreprise et le ministère public peuvent demander en justice la récusation pour juste motif d'un ou plusieurs commissaires aux comptes désignés par l'assemblée générale.

S'il est fait droit à cette demande, un nouveau commissaire aux comptes est désigné en justice. Il demeure en fonction jusqu'à l'entrée en fonction du commissaire désigné par l'assemblée générale. À peine d'irrecevabilité, la récusation d'un ou plusieurs commissaires aux comptes désignés par l'assemblée générale est portée, par demande motivée, devant le président du tribunal de commerce, statuant en référé, demande qui doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la nomination contestée.

Le ou les commissaires aux comptes sont investis des fonctions, pouvoirs et attributions que leur confère la loi.

7.8.9. Assemblées générales (article 26 des statuts)

Les Assemblées générales régulièrement convoquées et constituées, représentent l'unanimité des actionnaires.

Les délibérations prises conformément à la loi et aux présents statuts obligent tous les actionnaires, même les absents incapables aux dissidents.

Selon la nature des résolutions proposées, les assemblées générales sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales.

7.8.10. Convocation et lieu de réunion des assemblées générales (article 27 des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées dans les conditions, formes et délais fixés par la loi et les règlements en vigueur applicables aux sociétés anonymes faisant appel public à l'épargne.

Notamment, et sauf exception prévue par la loi, l'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu suivant les indications figurant dans les avis de convocations.

Trente cinq jours au moins avant la tenue de l'assemblée, il est inséré au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires (BALO) un avis contenant les mentions prévues par la Loi.

En outre, et conformément à la loi, la convocation est faite au moyen d'insertions dans les journaux spécialisés et par courrier postal ou électronique pour les actionnaires titulaires d'actions nominatives.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant la deuxième assemblée prorogée est convoquée six jours au moins à l'avance, dans les mêmes formes que la première, l'avis et les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisant la date et l'ordre du jour de la première.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les actionnaires étaient présents ou représentés.

7.8.11. Ordre du jour (article 28 des statuts)

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation ; il doit figurer sur les lettres de convocation.

Toutefois, un ou plusieurs actionnaires, représentant la fraction du capital exigée par la loi, ont la faculté de requérir, dans les formes et délais prescrits par les dispositions légales et réglementaires, l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions ne concernant pas la présentation de candidats au conseil d'administration.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour d'une assemblée ne peut être modifié sur deuxième convocation ou en cas de prorogation.

7.8.12. Accès aux assemblées - pouvoirs (article 29 des statuts)

I- Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées Générales et aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits en compte dans les conditions légales et réglementaires. L'actionnaire doit justifier du droit de participer aux assemblées générales de la Société par l'enregistrement comptable des titres à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

II - L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établi au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

III- Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée.

IV- L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

Cependant, si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

V - L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'assemblée, peut choisir entre l'une des formules suivantes :

- se faire représenter par un autre actionnaire ou son conjoint, ou
- voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation de l'assemblée, ou.
- adresser une procuration à la Société donnée sans indication de mandataire le président de l'assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution, ou
- adresser une procuration à la Société donnée avec indication de mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

VI - Deux membres du Comité d'Entreprise, désignés par le Comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, ou, le cas échéant, les personnes mentionnées au troisième et au quatrième alinéas de l'article L.432-6 du code du travail, peuvent assister aux Assemblées Générales.

Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toutes les délibérations requérant l'unanimité des associés.

7.8.13. Droit de communication des actionnaires (article 37 des statuts)

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication et le conseil d'administration a l'obligation de lui adresser ou de mettre à sa disposition les documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer sur la gestion et la marche de la société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou de leur mise à la disposition des actionnaires sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

7.8.14. Feuille de présence - bureau - procès-verbaux (article 30, 31 et 33 des statuts)

Une feuille de présence, dûment émarginée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

7.8.15. Assemblée générale ordinaire (article 34 des statuts)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle entend les rapports du conseil d'administration et du ou des commissaires aux comptes, discute, approuve ou redresse les comptes de la société, décide de l'affectation des résultats, fixe les dividendes à répartir, statue sur le rapport spécial du ou des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce nomme, remplace, réélit ou révoque les administrateurs faits à titre provisoire par le conseil d'administration, fixe les jetons de présence des administrateurs et la rémunération des commissaires aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire délibère et statue également sur toutes autres propositions portées à l'ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence exclusive de l'assemblée générale extraordinaire notamment elle confère au conseil d'administration les autorisations nécessaires pour tous actes n'impliquant pas modification des statuts et pour lesquels cette autorisation serait nécessaire ou demandée. Elle autorise tous emprunts et toutes émissions d'obligations autres que celles convertibles en actions ou échangeables contre des actions et la constitution de sûretés particulières qui pourraient leur être conférées.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

7.8.16. Assemblée générale extraordinaire (article 35 des statuts)

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications permises par la loi. Toutefois, elle ne peut, si ce n'est à l'unanimité des actionnaires, augmenter les engagements de ceux-ci, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions effectué dans les conditions prévues par la loi.

Elle ne peut non plus changer la nationalité de la société, sauf si le pays d'accueil a conclu avec la France une convention spéciale permettant d'acquérir sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire en conservant à la société sa personnalité juridique.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Pour cette assemblée le quorum du cinquième sera exigé.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation du capital par vote d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire.

7.8.17. Assemblées spéciales (article 36 des statuts)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées et délibèrent valablement dans les mêmes conditions de quorum et de majorité que l'assemblée générale extraordinaire.

7.9. ORGANIGRAMME JURIDIQUE

Néant. La Société ne dispose pas de filiale à la date du présent document.

8 INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION

8.1 MODALITES DE L'OPERATION

Procédure d'inscription :	Admission technique
Nombre de titres composant le capital :	104.000
Nombre de titres cédés à l'inscription :	non applicable
Prix d'admission des actions :	€ 116
Valorisation retenue à l'inscription :	€ 12 064 000
Code ISIN :	FR0014003FN0
Code Mnémonique :	MLVIE
Service Financier :	Financière d'Uzès

Le prix d'admission issu de la valorisation présentée au chapitre 9 du présent Document d'Information est de **116 EUR par action**.

L'opération est réalisée dans le cadre d'une procédure d'inscription sur le marché Euronext Access, par voie d'admission technique, des actions de la société INTEGRITAS VIAGER. Elle ne nécessite pas de visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de la Note d'Organisation du marché Euronext Access publiée le 17 août 2020.

8.1.1 Objectifs de l'opération

L'opération a pour objectif de permettre à la société INTEGRITAS VIAGER de gagner en notoriété et de renforcer sa présence sur son marché local avant d'envisager son expansion géographique.

A terme, la Société et ses actionnaires, sont engagés dans une dynamique d'élargissement du flottant. Cette admission sur le marché Euronext Access constitue une première étape avant un transfert éventuel des titres de la Société sur le compartiment Euronext Growth.

INTEGRITAS VIAGER pourra faire appel aux investisseurs et au marché dans le cadre de l'exécution de sa stratégie, en étant ainsi susceptible de lever des fonds en fonction de ses besoins.

8.1.2 Etablissement Services Titres

Financière d'Uzès
10, rue d'Uzès
75002 PARIS

8.2 CALENDRIER DES PROCHAINES COMMUNICATIONS – AGENDA 2021/2022

Publication de la situation semestrielle non auditée du 1^{er} semestre 2021 : 31 octobre 2021.
Publication des résultats annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 : 30 avril 2022.

8.3 CAPITAL SOCIAL (ARTICLE 7 DES STATUTS)

Le capital social reste fixé à **CINQUANTE DEUX MILLE EUROS** (52 000,00 euros).

Il est divisé en 104 000 actions d'une seule catégorie de 0,50 euro de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

8.4 REPARTITION DU CAPITAL

A la date du présent document, le capital social de la Société est réparti comme suit :

Actionnaires	Nombres de titres	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
France Locations Immobilières (FLI)	103.350	99,38%	103.350	99,38%
Integritas & Concordia	600	0,58%	600	0,58%
Mikael ABIZDID	50	0,04%	50	0,04%
TOTAL	104.000	100,0%	104.000	100,0%

La société « France locations immobilières (FLI) » est une Société A Responsabilité Limitée au capital de 10.000 euros dont l'intégralité du capital appartient à M. Mikael ABIZDID.

La société « Integritas & Concordia » est une Société Civile au capital de 3.800.100 euros détenue par M. Mikael ABIZDID.

8.5 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

Les actionnaires de la Société se sont engagés à conserver la quote part de leurs actions sur le compartiment Access d'Euronext Paris à hauteur de 90% de leur détention respective pour les 12 mois suivants le premier jour de cotation.

Il n'existe par ailleurs à ce jour aucun instrument financier émis ou à émettre donnant accès à du capital (stock-option, BSA, actions gratuites...).

9 NOTE DE VALORISATION

9.1 RAPPEL ET DONNEES CLES

Fondée en 2020, la Société INTEGRITAS VIAGER a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier de biens détenus en viager. En effet, le viager offre de nombreux avantages tant pour les vendeurs que pour les acquéreurs.

La société INTEGRITAS VIAGER a pour stratégie principale l'acquisition de logements en viager occupé.

Le viager occupé, représentant 90% des volumes, est la vente d'un bien immobilier dont le vendeur se réserve un Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) sur le bien.

En l'espace de quelques mois, la société s'est portée acquéreur de nombreux viagers sur l'ensemble du territoire français, notamment en Ile de France, dans la région Languedoc Roussillon, Provence Alpes Cotes d'Azur etc....

La politique d'acquisition d'INTEGRITAS VIAGER SA est variée et guidée par une volonté de construire un patrimoine immobilier diversifié afin de mitiger les risques d'investissement. La société recherche des biens de qualité soit des appartements de centre-ville, soit des maisons individuelles. La société est à l'écoute d'opportunité d'acquisition sur tout le territoire français.

Le nombre croissant de biens détenus en viager dont les caractéristiques sont variées procure une mutualisation des risques. Cette approche innovante offre une exposition financière à un ensemble immobilier qui permet d'atténuer l'aléa inhérent à un achat en viager.

L'objectif est précisément de neutraliser l'incertitude de l'âge de décès du vendeur (le fameux aléa du viager) pour revenir à une donnée plus fondamentale et plus positive, à savoir **l'espérance de vie**.

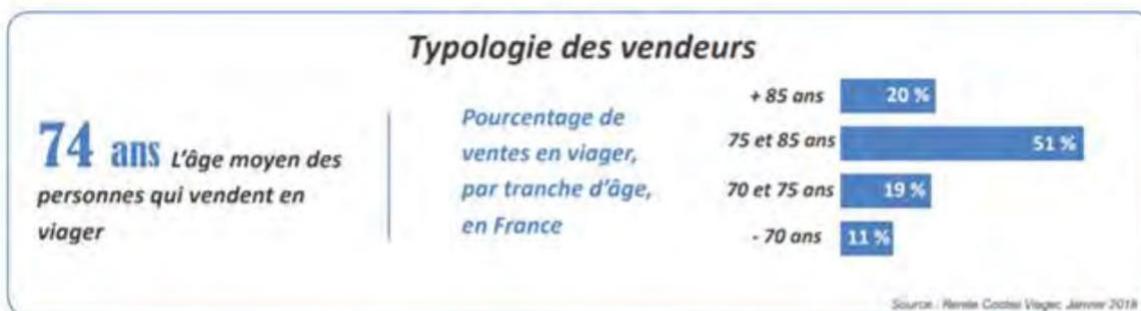
De plus en plus de seniors décident aujourd'hui de vendre leur bien en viager dans le but d'obtenir un revenu complémentaire qui leur permettra de mieux vivre tout en restant dans leur domicile. Cette solution continue de se démocratiser et les médias commencent à en parler régulièrement à des heures de grande écoute.

Le viager représente à l'heure actuelle environ **1% du marché immobilier**. Actuellement, on **enregistre 4 000 à 5 000 ventes en viager** par an. Cependant, les dernières statistiques démontrent **une hausse du marché du viager**.

Selon le Cabinet Renée Costes Viager, il s'agit, sur le territoire, « *d'un marché dynamique, qui croit de 5 à 6% par an* ».

INTEGRITAS VIAGER

Les investisseurs tout comme les seniors commencent à prendre conscience des nombreux avantages qu'offre ce produit.



Parmi les biens les plus vendus, **les maisons figurent en tête de liste** (56%) notamment les 4 pièces ou plus. Viennent ensuite les appartements qui occupent 43% du marché. Finalement le reste (1%) constitue les autres biens. En effet, il est possible de vendre des biens tels que le terrain, le garage, le parking, etc.



Actuellement, **90% des biens sont vendus en viager occupé** et 10% en viager libre ou autre forme de transaction viagère.

Enfin, en ce qui concerne les zones géographiques les plus dynamiques, **l'Ile-de-France représente** le plus grand nombre de transaction avec **40%** de la part du marché. Elle est suivie de près par **la Côte d'Azur** avec **25%**, puis par la Gironde et les Pyrénées (4%), et enfin par le Rhône (2%).

INTEGRITAS VIAGER

Investir en viager va devenir de plus en plus rentable

L'Institut d'Expertise et de Formation au Viager (IEFV) a été créé en 2014 par Renée Costes Viager. D'après le baromètre de l'IEFV, le viager affiche une rentabilité annuelle entre 6 % et 8 % sur une période longue, ce qui est supérieur aux placements traditionnels comme l'assurance-vie ou l'investissement locatif dans l'ancien.



Selon le directeur général du Cabinet Renée Costes Viager, qui a commenté cette enquête, les motivations des acheteurs en viager sont nombreuses. En effet, dans « un contexte favorable à l'immobilier et soutenu par le vieillissement de la population, l'investissement en viager vient compléter les placements traditionnels dont la rentabilité est en baisse, comme l'assurance vie. Les acquéreurs sont de plus en plus séduits par cette solution socialement responsable et qui offre une **rentabilité annuelle de 6 à 8%** ».

Il poursuit en précisant que « **le viager s'apparente à un investissement locatif non fiscalisé acquis avec décote sans les contraintes habituelles de la gestion locative, comme le risque de vacance, de non-paiement des loyers ou encore de dégradation du bien.** »

9.2 ELEMENTS D'APPRECIATION DE LA VALORISATION

Les données financières prises en compte pour l'appréciation de la valorisation de la société sont issues des discussions avec le management et des documents produits par le management. Ces données reposent principalement sur la liste des biens acquis ou en acquisition et leurs caractéristiques viagères sur le premier semestre 2021.

Les rentes totales ont été estimées à partir des informations comprises dans les actes notariés et les données sur l'espérance de vie. Ces données sont basées sur les dernières statistiques connues sur la période 2016-2018 telles que publiées par l'INSEE.

9.3 VALORISATION PAR L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Cette approche consiste à évaluer les capitaux propres à partir de la valeur de marché de l'actif immobilier détenu et du passif sur le bilan de la Société. Cette méthode est la principale méthode d'évaluation pour les sociétés dites foncières.

Le portefeuille d'actifs de la Société est en constitution depuis Décembre 2020. Une estimation de la valeur de marché de chaque bien immobilier est effectuée par un tiers et reportée dans le compromis de vente et l'acte authentique de vente, soit en valeur nominale, soit par son équivalent en rente annuelle, constituant ainsi sa valeur de marché de référence. Compte tenu de la récente acquisition de ces biens ou de l'acquisition à venir au cours des tout prochains mois (délais légaux), nous avons considéré que les valeurs de marché des biens immobiliers expertisées dans les documents notariés d'acquisition étaient d'actualité.

INTEGRITAS VIAGER

Il est important de préciser que pour certains actifs immobiliers, la valeur de marché de cet actif pourra être augmentée par transformation. Nous n'avons pas tenu compte des travaux de rénovation qui pourrait être entrepris par la Société. Par ailleurs, il faut noter que certains biens immobiliers comportent des terrains qui peuvent être divisés, augmentant ainsi la valeur de l'actif immobilier.

Les dettes financières de la Société sont constituées des engagements de versement de rente viagère et d'un compte-courant d'associé mis à disposition par son actionnaire et président, Mikaël Abizdid.

Integritas Viager détient au 31 mai 2021, 11 biens immobiliers et est engagé dans l'acquisition de 92 autres biens immobiliers. Chacune de ces transactions en cours a fait l'objet de la signature d'un compromis de vente rédigé par un notaire ou d'une offre d'achat acceptée par le vendeur, caractérisant le caractère irrévocable de la vente. En effet, d'un point de vue juridique, l'acquéreur, une fois l'offre d'achat signée, s'engage vis-à-vis du vendeur à régulariser un compromis de vente ou promesse de vente dans les conditions de l'offre. La société Integritas Viager, investisseur personne morale, ne bénéficie pas d'un délai de rétractation applicable pour les personnes physiques. Par ailleurs, une offre d'achat faite par un acquéreur et contresignée par le vendeur engage le vendeur qui ne peut plus faire machine arrière et ne peut plus refuser de signer un compromis de vente aux conditions fixées dans l'offre.

Cependant, les actes authentiques de vente n'ayant pas été signés, nous avons considéré, d'une manière prudente, dans la valorisation que jusqu'à 10% des transactions ne seraient pas réalisées et que jusqu'à 30% des transactions sous-offre d'achat acceptées ne seraient pas réalisées. Nous avons ainsi appliqué une décote de 10% et de 30% respectivement sur la valeur de marché des biens en acquisition. Plus le dossier d'acquisition progresse vers la signature de l'acte authentique d'achat, plus la décote se réduit, et par conséquent plus la valorisation de la Société augmente.

En conséquence, considérant que la valeur de marché des actifs acquis ou en acquisition est de 23,7 MEUR, que la valeur actuelle des engagements de rente sur ces actifs est de 7,1 MEUR, avec un coût moyen pondéré du capital de 8% et considérant l'apport en compte courant de son actionnaire de 2,3 MEUR, **l'actif net ré-évalué est estimé à 11,9 MEUR représentant un prix par action de 114,50 EUR**, prenant en compte le nombre total d'actions de 104 000, constituant le capital de la Société.

9.4 VALORISATION PAR LA METHODE DES TRANSACTIONS COMPARABLES

Cette méthode de valorisation vise à identifier un ou plusieurs ratios déduit de transactions récentes réalisées sur le capital de sociétés cotées en bourse dont l'activité est proche et dont les termes ont été rendus publics. La pertinence de cette méthode est directement liée à la présence ou non d'un nombre suffisant de transactions sur le capital de sociétés dont l'activité est suffisamment proche de celle d'Integritas Viager.

L'échantillon de transactions est constitué de 17 opérations d'augmentation de capital (Foncière Inea, Frey, Atland, Selectirente), de rachat (Sofidy, Bluestyle, Locindus, Beni Stabili, Eurosic, Foncière de Paris) et d'acquisition (Godewind, Beni Stabili, ANF Immobilier, Locindus, Westfield, Eurosic, Foncière de Paris) concernant des sociétés foncières en France sur les 4 dernières années.

Sur cette méthode, nous avons sélectionné le ratio de prime ou décote sur l'actif net ré-évalué. La prime moyenne sur l'actif net ré-évalué est de 4% sur les 17 opérations sélectionnées.

En conséquence, cette méthode valorise Integritas Viager à **119 EUR par action, soit une valorisation de 12,4 MEUR.**

9.5 VALORISATION PAR LA METHODE DES COMPARABLES BOURSIERS

La méthode de valorisation par les multiples de comparables boursiers consiste à appliquer à un ratio ou un agrégat financier d'Integritas Viager les multiples observées sur des sociétés cotées du même secteur d'activité. Le ratio utilisé ici sera à nouveau l'actif net ré-évalué.

Pour cette méthode nous n'avons pas pu identifier d'acteur spécialisé de l'immobilier résidentiel coté en France. Les nombreuses foncières cotées ont soit une activité diversifiée avec une part minimale d'investissement dans l'immobilier résidentiel ou une activité spécialisée sur le commercial (bureaux, commerces, centre commerciaux ou logistique). Les tendances de marché sur ces différents secteurs immobiliers étant très différentes, nous nous sommes tournés vers un groupe de comparables spécialisé dans l'immobilier résidentiel coté en Allemagne.

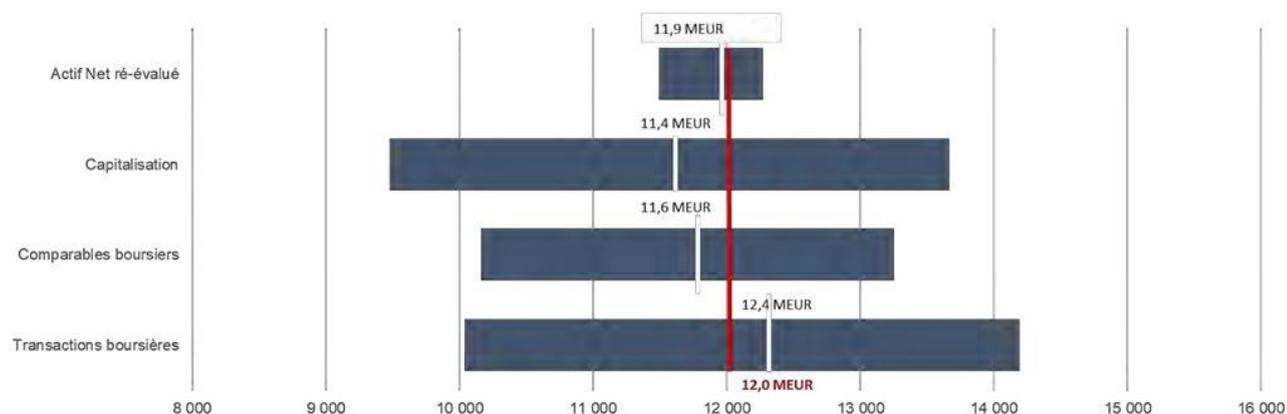
Il convient de reconnaître que chaque société a ses propres caractéristiques et que ces dernières sont susceptibles de générer des biais dans la comparaison. Le groupe de comparables est constitué de Vonovia SE, TAG Immobilien, LEG Immobilien, Grand City Properties, tous acteurs spécialisés de l'immobilier résidentiel.

L'échantillon sélectionné présente au 23 mars 2021 une décote moyenne sur l'actif net ré-évalué de 2.5%. Cette approche valorise donc Integritas Viager à **111,50 EUR par action, soit une valorisation de 11,6 MEUR.**

9.6 VALORISATION PAR LA METHODE DE CAPITALISATION

Cette méthode vise à évaluer un bien immobilier sur la base de sa valeur locative. Dans le processus d'acquisition de la société, chaque bien immobilier est analysé et notamment sa valeur locative. Sur la base des valeurs locatives et un taux moyen de capitalisation de 5.0%, **la valorisation de la société ressort à 109,50 EUR par action, soit une valorisation de 11,4 MEUR.**

9.7 RESUME DES METHODES DE VALORISATION



La valorisation d'Integritas Viager s'établit ainsi à 12 Millions d'Euros, soit 116 EUR par action.

9.8 ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Cette valorisation de 12,0 MEUR est confortée par plusieurs éléments et notamment l'expertise de l'équipe en place ainsi qu'un réseau de partenaires sur toute la France. La société bénéficie également d'un fort potentiel de croissance par l'acquisition de nouveaux biens.

L'expertise de l'équipe en place

Mikael ABIZDID, 56 ans – Fondateur, Président Directeur Général

Après un long parcours dans l'univers de l'investissement immobilier, Mikael Abizdid perçoit un besoin d'innovation dans l'approche du Viager. Il décide de créer la Société Integritas Viager en décembre 2020. Mikael Abizdid est plus particulièrement impliqué dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie ainsi que dans la gestion opérationnelle d'Integritas Viager. A ce titre, il supervise les aspects de communication et d'évolution de l'offre.

Il détient différentes sociétés immobilières. Il dirige également, Integritas et Concordia, une société civile de gestion d'actifs immobiliers dont le siège social est à Paris.

La société s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire composée d'acteurs expérimentés dans le domaine immobilier. Ces compétences au sein d'une équipe resserrée ont permis d'établir et d'exécuter un plan d'acquisition de biens immobiliers en viager.

Un réseau de partenaires sur toute la France

La société s'appuie sur un réseau d'experts en immobilier pour la recherche de biens à acquérir en viager. Ces agences, implantées dans les principales régions du territoire français, proposent des biens à la Société en fonction de ses critères d'acquisition. La Société bénéficie ainsi d'une couverture au niveau national des opportunités d'investissement.

A titre d'illustration, la Société peut citer les agences suivantes :

Viager Europe

Le cabinet Viager Europe a été fondé en 1964 par Monsieur Jacques Daubry, instigateur de nombreuses initiatives dans le domaine du Viager, dont la création de l'Association Nationale pour la Défense des Intérêts des Rentiers Viagers (A.N.D.I.R.V.). Il est également l'auteur du célèbre document de calcul « **Barème Viager Daubry** », référence en la matière depuis 1995. Depuis 50 ans, il accompagne les acheteurs et vendeurs pour la négociation et la gestion des ventes viagères partout en France.

BM Finance

BM Finance est un cabinet spécialisé en défiscalisation, gestion de patrimoine et vente de biens en viager. Le cabinet est basé à Paris et propose des biens sur toute la France. Siège social : 27 avenue de l'Opéra, 75001 Paris

Renée Costes Viager

Fort d'une très longue expérience en transactions viagères et en investissements viagers, Renée Costes Viager est aujourd'hui le N°1 du viager en France.

Renée Costes Viager accompagne, chaque année, près d'un millier de transactions en mettant la puissance de son réseau national et sa technicité au service de ses clients, vendeurs et investisseurs.

Viagimmo

Viagimmo est un réseau d'agences immobilières spécialisées dans le viager, la vente à terme et la gestion viagère, notamment sur la région Grand Ouest. Siège social : 42, avenue Paul Doumer 85100 Les Sables d'Olonne

Viager Consulting

Viager Consulting Group, est spécialiste en solutions viagères. 19 rue de Boncenne, 18600 Poitiers.

10 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LA SOCIETE

10.1 COMPTES INTERMEDIAIRES ETABLIS AU 30 MARS 2021 (NORMES FRANCAISES)



BE PARTNERS

Expertise Comptable et Conseil

Commissariat aux comptes

10 Rue de L'isly

75008 PARIS

Tél : 01.79.35.16.11

INTEGRITAS VIAGER

10.1.1 Bilan

Bilan Actif (en €) :

ACTIF	du 01/12/2020 au 31/03/2021 (4 mois)				du Néant	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	132 450		132 450	12,90		
Constructions	659 030	3 079	855 951	80,75		
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	991 480	3 079	988 401	83,25		
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires						
. Autres	26 821		26 821	2,53		
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	26 761		26 761	2,52		
Charges constatées d'avance	18 000		18 000	1,76		
TOTAL (II)	71 581		71 581	6,75		
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	1 063 061	3 079	1 059 983	100,00		

INTEGRITAS VIAGER

Bilan Passif (en €) :

PASSIF	du 01/12/2020 au 31/03/2021 (4 mois)	du Néant
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 52 000)	52 000	-4,91
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	-10 978	-1,03
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	41 022	3,87
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	875 806	62,62
. Associés	143 155	13,51
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	1 018 961	96,13
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	1 059 983	100,00

INTEGRITAS VIAGER

10.1.2 Compte de résultat

COMPTE DE RÉSULTAT		du 01/12/2020 au 31/03/2021		du Néant		Variation %	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation %
Ventes de marchandises							
Production vendue biens							
Production vendue services							
Chiffres d'Affaires Nets							
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges							
Autres produits							
Total des produits d'exploitation (I)							
Achats de marchandises (y compris droits de douane)							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approv.)							
Autres achats et charges externes			1 938			1 938	NS
Impôts, taxes et versements assimilés			5 962			5 962	NS
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements sur immobilisations			3 079			3 079	NS
Dotations aux provisions sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur actif circulant							
Dotations aux provisions pour risques et charges							
Autres charges							
Total des charges d'exploitation (II)			10 978			10 978	NS
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-10 978			-10 978	NS
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							
Produits financiers de participations							
Produits des autres valeurs mobilières et créances							
Autres intérêts et produits assimilés							
Reprises sur provisions et transferts de charges							
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement							
Total des produits financiers (V)							
Dotations financières aux amortissements et provisions							
Intérêts et charges assimilées							
Différences négatives de change							
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements							
Total des charges financières (VI)							
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)							
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-10 978			-10 978	NS

Compte de résultat (suite) :

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	du 01/12/2020 au 31/03/2021	du Néant	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)				
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 978		10 978	N/S
RÉSULTAT NET	-10 978		-10 978	N/S
	<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

10.1.3 Annexes

INTEGRITAS VIAGER – Annexes situation comptable arrêtée au 31 Mars 2021

Annexes

PREAMBULE

La situation comptable clos le 31/03/2021 a une durée de 04 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 1 059 982,69 E.

Le résultat net comptable est une perte de 10 978,27 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante de la situation comptable au 31 Mars 2021 qui a été établie le 01/04/2021 par les dirigeants.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation de la situation comptable au 31 Mars 2021:

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Sans impact sur l'activité de l'entreprise

L'émergence et l'expansion du coronavirus début 2020 ont affecté les activités économiques et commerciales au plan mondial. Cependant, cette situation n'a pas eu d'impacts majeurs sur notre activité depuis le 1er janvier 2021.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

Au 31.03.2021, la société INTEGRITAS VIAGER s'est portée acquéreur de 38 biens en viagers actuellement sous compromis déjà signés. La valeur vénale de ces actifs s'élève à un montant de l'ordre de 8,2M€.

1. ATTESTATION DE PRESENTATION DES INFORMATIONS FINANCIERES



ATTESTATION

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes intermédiaires de l'entreprise INTEGRITAS VIAGER relatifs au 31/03/2021, qui se caractérise par les données suivantes :

- Total du bilan : 1 059 983 euros
- Chiffre d'affaires : 0 euros
- Résultat net comptable : - 10 978 euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts comptables applicable à la mission de présentation des comptes intermédiaires qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes intermédiaires pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente

Fait à Paris, le 2 avril 2021

Olivier Ellouk
Expert-comptable