



Strictement Confidentiel

GROUPE PROBOIS (DES SUCS)

Monsieur Sébastien DURSAP
830 rue des sucS,
43200 Yssingeaux,

Clermont-Ferrand, le 04 décembre 2024,

GROUPE PROBOIS – Lettre d'intérêt

Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir sollicités pour réaliser un apport en fonds propres dans le cadre de la levée de fonds de 1 million d'euros (ci-après l'« Opération ») que vous, (ci-après l'« Actionnaire Majoritaire »), projetez sur la société SARL DES SUCS (ci-après la « Société »), holding du GROUPE PROBOIS, spécialiste de la filière du bois au travers d'activités de négoce, de scierie et d'emballage industriel. Le groupe projette désormais de créer une unité de production de carrelés et de panneaux massifs à Yssingeaux, ci-après le « Projet PROFILYSS ». Dans le prolongement des informations mises à notre disposition et de nos différents échanges, nous avons le plaisir de vous confirmer notre intérêt pour participer à l'Opération selon les principales modalités définies ci-après.

La présente lettre a pour objet de vous apporter également des informations sur UI Investissement et Forinvest (ci-après dénommé « les Investisseurs »), afin de vous éclairer sur notre approche différenciée de l'investissement, et de vous préciser les motivations pour lesquelles nous souhaitons participer à l'Opération envisagée.

La présente lettre est une lettre d'intérêt indicative et ne présente aucune obligation des parties.

1. Présentation d'UI Investissement

UI Investissement est une société de gestion indépendante gérant plus de 1,5 milliards d'euros en France pour le compte d'investisseurs institutionnels et de Family Offices, et de manière croissante, d'entrepreneurs. Depuis 1967, UI est partenaire de l'entrepreneur dans des opérations capital-innovation, de capital-développement, capital-transmission et de consolidation.

UI Investissement développe un modèle efficient qui repose sur :

- une stratégie d'investissement dans les PME de croissance ;
- un objectif ambitieux pour les entreprises de son portefeuille ;
- un positionnement de proximité qui s'appuie sur une équipe expérimentée et impliquée aux côtés des dirigeants.

Avec 10 implantations en France, notamment à Lyon, Clermont-Ferrand, Orléans, Dijon, Besançon, Reims et Strasbourg, UI se positionne comme un acteur majeur dans le renforcement en fonds propres des entreprises. UI accompagne aujourd'hui près de 350 entreprises en France et a participé ces quinze dernières années à plus de 130 opérations de croissances externes. Ces entreprises ont comme point commun d'être à taille humaine.

Pour renforcer son appui aux dirigeants des sociétés de son portefeuille, UI Investissement a développé une offre d'accompagnement différenciée et innovante : l'Académie UI. Cette structure met à disposition des dirigeants des outils complémentaires pour renforcer la mise en œuvre opérationnelle de leur stratégie.

Elle rassemble :



- i. Les Partenaires UI : une dizaine de prestataires spécialisés qui ont développé – à destination d’UI des programmes propriétaires pour offrir une expertise spécialisée et améliorer les différents process opérationnels et supports des participations (digital, supply chain, développement commercial, RH, communication, optimisations financières, sociales ou fiscales, ESG...),
- ii. Les Entrepreneurs UI : plus de 50 entrepreneurs disponibles pour apporter un appui et des conseils aux dirigeants du portefeuille,
- iii. Le Lab UI : qui vise à collecter l’expertise et l’expérience des communautés UI afin de les partager notamment grâce à des programmes de mentoring, des masterclass, des publications, des rencontres ou des débats.

Nous pensons que la culture de nos équipes UI investissement, faite de pragmatisme et d’agilité, est particulièrement bien adaptée pour accompagner le développement du GROUPE PROBOIS.

2. Présentation de Forinvest

L’engagement pour le développement de la filière bois :

La France possède le 4^{ème} stock de bois sur pied de l’Union Européenne. La filière compte près de 440.000 emplois et réalise environ 76 milliards d’euros de chiffre d’affaires. Pourtant, le bois constitue le 6^{ème} poste de déficit commercial extérieur avec 9,4 milliards d’euros.

Forinvest a été créé avec l’objectif de contribuer au développement global de la filière, notamment grâce au financement des entreprises afin de leur permettre d’investir, de gagner en compétitivité, de valoriser le bois français et de créer de la valeur ajoutée sur le territoire. Initié en 2010 par la fédération française des forestiers privés (Fransylva), Forinvest travaille depuis sa création à permettre d’augmenter les fonds investis dans la filière pour accompagner la structuration des entreprises et de la filière.

Aujourd’hui, Forinvest est le seul investisseur privé spécialisé dans la filière forêt-bois française et l’acteur de référence pour une vision globale de la filière grâce à ses expertises variées au cœur de la filière.

L’écosystème Forinvest :

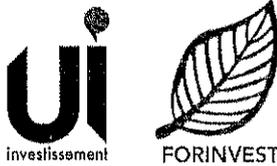
Forinvest se présente sous la forme d’un réseau composé :

- D’adhérents qui sont à 95% des propriétaires forestiers. Ces adhérents disposent de fonds leur permettant d’investir, et surtout, ils possèdent des expertises dans chaque sous-secteur de la filière permettant une analyse précise et approfondie des entreprises qui déposent un dossier.
- D’entreprises sur tous les sous-secteurs de la filière, de l’exploitation forestière à la seconde transformation, en passant par le bois énergie, la construction, la chimie du bois, les machines-outils, etc.
- D’institutionnels et d’organismes politiques, également sur tous les sous-secteurs de la filière, au niveau local et national, permettant d’obtenir en amont des informations précises sur les marchés, les prix des bois, la conjoncture, etc.

Depuis la création de Forinvest, plus de quarantaine d’entreprises ont bénéficié d’un financement du réseau par l’intermédiaire d’un de ses véhicules d’investissement. Ces entreprises ont bénéficié en moyenne d’un effet de levier de 7 qui s’explique par la compétence financière du réseau associée à l’expertise sectorielle qui donne confiance et rassure les autres financeurs.

Les véhicules d’investissement :

Trois types de véhicules d’investissement permettent un financement allant de 1 € à 3,5 millions € :



- Forinvest Business Angels : réseau d'investisseurs individuels ayant des capacités d'investissement variables. Les membres de Forinvest Business Angels peuvent investir entre 150 et 300.000 euros, ce qui en fait un des plus grands réseaux de Business Angels en France.
- Forinvest Capital (1 ou 2) : Société d'Investissement de Business Angels (SIBA) qui regroupent des actionnaires. C'est la SIBA qui investit dans l'entreprise et non chaque actionnaire individuellement. Les SIBA peuvent investir jusqu'à 200.000 euros par entreprise.
- Fonds Développement Filière Bois : fonds d'investissement créé par IDIA Capital Investissement, la société de gestion du Crédit Agricole, en partenariat avec Forinvest II peut investir jusqu'à 3,5 millions d'euros par entreprise.

3. Notre intérêt pour le GROUPE PROBOIS

Les analyses que nous avons menées à ce stade nous convainquent de la pertinence du projet du GROUPE PROBOIS au regard :

- De votre expérience et votre connaissance de la filière bois.
- D'une maîtrise de la chaîne de valeur de la transformation du bois qui se renforcera avec le Projet PROFILYSS.
- De la cohérence de votre projet industriel permettant de mettre en place des synergies entre les différentes sociétés du groupe.
- Du suivi opérationnel de qualité via des tableaux de bords.
- De la création de 7 emplois à YSSINGEAUX.
- Du soutien des partenaires publics (Région, départements, ADEME...) pour un montant de subventions total de 1,4m€.
- La prise en compte des dimensions RSE dans le projet : comme la valorisation des déchets sur place grâce à la chaudière biomasse.
- D'une demande de produits de menuiserie en chênes français dynamique.
- De la présence de peu d'outils industriels concurrents au Projet PROFILYSS en France.
- De l'implantation dans une ZRR permettant de rentabiliser plus rapidement les investissements effectués via l'exonération totale puis dégressive de l'impôt sur les sociétés.

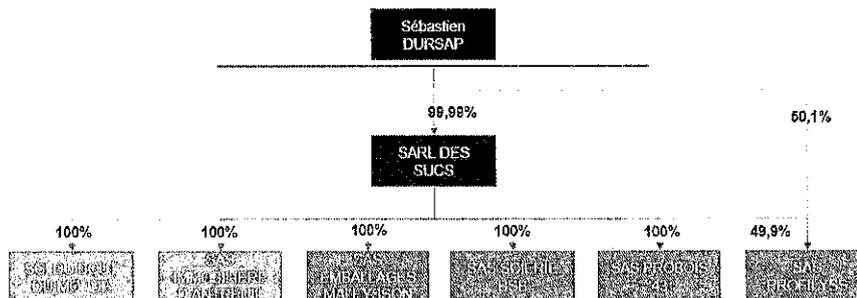
Fort des atouts évoqués ci-dessus, le Projet PROFILYSS porté par le GROUPE PROBOIS nous semble présenter un fort potentiel de développement. Dans ce contexte, nous mettrons à disposition de la Société notre réseau de partenaires et l'expertise de l'équipe d'UI Investissement et de Forinvest pour l'accompagner.

4. Termes financiers proposés

Conformément à nos discussions, nous vous présentons ci-après les termes financiers de l'Opération.

4.1. Périmètre de l'Opération

Le périmètre de la transaction, porte sur la société DES SUCS et ses filiales tel que présenté dans l'organigramme suivant et constituant le « GROUPE PROBOIS » :



Légende :

| | |
|--|----------------------------|
| | Actionnaires opérationnels |
| | Holding |
| | Sociétés opérationnelles |
| | Immobilier |

Nous prenons note qu'afin de pouvoir bénéficier du dispositif d'exonération temporaire d'impôt sur les sociétés grâce notamment à sa localisation en ZRR, la SAS PROFILYSS devra être détenue à majorité par M. DURSAP en direct. Dans le cas où la société PROFILYSS ne pourrait bénéficier de ce dispositif, les titres resteront détenus à 100% par la Société.

Les Investisseurs apporteraient dans l'Opération une somme de 1 million d'euros (500k€ pour le FRAI AURA, et 500k€ pour FORINVEST), répartie comme suit :

- 25% en actions (soit 250 000 euros) dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société,
- 75% sous forme d'Obligations Convertibles (OC) en actions en cas de défaut de paiement de la Société (soit 750 000 euros), émises par la Société et souscrites en totalité par les Investisseurs.

4.2. Valorisation

La valorisation des titres de la Société (VT) pré-monnaie que nous proposons se situe à 2,0m€ pour 100% du capital, soit une valeur de l'action de 180,16 euros pour 11 101 parts sociales. Elle tient compte de la situation actuelle de l'entreprise et de ses perspectives de développement.

4.3. Financement de l'Opération envisagée

Le plan de financement de l'Opération ressortirait comme suit :

| Tableau Emplois-Ressources - GROUPE PROBOIS | | En k€ |
|---|------------------|----------------|
| Emplois | Ressources | |
| Immobilier | S. DURSAP | 26,0 |
| Investissements équipements nouveau site | Holding DES SUCS | 26,0 |
| Financement du BFR | Investisseurs | 1 000,0 |
| | Subventions | 1 400,0 |
| | Dettes bancaires | 4 320,0 |
| Total | Total | 6 772,0 |

Après augmentation de capital et avant toute conversion des OC, la table de capitalisation de la holding DES SUCS post entrée des Investisseurs ressortirait comme suit :



Table de capitalisation

| | Avant opérat ^e en capital | | | Après opérat ^e en capital | | |
|------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| | Nb actions | % | Valeur | Nb actions | % | Valeur |
| Sébastien DURSAP | 11 100 | 99,99% | 1 999 820 € | 11 100 | 88,88% | 1 999 820 € |
| Isabelle DURSAP | 1 | 0,01% | 180 € | 1 | 0,01% | 180 € |
| FRAI AURA | 0 | 0,00% | - € | 694 | 5,56% | 125 000 € |
| FORINVEST | 0 | 0,00% | - € | 694 | 5,56% | 125 000 € |
| TOTAL | 11 101 | 100% | 2 000 000 € | 12 489 | 100% | 2 250 000 € |

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire souscrit par les Investisseurs seraient les suivantes :

- Durée : 7 ans
 - o 1/3 des Obligations Convertibles serait remboursable à tout moment, à la main de la Société, ou au plus tard en année 5 (Tranche 1),
 - o 1/3 en année 6 (Tranche 2)
 - o et le solde en année 7 (Tranche 3).
- Taux d'intérêt annuel (coupon) : 6%
- Prime de Non-Conversion (PNC) portant le taux actuariel global à 12%

Les OC ne pourrait être converties qu'en cas de défaut de paiement de la Société. En cas de conversion, la parité serait d'1 OC pour 1 action, étant entendu que les OC seront émises au même prix que les actions.

5. Gouvernance et pacte d'associés

UI Investissement et Forinvest ont vocation à accompagner une équipe dirigeante dans la réalisation de son projet d'entreprise.

Le rôle que nous nous fixons, outre le financement de l'Opération, est de contribuer activement à vos côtés au développement et à la croissance du GROUPE PROBOIS :

- En apportant un conseil basé sur l'expérience et le savoir-faire des équipes d'UI Investissement et de Forinvest ;
- En mettant à votre disposition nos réseaux afin de favoriser le développement du GROUPE PROBOIS.

Pour cela, un Comité de Surveillance ou Stratégique sera constitué, dont l'étendue des décisions sera définie en concertation avec les associés. Il a vocation à se réunir 3 à 4 fois par an, mais pourrait également l'être en fonction des besoins ou des opportunités devant être discutés.

Un pacte d'associés sera signé par l'ensemble des actionnaires. Il a pour objectif de définir les modalités de fonctionnement des relations entre ces derniers, en convergence d'objectifs et d'intérêts entre nous.

Les principales clauses du pacte d'associés peuvent être résumées comme suit :

- (i) Organisation de la direction de la Société :

Un comité de Surveillance ou Stratégique se réunira régulièrement pour certaines décisions comptetenu de leur caractère stratégique ou significatif.

L'Actionnaire Majoritaire assurera la direction opérationnelle de la Société.

- (ii) Reporting :

- Comptes sociaux, annuels et consolidés si applicable, certifiés de la Société et de chaque filiale le cas échéant,
- Reporting mensuel dont le contenu et la forme seront définis ultérieurement et en concertation avec le Management et les associés,
- Budget annuel consolidé de l'exercice à venir.



(iii) Mutation des titres, protection des droits des investisseurs et liquidité :

Le pacte d'associés prévoira les clauses usuelles liées aux mutations des titres (droit de préemption, droit de sortie conjointe et total), à la protection des droits des investisseurs (droit de retrait en cas d'opération modificatrice substantielle, priorité sur financement ultérieur et clause de non-concurrence), ainsi qu'à la liquidité des fonds gérés par UI Investissement et Forinvest à un horizon de 5 à 6 ans.

6. Liquidité des Investisseurs

Les Investisseurs souhaitent accompagner la Société sur un horizon de 7 ans. Une clause de rendez-vous sera intégrée dans le pacte à compter du 28/02/2031, afin d'envisager leur liquidité, celle-ci pouvant intervenir antérieurement à cette date, en accord avec les signataires du pacte. L'Associé Majoritaire sera prioritaire pour racheter les titres des Investisseurs jusqu'au 28/02/2032.

Dans l'hypothèse où, au plus tard, au 31/12/2032, cette liquidité n'aurait pas été assurée, les Investisseurs auront la possibilité de demander le lancement d'un mandat de vente du Groupe PROBOIS, via la holding DES SUCS et ses filiales, afin d'obtenir sa liquidité.

Méthodologie de calcul et sortie des Investisseurs

Une formule de calcul sera mise en place pour la sortie des Investisseurs dans l'hypothèse d'un rachat des titres des Investisseurs par l'Actionnaire Majoritaire ou la Société elle-même. La présente lettre a pour objectif d'exposer succinctement la méthodologie. Les cas d'application, les définitions comptables ainsi que le détail de la méthode de calcul devront être affinés par nos conseils lors de la rédaction de la documentation juridique.

La méthodologie est la suivante :

Pour l'ensemble des sociétés du GROUPE PROBOIS à l'exception de la SAS IMMOBILIERE D'ANTREUIL

- un multiple de 5,0x l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) consolidé du GROUPE PROBOIS (au prorata des pourcentages de détention des sociétés et hors SAS IMMOBILIERE D'ANTREUIL) retraité :
 - Des loyers de crédit baux
 - De la reprise des provisions
- diminué de la Dette Financière Nette (DFN) consolidée retraitée des engagements de crédit baux (au prorata des pourcentages de détention des sociétés et hors SAS IMMOBILIERE D'ANTREUIL).

L'Excédent Brut d'Exploitation correspond à la moyenne des deux derniers exercices clos de douze mois.

Pour la SAS IMMOBILIERE D'ANTREUIL, la méthode de l'actif net réévalué sera appliquée soit : Total Actif Immobilisé brut + Total Actif Circulant brut – total des dettes.

Cette formule pourra s'appliquer sur la base des derniers comptes clos de douze mois et validés en Assemblée Générale.

En tout état de cause, la valeur de rachat proposée aux Investisseurs ne pourra être inférieure à un montant représentant un rendement annuel (TRI) de 12% sur la totalité de leur investissement. En cas de sortie avant 6 ans, la valorisation proposée aux Investisseurs ne pourra être inférieure à un multiple de 2,0x leur investissement en actions.

Il est entendu que les Tranches 2 et 3 des Obligations Convertibles ne pourront être remboursées par anticipation, à moins de régler la totalité des intérêts et de la PNC prévues jusqu'à leur terme.

Exemples d'application :



CAS 1 :

L'application de la formule de calcul fait ressortir une valeur des titres du GROUPE PROBOIS de **6 000k€** à l'issue d'une période de détention de **7 ans**. Cette valorisation offre aux Investisseurs un TRI sur les actions de 15,03%. Ces derniers perçoivent donc leur quote-part de détention du capital (11,11%) soit 667k€ à laquelle s'ajoute le remboursement des OC et de la PNC.

CAS 2 :

L'application de la formule de calcul fait ressortir une valeur des titres du GROUPE PROBOIS de **4 000k€** à l'issue d'une période de détention de **7 ans**. Cette valorisation offre aux Investisseurs un TRI sur les actions de 8,56%. Ces derniers perçoivent donc un montant plancher de 553k€ ce qui correspond à un TRI de 12%/an. A ce montant s'ajoute le remboursement des OC et de la PNC.

CAS 3 :

L'application de la formule de calcul fait ressortir une valeur des titres du GROUPE PROBOIS de **6 000k€** à l'issue d'une période de détention de **5 ans**. Cette valorisation offre aux Investisseurs un TRI sur les actions de 21,66% pour un multiple de 2,67x. Ces derniers perçoivent donc leur quote-part de détention du capital (11,11%) soit 667k€ à laquelle s'ajoute le remboursement des OC et de la PNC.

CAS 4 :

L'application de la formule de calcul fait ressortir une valeur des titres du GROUPE PROBOIS de **4 000k€** à l'issue d'une période de détention de **5 ans**. Cette valorisation offre aux Investisseurs un TRI sur les actions de 12,19% mais un multiple de 1,78x. Ces derniers perçoivent donc un montant plancher de 500k€ ce qui correspond à un multiple sur les actions de 2,0x. A ce montant s'ajoute le remboursement des OC et de la PNC.

7. Frais

Afin de ne pas faire porter aux Investisseurs le risque financier inhérent au bouclage du plan de financement ou d'un abandon du projet pour diverses raisons, tous les frais de l'Opération seront à la charge de la Holding DES SUCS, y compris les frais d'audit, les frais juridiques des conseils des Investisseurs et les frais de montage de Forinvest, dans la limite d'un montant global de 40 000 € HT, et ce, même en cas de non-réalisation de l'Opération.

8. Calendrier et conditions préalables à la réalisation de l'Opération envisagée

Nous envisageons une conclusion de l'Opération au plus tard le 28 février 2025.

Notre participation à l'Opération est conditionnée à :

- L'obtention de l'ensemble des emprunts bancaires et subventions mentionnés au point 4.3 dans le tableau emplois – ressources ;
- L'accord ferme et définitif des différents comités de décision des Investisseurs ;
- Confirmation par nos diligences et audits (financier, juridique-fiscal-social) du respect des réglementations applicables, de la conformité des éléments financiers transmis, notamment concernant les composantes de la rentabilité, de la trésorerie et du patrimoine du Groupe, de la faisabilité du BP et, en conséquence, du bon calibrage du financement de l'Opération ;
- Transformation de la SARL DES SUCS en SAS ;
- L'absence de survenance d'évènement(s) susceptible(s) d'affecter de façon significativement défavorable, le patrimoine, l'activité et les perspectives de la Société ;
- L'accord préalable sur l'ensemble de la documentation juridique nécessaire pour la souscription



- des actions et pour l'émission des OC ;
- La signature du contrat obligataire ;
 - La signature d'un pacte d'associés entre les Investisseurs et les actionnaires actuels de la Société ;
 - La transmission de l'ensemble des informations permettant aux Investisseurs financiers de s'assurer du respect par la Société des règles de déontologie et de conformité auxquelles elle est soumise, et notamment l'identification des parties prenantes et de l'actionnaire bénéficiaire ultime (procédure dite « KYC »), et ;
 - Le respect des normes relatives à la conformité et à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme de la part de la Société.

9. Exclusivité

Afin de mener à bien l'Opération et de permettre la négociation de bonne foi de l'ensemble de la documentation juridique, vous vous engagez à nous consentir jusqu'au 31 mars 2025 au plus tard (la « Période d'Exclusivité »), et sauf cas de caducité de la présente lettre, une exclusivité au terme de laquelle vous vous engagez à ne solliciter ou encourager, directement ou indirectement, aucune proposition ou à ne signer avec un tiers aucun accord relatif à une prise de participation.

10. Divers

La présente lettre d'intérêt ne constitue pas et ne saurait être interprétée comme un engagement ferme des parties de réaliser l'Opération envisagée dans les conditions décrites ci-avant. Un tel engagement ne pourra résulter que de la conclusion de la documentation contractuelle finale après levée des conditions suspensives, dans des conditions satisfaisantes pour l'ensemble des parties.

La présente lettre d'intérêt et son contenu sont strictement confidentiels et ne pourra sans l'accord écrit et préalable des parties, être communiquée à quiconque en dehors des responsables de cette Opération envisagée, ainsi que leurs conseils.

Nous sommes bien entendu à votre entière disposition si vous souhaitez échanger avec nous sur le contenu de la présente lettre.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous voudrez bien porter à notre offre et espérons qu'elle répondra à vos attentes et constituera la base de notre future association.

Si les termes de cette proposition vous agréent, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner la présente lettre, paraphée et signée avec votre mention « bon pour accord et exclusivité jusqu'au 31 mars 2025 » au plus tard le 11 décembre 2024 (la « Date d'Expiration de l'Offre »). En l'absence d'accord de votre part à la Date d'Expiration de l'Offre, la présente lettre deviendra caduque.

En renouvelant notre volonté de pouvoir accompagner cette étape structurante pour le GROUPE PROBOIS, nous vous prions de croire en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Alexis Calchera
Signé par:
UI Investissement

ALEXIS CALCHERA
7B23B825AB4A497...

Eric Toppan
Forinvest DocuSigned by:

ERIC TOPPAN
E79D11B8BA3E471...

Julian Ortelli
Signé par:
UI Investissement

ORTELLI JULIAN
11767BC42A2D454...

Le 06/12/24: Bon pour accord.
Sebastien CURSAP

