

# FICHE D'INFORMATIONS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT (FICI)

## STORIES GAGNIERES ACTIONS



*Cette offre de financement participatif n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers ou par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF). L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé. En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. En faisant cet investissement, vous assumez tous les risques liés à cet investissement, y compris le risque de perte partielle ou totale de l'argent investi.*

### **Avertissement sur les risques \***

L'investissement dans ce projet de financement participatif comporte des risques, notamment le risque de perte partielle ou totale de l'argent investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts.

Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs.

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif. Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les titres financiers au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

### ***Délais de réflexion précontractuels pour les investisseurs non avertis***

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion pendant lequel ils peuvent, à tout moment, révoquer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans donner de raison et sans encourir de pénalité. Le délai de réflexion est de 4 jours calendaire à partir de la date de signature du bulletin de souscription électronique. Si vous changez d'avis ou si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter HUMAN FOR IMPACT à l'adresse e- mail suivante : [hi@humanforimpact.com](mailto:hi@humanforimpact.com)

*(\*1) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).*

*(\*2) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22)*

## Aperçu de l'offre de financement participatif

Identifiant de l'offre	- HUMAN FOR IMPACT. LEI N° 894500GBK3PW28QGDX83 - Numéro d'identification de l'offre : 35523
Porteur de projet et nom du projet Emetteur des titres	STORIES GAGNIERE, SAS au capital de 10 000 €, en cours d'immatriculation au RCS de Nîmes
Type d'offre et type d'instrument	Offre de financement participatif sous forme d' <b>actions ordinaires</b>
Véhicule Financier Intermédiaire	S.A.S <b>SPV H4I-STORIES GAGNIERES</b> , présidée par Stéphanie ROGNON, Présidente de Human for Impact, et Louise PERNICI nommée Directrice Générale, Présidente de Stories Groupe
Montant cible	Montant cible : 1 500.000 € Montant minimum : 100 000 € Montant maximum : 2 500.000 €
Calendrier	Du 20 décembre 2025, ouverture des souscriptions, au 31 mars 2026, clôture des souscriptions. <i>Cette période peut, d'un accord commun entre Human for Impact et Stories Gagnières, être prolongée.</i>

## Actionnariat de STORIES GAGNIERES – en cours de constitution

### A sa constitution :

- SAS STORIES EQUIPEMENTS : 94,4%
- SAS SPV STORIES GAGNIERES : 0,9 %
- SAS FORUNNER : 4,7%

### Après la levée de fonds (à titre indicatif) :

- STORIES EQUIPEMENTS
- SPV H4I-STORIES GAGNIERES : véhicule regroupant les investisseurs de la plateforme : part majoritaire ou significative ;
- SAS FORUNNER : minoritaire
- Éventuels co-investisseurs complémentaires : à confirmer en fonction du montant final levé.

### (b) Responsabilité des informations fournies dans cette fiche d'informations clés sur l'investissement

La société STORIES GAGNIERES, représentée par son représentant légal, déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ou n'est matériellement trompeuse ou inexacte

dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement (FICI). Le porteur de projet est responsable du contenu de cette FICI, conformément à l'article 23(9) du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil.

## Activités principales du porteur de projet ; produits ou services offerts

### Activité

STORIES GAGNIERES est une foncière immobilière qui porte l'investissement lié au village vacances inclusif de Gagnières. Elle n'exploite pas directement le site (hébergement, restauration, activités), mais met à disposition l'ensemble des bâtiments et infrastructures au moyen de baux conclus avec la société d'exploitation STORIES ÉVASION.

Le village STORIES ÉVASION Gagnières a pour vocation d'accueillir des seniors en perte d'autonomie, des personnes en situation de handicap et leur famille ou leurs aidants, dans un environnement sécurisé, adapté et chaleureux. Le concept repose sur :

- des hébergements entièrement accessibles, conçus avec des ergothérapeutes, kinésithérapeutes et experts du handicap et des équipements de pointe ;
- des espaces communs pensés pour le lien social, le bien-être et le repos ;
- des équipements techniques intégrés (aides à la mobilité, prévention des chutes, confort d'usage) permettant de renforcer l'autonomie et la sécurité des résidents.

## Proposition de valeur

Produit principal	Village vacances inclusif conçu pour seniors, personnes en situation de handicap et aidants, alliant hébergement, sécurité, confort et autonomie.
Problème adressé	80 % des lieux touristiques restent inadaptés, poussant de nombreuses familles à renoncer aux vacances dès qu'un membre devient fragile. Offre inexistante ou incohérente.
Positionnement	Destination qualitative, chaleureuse, sécurisante, pensée pour le repos et l'autonomie, sans dimension médicalisée.
Innovation	Architecture inclusive, mobilité facilitée, prévention des chutes, ergonomie de chaque espace, équipements intégrés co-conçus avec ergothérapeutes, kinés, associations et usagers.
Avantages usagers	Liberté de mouvement, vacances sans renoncer à ses besoins, réduction de la charge mentale des aidants, hébergement pensé intelligemment jusqu'aux détails.
Différenciation	Cadre premium, simple, accessible, non stigmatisant, co-construit avec les personnes concernées ; contrairement aux offres classiques souvent inadaptées ou trop médicalisées.

Impact sociétal	Lutte contre l'isolement, soutien aux aidants, démocratisation des vacances sécurisées, prolongation de l'autonomie.
Pourquoi maintenant ?	Vieillesse massive, explosion des aidants, demande croissante pour des lieux de repos inclusifs, transition du tourisme vers le bien-être, et absence d'alternatives crédibles sur le marché.

### **Modèle économique**

Le modèle de STORIES GAGNIERES est simple : la société perçoit un loyer fixe annuel, indexé, et un loyer variable calculé sur la base du chiffre d'affaires de la structure d'exploitation. Les revenus locatifs constituent la source principale de rémunération de la foncière, sur un actif unique, identifié et lisible pour les investisseurs.

STORIES GAGNIERES étant une société nouvelle ne dispose pas encore d'états financiers historiques. Des états financiers prévisionnels détaillés (compte de résultat, flux de trésorerie et principaux ratios) sont présentés dans le document d'analyse financière disponible en annexe et sur la page de l'offre sur la plateforme Human for Impact.

#### **(e) Principaux chiffres clés annuels prévisionnels**

Les chiffres ci-dessous sont issus du prévisionnel foncier (revenus de loyers fixes et variables) pour la période 2027–2031. Ils sont fournis à titre indicatif et ne constituent en aucun cas une garantie de performance.

Année	Revenus fonciers	CAF (capacité d'autofinancement)	Résultat comptable
2027	162 991 €	116 392 €	10 908 €
2028	173 605 €	111 254 €	5 770 €
2029	185 580 €	120 462 €	14 978 €
2030	207 947 €	121 253 €	15 769 €
2031	215 166 €	122 455 €	16 243 €

Ces projections sont fondées sur des hypothèses prudentes de remplissage du site, de niveau de loyers et de maîtrise des charges. Elles ne constituent pas un engagement ferme et sont susceptibles d'évoluer.

Les tableaux suivants présentent une vue synthétique de la structure financière de la foncière Stories Gagnières. Ils permettent d'apprécier la répartition des revenus comme celle des charges

Type de revenu	Description	% du revenu total	Commentaires
Loyer fixe	5% du montant investi, versé annuellement	Environ 70%	Base contractuelle stable
Loyer variable	6% du chiffre d'affaires de l'exploitation	Environ 30%	Performance indexée
Autres revenus	Aucun	0%	Modèle simple et lisible

A noter que progressivement, la part du loyer variable dans la distribution ira croissante, le CA de la société d'exploitation étant mécaniquement amenée à se développer. Les prévisions donnent un rythme de croisière à compter de 2031

Poste de coût	Montant estimatif annuel	% des coûts	Commentaires
Assurances	Faible	~20%	Charges fixes annuelles
Honoraires juridiques / comptables	Modéré	~20%	Conformité & obligations légales
Maintenance équipements	Modéré	~40%	Maintenance récurrente des installations
Taxes foncières / bail emphytéotique	Variable selon barème communal	~20%	Loyer du terrain et taxes associées

#### **(f) Description du projet de financement participatif**

Le projet de financement participatif vise à permettre aux investisseurs particuliers et professionnels de participer, via le SPV H4I-STORIES GAGNIERES, à l'augmentation de capital de la foncière STORIES GAGNIERES. Le montant total recherché en capital via la plateforme est compris entre 300 000 € (objectif minimal) et 2 000 000 €, pour un objectif cible de 1 500 000 €.

**Les fonds levés seront intégralement affectés au financement de l'actif immobilier :** construction des bâtiments, aménagements et équipements intégrés au bâti. La foncière ne supporte pas les charges d'exploitation du village, qui relèvent de STORIES ÉVASION.

L'investissement en capital présente un horizon de long terme et comporte un risque de perte en capital. La performance dépendra de la bonne mise en service du village, de son taux de fréquentation et de la qualité de gestion de la structure d'exploitation.

### **PARTIE B : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF ET CONDITIONS POUR LA LEVÉE DE FONDS OU L'EMPRUNT DE FONDS.**

#### **(a) Minimum de capital cible à lever**

Le montant minimum de l'augmentation de capital via la plateforme est fixé à 100 000 €. Si ce montant n'est pas atteint à la date de clôture, l'opération est annulée et les souscriptions sont intégralement remboursées aux investisseurs (frais inclus).

#### **(b) Date limite pour atteindre le capital cible à lever**

La période de souscription s'étend du 20 décembre 2025 au 30 mars 2026. Cette période pourra, le cas échéant, être prolongée d'un commun accord entre STORIES GAGNIERES et Human for Impact.

#### **(c) Conséquences si le capital cible n'est pas réuni**

Si le montant minimum de 100 000 € n'est pas atteint à la date limite (ou à l'issue de la période de prolongation le cas échéant), l'offre est automatiquement annulée et l'ensemble des fonds versés par les investisseurs leur sont remboursés.

#### **(d) Montant maximal de l'offre**

Le montant maximal de l'offre de financement participatif est fixé à 2 000 000 €. Au-delà de ce plafond, aucune souscription supplémentaire ne sera acceptée.

#### **(e) Montant des fonds propres engagés**

STORIES EQUIPEMENTS, actionnaire fondateur de STORIES GAGNIERES, apporte les premiers fonds propres et porte le risque initial lié à la conception et au lancement du projet. La répartition précise des apports propres, par rapport aux montants levés en financement participatif et aux autres sources éventuelles (dettes, subventions), est détaillée dans le plan de financement présenté sur la plateforme.

#### **(f) Modification de la composition du capital liée à l'offre**

L'offre de financement participatif entraîne l'entrée au capital de STORIES GAGNIERES d'un nouvel actionnaire collectif : le SPV H4I-STORIES GAGNIERES, représentant les investisseurs de la plateforme. La part exacte du SPV dépendra du montant levé, mais l'objectif est de conserver un équilibre entre la maîtrise du projet par STORIES EQUIPEMENTS et l'ouverture de la foncière à une communauté d'investisseurs à impact.

### **PARTIE C : PRINCIPAUX TYPES DE RISQUES**

#### Type 1 - Risques liés au projet et au secteur

Risque de marché : la fréquentation du village et le niveau de chiffre d'affaires de l'exploitant pourraient être inférieurs aux hypothèses retenues, en raison notamment de la conjoncture économique, de l'évolution des comportements touristiques ou de la concurrence d'autres offres d'hébergement.

Risque opérationnel : la qualité de gestion de la structure d'exploitation, la capacité à recruter et fidéliser les équipes, ou encore la coordination avec les partenaires médico-sociaux peuvent impacter indirectement les revenus locatifs de la foncière.

Risque réglementaire et juridique : des évolutions de la réglementation en matière d'accueil du public, d'accessibilité, de sécurité ou d'urbanisme pourraient imposer des mises aux normes et générer des coûts supplémentaires.

Risque de construction : des aléas liés au chantier (retards, surcoûts, sinistres) pourraient affecter le calendrier de mise en service ou le coût final de l'opération.

#### Type 2 - Risques inhérents à l'investissement dans des sociétés non cotées

Risque de perte totale ou partielle du capital investi : en cas de sous-performance durable, de difficultés financières ou de liquidation de la foncière, l'investisseur peut perdre tout ou partie de son investissement.

Risque de rendements inférieurs, retardés ou nuls : aucun dividende n'est garanti. Les distributions éventuelles dépendront de la génération de résultats distribuables par la foncière.

Risque de défaillance de la plateforme : en cas de dysfonctionnement temporaire ou définitif du PSFP (Human for Impact), des retards peuvent intervenir dans le traitement administratif ou financier des opérations, sans affecter les droits des investisseurs sur leurs titres.

Risque d'illiquidité : les titres ne sont pas cotés et aucune organisation de marché secondaire n'est garantie. L'investisseur peut rencontrer des difficultés à revendre ses titres avant l'échéance du projet.



## **PARTIE D : INFORMATIONS RELATIVES À L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRES ET D'INSTRUMENTS ADMIS À DES FINS DE CROWDFUNDING**

### (a) Montant total et type de valeurs mobilières offertes

L'offre porte sur des actions ordinaires émises par le SPV H4I-STORIES GAGNIERES, qui investira lui-même en actions dans la foncière STORIES GAGNIERES. Le montant total de l'offre est compris entre 300 000 € et 2 000 000 €.

### (b) Prix de souscription

La valeur unitaire d'une action du SPV H4I-STORIES GAGNIERES est fixée à 100 €. Le ticket minimum de souscription via la plateforme Human for Impact est de 1 000 €, soit 10 actions.

### (c) Sur-souscriptions

En cas de sursouscriptions, c'est la règle du "premier souscrit, premier servi" qui est appliquée. Une liste d'attente est donc mise en place par HUMAN FOR IMPACT. En cas d'annulation des souscriptions, HUMAN FOR IMPACT valide les souscriptions de la liste d'attente dans l'ordre de souscription selon la règle "premier souscrit, premier servi". L'horodatage est comptabilisé au moment précis (heure, minute, seconde) où l'investisseur clique sur le bouton "Signer et investir" précédé:

- De l'attestation de l'investisseur d'avoir pris connaissance du Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement
- Du choix du montant de la souscription
- Du choix de la modalité de paiement (Carte bancaire, Virement.)

C'est cette date qui fait foi dans l'application de la règle « premier souscrit, premier servi » pour classer les souscriptions dans l'ordre chronologique

### (d) Conditions de souscription et de paiement

L'exercice du droit de souscription sera constaté par la remise d'un bulletin de souscription au cours de la période de souscription. L'investisseur qualifié d'investisseur non averti au sens du règlement (UE) 2020/1503, bénéficie d'un délai de réflexion de quatre (4) jours calendaires à compter de la signature du bulletin de souscription, que l'investisseur ait payé sa souscription ou non. Avant l'expiration de ce délai, l'investisseur fait part de sa rétractation par courriel à l'adresse suivante : [hi@humanforimpact.com](mailto:hi@humanforimpact.com) Conformément au règlement (UE) 2020/1503, la rétractation de l'Investisseur dans le délai imparti n'est soumise à aucune justification ni pénalité. L'investisseur libère simultanément sa contribution : (a) par carte bancaire, (b) par virement bancaire, depuis son compte bancaire personnel, ou (c) par transfert depuis son espace de porte-monnaie électronique ou compte de paiement en ligne attribué (Livret Investisseur).

### e) Détention et livraison de valeurs mobilières ou d'instruments admis à des fins de crowdfunding aux investisseurs

La tenue de compte des titres est réalisée :

Par la société émettrice elle-même qui peut être contactée à l'adresse suivante : [lpernici@stories-evasion.fr](mailto:lpernici@stories-evasion.fr)

Par l'intermédiaire de HUMAN FOR IMPACT qui peut être contacté à l'adresse suivante : [hi@humanforimpact.com](mailto:hi@humanforimpact.com)

*Date maximale de réalisation des obligations administratives obligatoires (tenue des comptes de titres, etc) :*

*30 jours à compter de la date de clôture effective de la campagne de financement*

*Identité, enregistrement et coordonnées du dépositaire :*

*Human for Impact, [hi@humanforimpact.com](mailto:hi@humanforimpact.com)*

*Frais supportés par l'investisseur au dépositaire : NC*

f) Informations relatives à la garantie, aux suretés, ou au nantissement par lequel l'investissement est assuré (le cas échéant).

Aucune garantie particulière

g) Informations relatives à un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières ou d'instruments admis aux fins du crowdfunding (le cas échéant)

Aucun engagement ferme de rachat est prévu. L'ensemble des accords seront actés dans le Pacte d'Associé

## Régime Fiscal

La souscription aux actions émises par la Société dans le cadre de la présente offre n'est pas éligible au bénéfice de la réduction d'impôt de 18% sur le revenu au titre de l'année 2026 prévues par l'article 199 terdecies-0 1 du Code général des impôts (CGI), en synthèse ci-après rappelées

## **PARTIE E : INFORMATIONS SUR LES VÉHICULES À USAGE SPÉCIAL (SPV)**

### (a) Interposition d'un SPV

Oui, un véhicule financier intermédiaire (SPV) est interposé entre les investisseurs et la foncière : la SAS SPV H4I-STORIES GAGNIERES.

### (b) Coordonnées du SPV

SAS SPV H4I-STORIES GAGNIERES

Société par actions simplifiée à capital variable.

Siège social : 194, chemin d'Avène – 30100 Alès.

Présidente : Stéphanie ROGNON, Présidente de Human for Impact.

Directrice Générale : Louise PERNICI, Présidente de Stories Gagnières et Stories Evasion.

Email de contact : [hi@humanforimpact.com](mailto:hi@humanforimpact.com).

Le SPV a pour objet unique de regrouper les investisseurs de la campagne et de détenir leur participation au capital de STORIES GAGNIERES.

Le capital social actuel de la SAS est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

- Dans le cadre du mécanisme statutaire de variabilité de son capital, la présidente de la SAS a par ailleurs la possibilité de décider l'émission d'actions ordinaires nouvelles représentant ensemble, à l'issue de l'offre, une augmentation de capital potentielle d'un montant maximum de 2 000 000€.
- Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social de la SAS sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés, de telles délégations sont inutiles dès lors que le mécanisme de variabilité peut jouer.

## **PARTIE F : DROITS DES INVESTISSEURS**

*Conformément à l'article 23(7) du règlement (UE) 2020/1503, dans le cas d'instruments admis à des fins de crowdfunding, lorsque les informations requises au titre de la partie F dépassent une face du format papier A4 si elles sont imprimées, le reste est produit dans une annexe jointe à la fiche d'informations clés sur l'investissement*

### (a) Droits attachés aux actions

**Droits aux dividendes** : Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et les réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition en cours de société comme en cas de liquidation.

**Droits de vote** : Le droit de vote attaché aux Actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

**Droits d'accès à l'information** : Chaque Associé a le droit, à toute époque, de prendre connaissance ou d'obtenir copie au siège social des Statuts à jour de la Société ainsi que des documents ci-après concernant les 3 derniers exercices sociaux :

- Liste des Associés avec le nombre d'Actions dont chacun d'eux est titulaire et, le cas échéant, le nombre de droits de vote attachés à ces Actions ;
- Les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Les inventaires le cas échéant ;
- Les rapports et documents soumis aux Associés à l'occasion des décisions collectives ;
- Les procès-verbaux des décisions collectives.

**Droits de préemption** : Chaque associé consent aux autres parties un droit d'acquérir en priorité les titres qu'il envisage de céder, selon les mêmes conditions que celles proposées à un tiers.

**Droit de participer aux bénéfices de l'émetteur** ; Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et les réserves ou

dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition en cours de société comme en cas de liquidation.

**Droit de participer à tout excédent en cas de liquidation** : Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des Associés du montant nominal et non amorti de leurs Actions, est réparti entre les Associés en proportion de leur participation dans le capital social.

**Droits de rachat** ; Une réduction du capital peut être effectuée par voie de remboursement ou de rachat partiels des Actions, de réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, le tout dans les limites et sous les réserves fixées par la loi. En aucun cas la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des Associés.

**Droit de retrait :**

Les statuts de la société SPV-H4I- STORIES GAGNIERES sont disponibles en téléchargement sur la plateforme. Nous vous invitons à les lire\_

(b) Restrictions à la cession

Les actions du SPV sont inaliénables pendant une durée de cinq (5) ans à compter de l'immatriculation, sauf cas spécifiques prévus par les statuts (transmission familiale, réorganisation patrimoniale, etc.). Au-delà de ce délai, toute cession reste soumise aux modalités prévues par les statuts et le pacte d'actionnaires.

(c) Modalités de sortie

Les Titres de la Société sont inaliénables pour une période de CINQ (5) années à compter de l'immatriculation de la Société, sauf :

- Accord du Président ;
- Application de l'article « Transferts libres » des statuts de la société, décrits ci après.

Les transferts libres entrant dans les cas listés ci-après (les « Transferts Libres ») peuvent être librement effectués sans autre formalité que la Notification de Transfert prévue ci-après accompagnée des justificatifs de ce qu'il s'agit d'un cas de Transfert Libre :

- Les Transferts de Titres au profit des héritiers, ayants droit ou conjoint d'un Associé personne physique, en cas de décès de cet Associé.
- Les Transferts de Titres par un Associé au bénéfice d'une société holding (se référer aux détails de l'article « Transferts libres » des statuts.

Les Transferts de Titres d'un Associé (société holding tel que défini aux présentes) au bénéfice des représentants légaux Associés de référence de cette société holding, en l'occurrence Louise PERNICI, la SAS Stories Equipements. Aucune liquidité intermédiaire n'est garantie.

**Possibilités pour l'investisseur de sortir de l'investissement :**

La cession ultérieure des actions de la Holding est régie par les statuts de la société interposée et le cas échéant par le pacte d'actionnaires

En vue de faciliter la restitution de leur investissement aux actionnaires de la Holding, les statuts de la société interposée prévoient des clauses visant à faciliter sa dissolution

## **Valorisation de Stories Gagnières**

La société STORIES GAGNIÈRES est en cours de constitution et ne dispose pas d'historique financier. Conformément aux usages pour une foncière en création, la **valorisation retenue est de 0 € en pré-money**.

La valorisation post-money correspond donc strictement au montant réellement levé.

## **PARTIE G : DÉCLARATIONS RELATIVES AUX PRÊTS**

Non concerné : l'offre porte sur des actions (equity) et ne comprend aucun instrument de type prêt ou obligation dans cette FICI.

## **PARTIE H : FRAIS, INFORMATION ET RECOURS JURIDIQUE**

### (a) Frais et coûts encourus par l'investisseur

Des frais fixes de 3 € sont prélevés par transaction au titre de la signature électronique et du traitement administratif. Aucun autre frais n'est facturé directement à l'investisseur. Un contrat de prestation lie par ailleurs STORIES GAGNIERES et Human for Impact : une commission de succès est facturée à la société porteuse de projet sur les montants levés, ainsi qu'un forfait annuel de gestion du SPV. Ces frais sont supportés par le porteur de projet et non par l'investisseur.

### (c) Réclamations

En cas d'insatisfaction ou de problème technique rencontré, l'Investisseur peut effectuer une réclamation en suivant la procédure suivante :

En cas de demande spécifique, il peut envoyer un courriel à [hi@humanforimpact.com](mailto:hi@humanforimpact.com) ou un courrier à Stéphanie ROGNON, Human for Impact, 194 chemin d'Avène, 30100 ALES

## ANNEXE 1 – Curriculum Vitae de Louise Pernici

Fonction : Fondatrice et Présidente de Stories Équipements –fondatrice du concept Stories Évasion – Présidente de Stories Evasion (société d'exploitation du village vacances), Présidente de Stories Gagnières (société d'acquisition immobilière du site de GAGNIERES) Directrice Générale du SPV H4I–Stories Gagnières



Présentation Générale : Entrepreneure engagée, Louise Pernici développe depuis plusieurs années une expertise unique dans l'innovation inclusive, la prévention de la perte d'autonomie et l'amélioration des conditions de vie à domicile. Issue d'un environnement où les solutions techniques étaient pensées principalement depuis la logique des fabricants, elle prend conscience très tôt que l'approche doit être inversée : partir de la personne, de l'usage réel, du quotidien.

Expérience et missions clés : Développement d'une expertise approfondie en équipements d'accessibilité, domotique inclusive et aides techniques.

- Travail conjoint avec des ergothérapeutes, kinésithérapeutes, associations et aidants pour co-concevoir des solutions réellement adaptées.
- Conception du modèle Stories Groupe : Équipements : sélection, intégration et tests des meilleurs équipements européens.
- Création du concept Stories Évasion : villages vacances conçus pour les seniors en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap et leurs aidants.
- Direction du projet Stories Gagnières : premier village inclusif mêlant hébergement, autonomie, soins, prévention et accessibilité universelle.

Compétences clés :

- Design universel et prévention de la dépendance
- Accessibilité technique et architecturale
- Approche centrée utilisateur (UX appliquée au médico-social)
- Gestion de projet immobilier inclusif
- Pilotage stratégique et vision long terme
- Travail partenarial avec le médico-social et les territoires

## ANNEXE 2 : ATTESTATION SUR L'HONNEUR DES DIRIGEANTS

Je soussignée, Louise PERNICI, Présidente de STORIES GAGNIERES en cours d'immatriculation au RCS de Nîmes, déclare par la présente qu'à ma connaissance, aucune information n'a été omise ou n'est matériellement trompeuse ou inexacte, dans la fiche d'informations clés de l'investissement fournie dans le cadre de l'offre de financement participatif sur votre plateforme HUMAN FOR IMPACT. Ces informations sont présentées dans la Fiche d'informations clés de l'investissement ci-joint, régi par le règlement (UE) n°2020/1503 du 7 octobre 2020.

Je m'engage en conséquence à bien vouloir revoir cette Fiche d'information régulièrement et, le cas échéant, vous communiquer tout élément qui serait de nature à compléter, rendre exactes ou équilibrer les informations qui y sont fournies et ou bien vous confirmer que la Fiche est complète, exacte et équilibrée en l'état, à la date des présentes.

Par ailleurs, je confirme avoir connaissance qu'en application de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen, tout fait nouveau ou toute erreur ou inexactitude concernant les informations contenues dans la FICI qui est susceptible d'avoir une influence significative sur la décision d'investissement et survient ou est constaté entre le début de l'offre et la clôture de l'offre, donne lieu à l'établissement d'une fiche d'information modifiée.

Cette fiche d'information modifiée doit être transmise et téléchargeable selon les mêmes modalités que la fiche d'information initiale en vue d'être transmise aux investisseurs qui ont versé le montant de leur souscription avant réception de la fiche d'information modifiée et publiée sur la plateforme dans le cadre de l'offre.

Je m'engage à vous informer de la survenance de tout fait nouveau ou toute erreur ou inexactitude correspondant à la définition ci-dessus jusqu'à, et à titre de condition, de la libération finale des fonds objet de la Levée Crowdfunding.

HUMAN FOR IMPACT m'a assisté dans la rédaction de cette FICI, la responsabilité des informations figurant dans la FICI m'incombe non à HUMAN FOR IMPACT

Fait à GAGNIERES, le 10 décembre 2025

Signature

