

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par les autorités compétentes, ni 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.

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital 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. 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. Le retour sur investissement n'est pas garanti. Ceci n'est pas un produit d'épargne, et il est conseillé 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 instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires. Les investisseurs non avertis peuvent exercer leur droit de retrait durant le délai de réflexion de façon totalement gratuite, en indiquant leur volonté par courriel au service client à l'adresse suivante : contact@kolibri-crowdfunding.com L'exercice de ce droit marque la renonciation définitive à participer à l'offre de financement participatif en cours.

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre : TERRE DATA / 36019

Porteur de projet et nom du projet : Loïc DESCHEPPER / TERRE DATA

Type d'offre et d'instruments financiers : ACTIONS

Montant cible : 900 000 €

Date limite : 28/06/2026

PARTIE A : INFORMATIONS SUR LE PORTEUR DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a) PORTEUR DE PROJET ET PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identité : TERRE DATA – 927 970 210 R.C.S. Cahors

Forme juridique : SAS

Capital social : 20 000 €

Coordonnées : Siège social – 1256 RUE DE LA CROIX BLANCHE, 46130 SAINT-MICHEL-LOUBEJOU

Site internet : www.terre-data.fr

N° LEI : 969500628JYTGPDQ5P95

Formulaire de contact : admin@ipsys.fr

Propriété : La société est détenue par son associé unique, la société SPIRIT OF IT (anciennement THE WOODLIFE), dont Monsieur Loïc DESCHEPPER est le Gérant. La société n'est pas contrôlée par une autre entité.

La table de capitalisation actuelle est visible en Annexe 1.

Direction : La société est dirigée par SPIRIT OF IT, représentée par Monsieur Loïc DESCHEPPER, en qualité de Gérant. Un Comité Stratégique devra être constitué dès la réalisation de la présente offre et se réunira au minimum deux fois par an, ainsi qu'à chaque convocation jugée nécessaire pour statuer sur une décision importante. Une représentation de la Holding Kolibri 005 y sera intégrée, selon les modalités prévues aux termes et conditions de l'investissement.

b) RESPONSABILITÉ DES INFORMATIONS FOURNIES DANS LA PRÉSENTE FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

Le porteur de projet déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La personne responsable de la présente FICI est Monsieur Loïc DESCHEPPER, agissant en qualité de Gérant de SPIRIT OF IT, Présidente de TERRE DATA. La déclaration du représentant légal, par laquelle il assume la responsabilité des informations figurant dans la présente FICI, est jointe en Annexe 2.

c) PRINCIPALES ACTIVITÉS DU PORTEUR DE PROJET – PRODUITS OU SERVICES PROPOSÉS

TERRE DATA est une société spécialisée dans la conception et l'exploitation d'un Datacenter de proximité écoresponsable, destiné aux TPE/PME du territoire du Nord du Lot et de la région Occitanie.

Les produits et services proposés comprennent :

- le Housing : hébergement sécurisé et de proximité pour les infrastructures clients ;
- le PRA (Plan de Reprise d'Activité) : continuité et résilience des systèmes critiques ;
- les sauvegardes externalisées : protection et restauration fiables des données ;
- l'IaaS (Infrastructure as a Service) : ressources flexibles, évolutives et souveraines selon les besoins ;
- un centre de services de cybersécurité intégré, offrant une protection robuste des données pour les TPE/PME ;
- le logiciel Speria™, système de pilotage énergétique basé sur l'intelligence artificielle, optimisant la consommation énergétique en temps réel et maximisant l'utilisation des énergies renouvelables.

TERRE DATA se distingue par une approche écoresponsable intégrant des panneaux photovoltaïques, une architecture semi-enterrée pour la fraîcheur naturelle, et un objectif de 40 % d'autonomie énergétique, pour un impact carbone réduit de moitié par rapport aux datacenters traditionnels.

d) HYPERLIEN VERS LES ÉTATS FINANCIERS LES PLUS RÉCENTS DU PORTEUR DE PROJET

« NON DISPONIBLE À CE JOUR »

e) CHIFFRES ET RATIOS FINANCIERS CLÉS DU PORTEUR DE PROJET AU COURS DE L'ANNÉE DERNIÈRE

- Chiffre d'affaires HT : 3 676 €
- Résultat d'exploitation : - 78 378 €
- Résultat net : - 79 290 €
- Total du bilan : 439 707 €
- Capitaux propres : 20 000 €
- Total des dettes : 498 997 €
- Ratio dettes / capitaux propres : 24,95
- Disponibilités : 1 430 €

f) DESCRIPTION DU PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

TERRE DATA procède à une levée de fonds de 900 000 €, pour financer la Phase 1 de son projet de Datacenter de proximité écoresponsable, situé à Saint-Michel-Loubejou (46130), dans le Nord du Lot.

Cette levée vise à financer :

- la construction et l'équipement du Datacenter (20 baies de production, infrastructure réseau, systèmes de refroidissement) ;
- l'installation des ombrières photovoltaïques ;
- le développement et la mise en place du logiciel de pilotage IA Speria™ ;
- le recrutement et la structuration des équipes opérationnelles ;
- les besoins en fonds de roulement pour la phase de lancement.

Les fonds levés permettront d'atteindre, à l'issue de la Phase 1 (+18 mois), un CA engagé de 1,8 M€ et un MRR de 150 k€.

PARTIE B : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a) MONTANT CIBLE MINIMAL DE CAPITAUX À LEVER

900 000 € minimum.

Nombre d'offres ayant déjà été conduites à leur terme pour ce projet : 0

b) TYPE D'OFFRE ET D'INSTRUMENTS PROPOSÉS

Type d'offre : Offre en actions ordinaires dans le cadre d'une augmentation de capital. L'opération est réalisée via une prise de participation dans la société TERRE DATA, par l'intermédiaire d'une entité ad hoc (SPV) dédiée : Holding Kolibri 005. Le nombre total de titres émis au sein de la Holding Kolibri 005 s'élèvera à 900 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, assorties d'une prime d'émission correspondant à la valorisation de TERRE DATA au moment de l'opération.

- Date prévisionnelle d'achèvement : 28/06/2026
- Montant levé et montant cible : entre 900 000 € et 1 000 000 €
- Montant cible : 900 000 €
- Valeur nominale des titres (holding) : 1 €
- Prime d'émission (le cas échéant) : 0

c) DATE LIMITE POUR ATTEINDRE LE MONTANT CIBLE

28/06/2026

d) CONSÉQUENCES SI LE MONTANT CIBLE N'EST PAS LEVÉ AVANT LA DATE LIMITE

Le non-atteinte du montant cible avant la date limite entraîne l'arrêt du projet, ce dont les investisseurs seront notifiés par courriel par le prestataire de services de financement participatif Kolibri. En cas d'échec de l'opération, les investisseurs recevront un message les informant du remboursement prochain de leur investissement et de la procédure à suivre :

- Si le versement avait été effectué par carte bancaire, le remboursement sera effectué sur la même carte.
- Si le versement avait été effectué par virement, l'investisseur devra renseigner ses coordonnées bancaires et transmettre un RIB via son espace investisseur.
- Si le versement avait été effectué par chèque, ce dernier n'étant encaissé qu'en cas d'atteinte du montant minimum, il sera soit restitué soit détruit conformément aux instructions de l'investisseur. Aucun frais ne sera imputé aux investisseurs en cas de non-atteinte du montant ciblé.

e) MONTANT MAXIMAL DE L'OFFRE

900 000 €

f) MONTANT DES FONDS PROPRES ENGAGÉS PAR LE PORTEUR DE PROJET

NÉANT

g) MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CAPITAL

Le capital social de la société est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques. Le tableau décrivant la répartition de l'actionnariat post-opération est accessible en Annexe 3.

PARTIE C : FACTEURS DE RISQUE

TYPE 1 – RISQUE LIÉ AU PROJET

Le principal risque opérationnel repose sur la capacité de TERRE DATA à construire, mettre en service et exploiter un Datacenter de proximité dans les délais prévus, tout en développant simultanément le logiciel de pilotage IA Speria™. Le recrutement d'une équipe qualifiée en cybersécurité, en technique et en administration, ainsi que la montée en puissance commerciale auprès des TPE/PME du territoire, constituent les principaux défis opérationnels du projet.

TYPE 2 – RISQUE LIÉ AU SECTEUR

TERRE DATA évolue sur le marché des datacenters et de la cybersécurité, en croissance mais soumis à une concurrence accrue des grands acteurs nationaux et internationaux (OVH, AWS, Azure, etc.). L'évolution rapide des technologies, les exigences réglementaires en matière de souveraineté des données et les coûts des infrastructures énergétiques peuvent influencer la dynamique du marché et la capacité de TERRE DATA à conserver son avantage compétitif de proximité.

TYPE 3 – RISQUE DE DÉFAUT

Comme tout projet en phase de lancement, TERRE DATA présente un risque de liquidité lié à la bonne exécution du plan d'investissement et à la montée en puissance du volume d'affaires. Les projections financières, bien que solides, reposent sur des hypothèses ambitieuses de croissance commerciale. Le rendement visé reste indicatif et soumis aux aléas économiques ou à un éventuel décalage du calendrier de construction et de déploiement.

TYPE 4 – RISQUE DE BAISSSE, DE RETARD OU D'ABSENCE DE RETOUR SUR INVESTISSEMENT

TERRE DATA opère dans un environnement réglementé, notamment pour ce qui concerne la protection des données personnelles (RGPD), les normes environnementales applicables aux datacenters, les autorisations de construction et d'exploitation, ainsi que les réglementations relatives à la cybersécurité. Tout changement dans ces cadres normatifs pourrait imposer des ajustements coûteux et peser sur la rentabilité du projet.

TYPE 5 – RISQUE DE DÉFAILLANCE DE LA PLATEFORME

La plateforme de financement participatif Kolibri est exploitée par la SAS Kolibri, immatriculée au RCS de Agen sous le numéro 981 435 266, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. En cas de défaillance de la plateforme, la procédure de gestion extinctive définie par la plateforme sera appliquée.

TYPE 6 – RISQUE D'ILLIQUIDITÉ DE L'INVESTISSEMENT

Les titres émis ne sont pas cotés sur un marché réglementé. Leur revente n'est donc pas garantie et peut être limitée dans le temps. La durée cible de l'investissement est estimée à 5 ans, mais la sortie effective pourrait intervenir ultérieurement. Les investisseurs sont invités à n'investir que des sommes dont ils n'auront pas besoin sur le long terme.

TYPE 7 – AUTRES RISQUES

L'activité de TERRE DATA pourrait être affectée par :

- des changements législatifs ou réglementaires dans le secteur des datacenters, de l'énergie renouvelable ou de la cybersécurité ;
- des difficultés d'approvisionnement en matériel informatique ou en équipements énergétiques ;
- des événements exceptionnels (sanitaires, climatiques ou géopolitiques) ayant un impact sur la construction ou l'exploitation du datacenter ;
- une adoption plus lente que prévue par les TPE/PME du territoire cible.

PARTIE D : INFORMATIONS RELATIVES À L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRES

a) MONTANT TOTAL ET TYPES DE VALEURS MOBILIÈRES

Catégorie de titres : ACTIONS ORDINAIRES. Le capital social est composé exclusivement d'actions ordinaires. Nombre maximal de titres à émettre : 900 000. Ces titres seront réservés à la souscription du véhicule d'investissement Holding Kolibri 005.

Rang relatif en cas d'insolvabilité :

- Rang 1 : créanciers superprivilégiés (salariés, État, URSSAF, TVA, etc.)
- Rang 2 : créanciers titulaires de sûretés
- Rang 3 : créanciers chirographaires
- Rang 4 : véhicule d'investissement Holding Kolibri 005, et donc les investisseurs

b) PRIX DE SOUSCRIPTION

Les actions de TERRE DATA seront émises à un prix défini sur la base de la valorisation pré-money retenue pour l'opération, comprenant une valeur nominale de 1 € et une prime d'émission. Le véhicule d'investissement (Holding Kolibri 005) émettra un maximum de 900 000 actions au prix unitaire de 1 €. Les investisseurs deviendront actionnaires du véhicule, lequel souscrira ensuite aux actions du porteur de projet.

c) NON-ACCEPTATION DES SURSOUSCRIPTIONS

Les souscriptions sont bloquées dès l'atteinte du montant maximal de l'offre, selon la règle du "premier arrivé, premier servi". Les investisseurs disposent d'un délai de 7 jours pour réaliser le versement après signature du bulletin de souscription. À l'issue de ce délai, les souscriptions non payées sont annulées et les titres remis à disposition d'autres investisseurs.

d) CONSERVATION ET LIVRAISON DES TITRES

Le prestataire de services de financement participatif Kolibri Crowdfunding ne fournit pas de service de conservation d'actifs. Les titres seront détenus selon les modalités précisées dans les termes et conditions de l'investissement, accessibles sur la plateforme Kolibri.

e) GARANTIE OU SÛRETÉ

Aucune sûreté ni garantie n'est octroyée dans le cadre de cet investissement.

f) ENGAGEMENT DE RACHAT DES TITRES

Description de l'accord de rachat : Tag Along / Drag Along. Délai de rachat : 5 à 7 ans après l'opération.

PARTIE E : INTERPOSITION D'UNE ENTITÉ AD HOC

a) OUI

b) COORDONNÉES DE L'ENTITÉ AD HOC

- Dénomination : Holding Kolibri 005
- Forme juridique : Société par actions simplifiée à capital variable
- Capital minimum : 900 000 €
- Siège social : 1 rue du Chevron d'or, PUJOLS, 47300
- En cours d'immatriculation au RCS de Agen

Les investisseurs peuvent consulter les documents suivants : Statuts de l'entité ad hoc – Termes et conditions de l'investissement.

c) PRINCIPAUX DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS DE L'ENTITÉ AD HOC

- Droit aux dividendes : chaque investisseur perçoit une part des dividendes proportionnelle à sa participation au capital.
- Droit de vote : chaque action donne droit à une voix lors des assemblées générales.
- Droit d'information : les investisseurs peuvent consulter les documents sociaux via leur espace investisseur.
- Droit préférentiel de souscription : en cas d'augmentation de capital, les investisseurs bénéficient d'un droit de priorité.
- Droit au boni de liquidation : en cas de dissolution, les investisseurs perçoivent un pourcentage des sommes distribuables équivalent à leur taux de détention.

PARTIE F : DROITS DES INVESTISSEURS

PRINCIPAUX DROITS ATTACHÉS AUX TITRES DE TERRE DATA

- Droits dans les bénéfices et sur l'actif social : chaque action donne droit à une part proportionnelle dans les bénéfices, les réserves et l'actif social lors de toute distribution ou liquidation.
- Droit de vote : une action = une voix.
- Droit d'information permanent : chaque associé peut consulter les statuts, comptes annuels, rapports de gestion et procès-verbaux des trois derniers exercices au siège social.
- Droit de préemption : en cas de cession de titres, les fondateurs bénéficient d'un droit de préemption de premier rang et les autres associés d'un droit de second rang.
- Droit de sortie conjointe : en cas de prise de contrôle par un tiers, les investisseurs peuvent céder leurs titres dans les mêmes conditions financières.
- Droit de non-dilution : en cas d'émission de nouveaux titres, les investisseurs existants disposent d'un droit de souscription prioritaire.

Les investisseurs peuvent consulter à tout moment les statuts de la société TerreData et les termes et conditions de l'investissement directement via la plateforme Kolibri.

Restrictions sur le transfert des titres

- Obligation de sortie conjointe en cas d'offre d'un tiers portant sur au moins 80 % des titres, acceptée par des associés représentant 70 % du capital et des droits de vote.
- L'accord du véhicule d'investissement Holding Kolibri 005 devra faire partie de ces 70 % lorsque les conditions financières ne permettent pas un prix de cession au moins égal à deux fois le montant investi.

Possibilité de sortie

Les reventes sont soumises aux dispositions du Code monétaire et financier, du règlement général de l'AMF et du Règlement (UE) 2020/1503. Les investisseurs peuvent manifester leur volonté de céder leurs titres via le tableau d'affichage de la plateforme Kolibri.

Répartition du capital

Les détails complets sont accessibles en Annexe 3.

PARTIE G : FRAIS, INFORMATIONS ET RECOURS

a) FRAIS IMPUTÉS À L'INVESTISSEUR

Nature des frais	Montant (€) En % du montant investi	
Coûts d'entrée	0 €	0 %
Coûts de sortie	0 €	0 %
Coûts récurrents	0 €	0 %
Commissions liées aux résultats	0 €	0 %
Autres frais accessoires	0 €	0 %

b) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'investisseur peut obtenir gratuitement des informations supplémentaires en contactant : contact@kolibri-crowdfunding.com. Une rencontre avec Loïc DESCHEPPER peut être organisée sur demande à l'adresse ldeschepper@terre-data.fr.

c) RÉCLAMATIONS

L'investisseur peut adresser une réclamation gratuitement à Kolibri via le formulaire de la plateforme ou à contact@kolibri-crowdfunding.com. En cas de litige non résolu :

- Site : <https://www.amf-france.org/>

- Téléphone : 01 53 45 60 00
- Adresse : Autorité des Marchés Financiers – 17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02

Annexe 1 – Attestation sur l'honneur du représentant légal

ATTESTATION SUR L'HONNEUR – FICI (Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement)

Je soussigné,
Loïc DESCHEPPER,
agissant en qualité de président
de la société SPIRIT OF IT,
immatriculée au RCS de Cahors sous le numéro 927 970 210,
dont le siège social est situé 1256 RUE DE LA CROIX BLANCHE, 46130 SAINT-MICHEL-
LOUBEJOU,

Atteste sur l'honneur que l'ensemble des informations figurant dans la Fiche
d'Informations Clés sur l'Investissement (FICI) relative au projet Terre Data, transmise à
la plateforme de financement participatif Kolibri, sont exactes, sincères et conformes à
la réalité à la date de signature de la présente attestation.

Je reconnais avoir pris connaissance des obligations légales applicables à la
communication d'informations financières et m'engage à signaler sans délai à la
plateforme toute modification ou événement susceptible d'altérer la véracité des
informations transmises.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Bordeaux, le 22/04/2026

Signature précédée de la mention manuscrite :

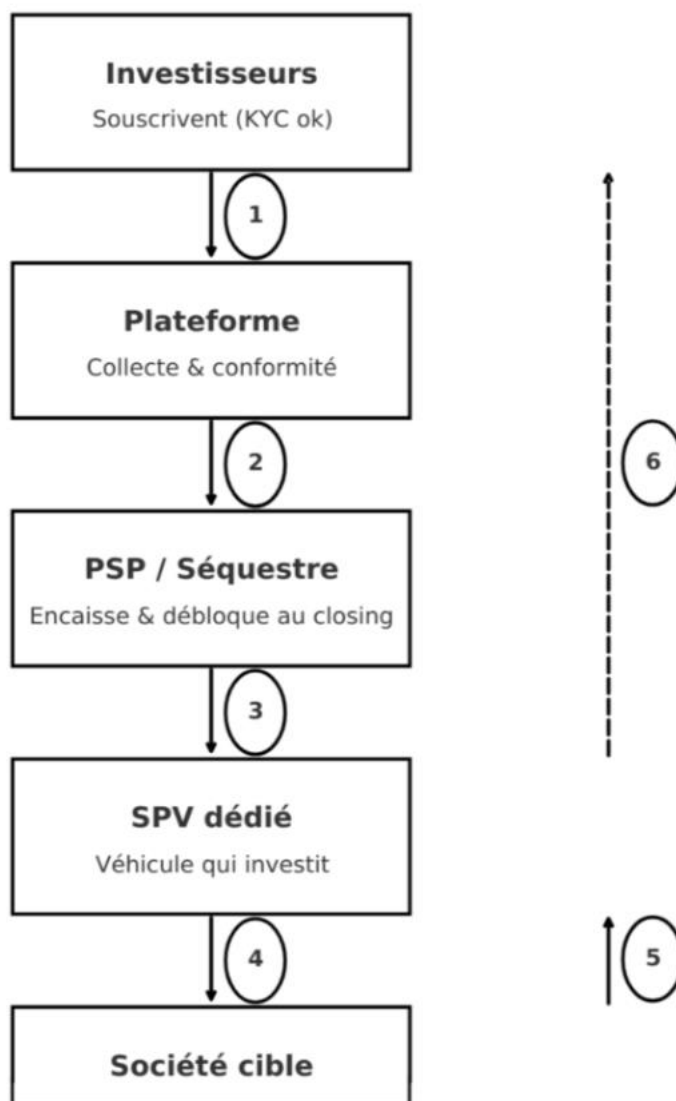
« Lu et approuvé, bon pour attestation sur l'honneur »

lu et approuvé, bon pour attestation sur l'honneur



Annexe 2 – Schéma de l'investissement

Levée de fonds participative (actions)



LÉGENDE DES ÉTAPES

1. Les investisseurs souscrivent via la plateforme (KYC/AML validés).
2. Les paiements sont encaissés par le PSP (MIPISE) sur un compte de séquestre.
3. Au closing, les fonds sont libérés du séquestre vers le SPV dédié.
4. Le SPV souscrit au capital de la société cible (prise de participation).
5. Les flux de retour (dividendes et/ou produit de cession) remontent de la société cible vers le SPV.
6. Le SPV distribue les montants aux investisseurs au prorata de leur participation (flèche en pointillé).

Note : la plateforme assure le reporting périodique aux investisseurs.