

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 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 instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

^(*) 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).

^(**) 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).

Délai de réflexion précontractuel 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 manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans donner de motif et sans encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence au moment où le candidat investisseur non averti fait une offre d'investissement ou signale sa manifestation d'intérêt et expire après quatre jours calendaires. En effectuant cet investissement, vous assumez pleinement le risque associé à cet investissement, y compris le risque de perte partielle ou totale de l'argent investi.

Pour retirer votre offre, il vous suffira de vous rendre dans votre espace personnel et de cliquer sur le bouton correspondant au projet identifié. A l'issue de ce délai, votre offre sera considérée comme définitive.

Identifiant de l'offre	LEI : 969500BVMDHWTW75WN23 / N°03231001
Porteur de projet	Foncière Maisons d'Alliance
Nom du projet	Maison d'Alliance au Sanctuaire d'Ars : une porte vers le ciel pour les Séniors
Type d'offre	Capital
Type d'instrument	Actions (titres de Capital)
Montant cible	900 000 €
Date limite	31/03/2024

31// INFORMATIONS SUR LE PORTEUR DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identité, forme juridique, propriété, dirigeants et coordonnées	
Identité	Foncière Maisons d'Alliance
N° d'enr.	887 499 150
Forme juridique	Société par Actions simplifiée à capital variable (ESUS)*
Site internet	https://www.maisonalliance.fr/
Adresse du siège	3 Allée Zéphyr Technosud II 66100 Perpignan
Email	frederic@maisonalliance.fr
Téléphone	04 48 07 23 60
Détention	Fonds du Bien Commun (28%) / Congrégation La Rochette (18%) / Diocèse de Pamiers (11%)
Direction	Mère abbesse de La Rochette (Présidente) / SAS Maison d'Alliance (Directeur général)

*Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

Personne(s) physique(s) ou morale(s) responsables des informations contenues dans la FICI

Frédéric Zack (Directeur général de la SAS Maison d'Alliance)

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.

Principales activités du porteur de projet

Rénover des lieux (par l'acquisition d'un bail à construction longue durée), propriétés de congrégations, diocèses et sanctuaires, pour y installer et gérer des béguinages à destination des séniors.

Hyperlien vers les états financiers les plus récents

www.credofunding.fr/fr/projects/fonciere-maisons-alliance-sanctuaire-ars/documents

Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de projet au cours des trois dernières années

Année	N-2	N-1	N
Pas de données antérieures – Prévisionnel financier ci-dessous			

Prévisionnel financier pour le Béguinage du Sanctuaire d'Ars (voir Annexe pour la Foncière)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Loyers	56 105	114 006	115 830	117 683	119 566	121 479	123 423	125 397
Charges sur locations	-9 588	-19 532	-23 295	-23 733	-24 180	-24 635	-25 029	-25 430
Subventions	18 635	18 385	18 997	16 200	13 282	10 300	8 000	8 000
Honoraires	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Loyers Bails à construction	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Intérêts sur emprunt*	-34 534	-63 167	-61 840	-60 445	-58 976	-57 431	-55 805	-54 094
Dotations aux amortissement	-23 596	-47 191	-47 191	-47 191	-47 191	-47 191	-47 191	-47 191
Résultat courant avant IS*	4 523	1	1	14	1	22	897	4 182
Impôt sur les sociétés (IS*)	-678	0	0	-2	0	-3	-135	-627
Résultat net	3 844	1	1	12	1	19	763	3 555
Résultat net cumulé	3 844	3 845	3 846	3 858	3 859	3 878	4 640	8 195

*Les conditions anticipées du Prêt bancaires sont les suivantes : 5.10% sur 25 ans

L'ouverture de la Maison d'Alliance au Sanctuaire d'Ars est prévu en juillet 2025.

Descriptif du projet de financement participatif

Rénover la Maison Saint Jean propriété du diocèse Belley-Ars (Sanctuaire) pour y installer un béguinage pour séniors.

B/ PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Montant cible minimum à lever	900 000 €
Date limite pour atteindre le montant cible minimal	31/03/2024
Si le montant minimal n'est pas atteint	Remboursement des investisseurs
Montant maximal à lever	900 000 €
Montant des fonds propres engagés par le PP*	285 000 €

*Porteur de projet

Modification du capital suite à la levée de fonds

Cette levée de fonds représente 25% du capital après levée.

Le capital de la Foncière après la levée sera de 3 573 900 € (soit 35 739 actions de 100 €).

Existence d'un délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Si vous êtes « Investisseur non averti » et si vous manifestez votre intérêt pour le projet présenté dans cette Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement et réalisez une offre d'investissement, vous disposerez d'un délai de réflexion précontractuel de 4 jours, au cours duquel vous pourrez retirer votre offre d'investissement sans justification et sans encourir de pénalité. Pour retirer votre offre, il vous suffira de vous rendre dans votre espace personnel et de cliquer sur le bouton correspondant au projet identifié. A l'issue de ce délai, votre offre sera considérée comme définitive.

C/ FACTEURS DE RISQUE

Risque du projet

L'activité de l'Emetteur repose sur sa capacité à maîtriser les coûts et calendrier des travaux et les coûts de fonctionnement en s'assurant de moyens de financement attractifs. L'augmentation des coûts des matériaux depuis plusieurs mois provoque une incertitude sur la maîtrise du coût de construction.

Risque sectoriel

Le secteur du bâtiment subit de plein fouet l'augmentation des prix et la crise du secteur immobilier. Une consolidation du marché pourrait déstabiliser certaines négociations à venir : délai, matériaux, prix.

Risque de défaut

Les ressources financières de la Foncière Maisons d'Alliance sont les loyers perçus des habitants des béguinages. Si un taux de vacances significatifs est subi la santé financière de la structure en pâtira.

Risque de rendements inférieurs, retardés ou nuls

La Foncière Maisons d'Alliance n'a pas prévu de verser des dividendes aux actionnaires les dix premières années d'exploitation. En revanche, la valorisation des titres en capital est directement liée aux ressources générées par les loyers diminués des charges. Le taux de remplissage des Maisons d'Alliance et la maîtrise de toutes les charges supportées par la foncière détermineront le niveau de valorisation des titres.

Risque de défaillance de la plateforme

Si la plateforme CredoFunding disparaît, un protocole est prévu afin que la relation emprunteur/prêteur perdure.

Risque d'illiquidité de l'investissement

La revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible.

Autres risques

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

D/ INFORMATIONS RELATIVES À L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRE ET D'INSTRUMENTS

Valeurs mobilières	Actions (titres de Capital)
Rang	Action de type « ordinaire »
Nombre total d'actions émises	9 000
Prix de souscription	100 €
Nombre d'actions nominatives par investisseur	Minimum 10 / Maximum 9 000
Réduction d'impôt sur le revenu (ESUS*)	25% du montant investi (Personne Physique)
	5 ans de conservation minimale des titres

*L'investissement au capital d'une Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale donne droit à une réduction d'impôt sur le revenu

Cette réduction d'impôt est prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux pouvant être accordés au titre de l'impôt sur le revenu, soit dans la limite de 10 000 € : elle est reportable sur les 4 années suivantes si besoin.

Acceptation et modalités des sur-souscriptions

Il ne sera pas accepté de sur-souscription.

Conditions de souscription et de paiement

Pour pouvoir souscrire, l'investisseur doit disposer d'un compte sur la plateforme CredoFunding et compléter l'ensemble des questionnaires et fournir documents d'identité demandés. Ensuite, l'investissement est réalisé en ligne en choisissant le mode de paiement (CB, Chèque ou virement) et signature du bulletin de souscription.

Le transfert du prix de la souscription est conditionné à l'atteinte de l'objectif minimal de financement, les fonds sont pendant la phase de collecte bloqué auprès du prestataire de service de paiement MANGOPAY.

La campagne de financement débutera le 26/10/2023 et se terminera le 31/03/2024 (sauf atteinte de l'objectif maximum de financement, la date de fin sera à la réception de l'ensemble des fonds et allongés du délai légal de rétractation).

Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs

La date de livraison des valeurs mobilières sera le 31/03/2024 (éventuellement augmenté de 4 jours maximum en cas de délai de rétractation non purgé) et la livraison des instruments concernés sera effectué par l'émetteur avec un enregistrement dans ses comptes. Chaque investisseur disposera d'un accès dans son espace personnel lui permettant de visualiser sa participation, son tableau d'amortissement et son bulletin de souscription. Les flux financiers sont pris en charge par le prestataire de service de paiement MANGO PAY, l'investisseur n'a pas de frais à payer pour les services de MANGOPAY (hors les droits de souscription de 15 € TTC).

Rachat et Délai de rachat

Chaque associé peut se retirer de la Société lorsqu'il le juge convenable à moins de conventions contraires et sauf application du premier alinéa de l'article L-231-5 du Code de commerce et sous réserve des dispositions de l'article 8 des présents statuts et des dispositions ci-après. La **décision de retrait doit être notifiée par l'associé ayant exercé son droit de retrait au Président, par lettre recommandée avec accusé de réception**. La demande de retrait devra indiquer le nombre d'actions en cause. En cas de non-respect de ces modalités, la Société ne pourra faire droit à la

demande de retrait. Le retrait prend effet à la date de cession ou d'annulation des titres de l'associé retrayant, sous réserve du respect des modalités ci-dessus exposées. **Il est précisé que les demandes de retrait seront traitées par ordre d'arrivée** et sous réserve du respect des dispositions statutaires et notamment de celles prévues à l'article 8 et au présent article. En tout état de cause, elles ne pourront porter sur plus de 5% du capital souscrit et libéré existant au moment de la demande de retrait, seuil qui ne saurait être dépassé sans risquer de mettre en péril les capacités financières de la Société et sa pérennité.

Information si une entité adhoc s'interpose entre le porteur de projet et l'investisseur

Il n'existe pas d'entité adhoc dans le cadre de cette offre d'investissement.

Principaux droits attachés aux valeurs mobilières

Les titres offerts à la souscription sont des titres de propriété (actions) qui confèrent à leurs titulaires es droits :

- **droits financiers** : droit pour le détenteur de percevoir un dividende si l'assemblée générale de la Société le décide : il est à noter qu'il n'est pas prévu de versement de dividendes dans sa politique originelle.
- **droit de vote** : Toute action de même catégorie donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.
- **droit de cession et de nantissement** : en tant que titres de propriété, les actions peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire dans les conditions citées dans les Statuts.
- **droit à l'information** : Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières

Il n'existe pas de Pacte d'actionnaires. Seuls les Statuts régissent les droits et devoirs des actionnaires.

Restrictions sur le transfert des valeurs mobilières

www.credofunding.fr/fr/projects/fonciere-maisons-alliance-sanctuaire-ars/documents

Possibilité de sortir de l'investissement

Voir l'encadré « Rachat et délai de rachat »

Capitaux propres : répartition du capital

Table de capitalisation avant l'opération :

Montant des capitaux propres au 24/10/2023 : 2 717 900 €

Actionnaires principaux :

- Fonds du Bien Commun : 27,96%
- Congrégation La Rochette : 18,19%
- Diocèse de Pamiers : 11,04%
- SAS Maisons d'Alliance : 8,13%

Table de capitalisation après l'opération :

Montant prévisionnel des capitaux propres après l'opération : 3 617 900 €

Actionnaires principaux après l'opération (prévisionnel) :

- **Nouveaux actionnaires entrés lors de cette opération : 24,88%**
- Fonds du Bien Commun : 21,01%
- Congrégation La Rochette : 13,67%
- Diocèse de Pamiers : 8,29%
- SAS Maisons d'Alliance : 6,11%

E/ FRAIS IMPUTÉS A L'INVESTISSEUR, INFORMATIONS ET RECOURS

Nature	Frais, charges et autres frais	En € (HT)	En % du total financé	Explications
Ponctuel	Droits de souscription	12.50 €	- %	Frais de signature électronique
	Frais de sortie	0 €	- %	Néant
Continu	Pendant la période	0 €	- %	Néant
Accessoire	Performance	0 €	- %	Néant
	Autre frais	0 €	- %	Néant
Fiscalité	Traitement fiscal des plus-values lors de la cession des titres <i>La fiscalité applicable sur la plus-value de cession dépend de votre situation personnelle.</i>	<i>Pour un résident fiscal français :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physique ou personne morale soumise à l'IR : les plus-values de cession seront imposées au titre du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), soit à un taux de 30% composé d'un taux forfaitaire d'IR de 12,8% et des prélèvements sociaux de 17,2%. ▪ Personne morale soumise à l'IS : les plus-values de cession entrent dans la base de calcul de l'impôt sur les bénéfices des sociétés, dont le taux normal est fixé à 25,0% et le taux réduit à 15%. 		
	Traitement fiscal des dividendes <i>La fiscalité applicable sur les dividendes reçues dépend de votre situation personnelle (pour un résident fiscal français).</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physique ou personne morale soumise à l'IR : Deux options d'offrent à vous : <u>Choix A</u> : les dividendes perçus issus de cet investissement seront imposés au titre du PFU, soit à un taux de 30% composé d'un taux forfaitaire d'IR de 12,8% et des prélèvements sociaux de 17,2% <u>Choix B</u> : Les dividendes perçus sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (RCM). Ils s'ajoutent aux autres revenus de son foyer fiscal, puis l'ensemble est soumis au barème progressif par tranches de l'impôt sur le revenu. ▪ Personne morale soumise à l'IS : les plus-values de cession entrent dans la base de calcul de l'impôt sur les bénéfices des sociétés, dont le taux normal est fixé à 25% (taux réduit à 15%). 		

Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet

www.credofunding.fr/fr/projects/fonciere-maisons-alliance-sanctuaire-ars/documents

Réclamations (sur l'investissement, le porteur de projet, prestataire de service de financement participatif)

Le processus : CredoFunding met à disposition des investisseurs une procédure de traitement et de gestion des plaintes et réclamations sur la page <https://www.credofunding.fr/fr/pages/reclamations>.

Le dépôt des plaintes et des réclamations n'inclut aucun frais.

Modalités de dépôt : Afin de permettre le traitement de votre demande dans les meilleures conditions, nous vous invitons à renseigner le formulaire de dépôt de plainte et réclamation mis à votre disposition ici :

<https://share.hsforms.com/1nlyd7oTmShSuLb6zmq2wHg2d14o> ou par mail à l'adresse contact@credofunding.fr

Délais de traitement Le Service Réclamation accusera réception de la réclamation dans un délai maximum de dix (10) jours ouvrables à compter de sa réception. Une réponse à la réclamation sera adressée dans un délai maximum de trente (30) jours ouvrés à compter de sa réception. En cas de difficulté à vous répondre dans ce délai, nous vous contacterons pour vous informer de la raison de ce retard et vous indiquer dans quel délai nous serons en mesure de vous répondre.

DATE ET SIGNATURE

A Perpignan, le 26 octobre 2023


Frédéric Zack (Directeur général de la SAS Maison d'Alliance)

ANNEXE

Prévisionnel financier pour la Foncière Maisons d'Alliance

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Loyers - charges sur locations		102 088	313 084	316 066	322 017	328 082	334 261	340 558
Subventions	6 000	20 000	40 500	40 800	30 150	13 500	10 250	8 500
Honoraires	-6 000	-6 000	-6 120	-6 242	-6 367	-6 495	-6 624	-6 757
Loyers Bails à construction		-833	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Intérêts sur emprunt		-55 608	-169 248	-165 199	-160 979	-156 580	-151 992	-147 208
Dotations aux amortissement		-56 447	-157 328	-157 328	-157 328	-157 328	-157 328	-157 328
Résultat courant avant IS*	0	3 199	17 888	25 096	24 493	18 179	25 566	34 765
Impôt sur les sociétés (IS*)					-7 027	-6 858	-5 090	-7 159
Résultat net	0	3 199	17 888	25 096	17 466	11 321	20 476	27 606
Résultat net cumulé	-25 978	-22 779	-4 891	20 205	37 671	48 993	69 469	97 075

Portefeuille d'Actifs de la Foncière Maisons d'Alliance

		Nbre de logements	Prix de revient TTC	Ouverture
<i>Bail à construction de 50 ans</i>	Maison d'Alliance à l'abbaye Bénédictine de La Rochette (73)	27	3 386 842	déc-23
<i>Bail à construction de 50 ans</i>	Maison d'Alliance au bâtiment des Jacobins (diocèse de Pamiers - 09)	19	2 212 000	janv-25
<i>Bail à construction de 50 ans</i>	Maison d'Alliance au Sanctuaire d'Ars	17	2 359 556	juil-25

Plan de financement des Maisons d'Alliance dans le Portefeuille de la Foncière

	Plan de financement	
	Fonds Propres	Prêt bancaire
Maison d'Alliance à l'abbaye Bénédictine de La Rochette (73)	1 186 842	2 200 000
Maison d'Alliance au bâtiment des Jacobins (diocèse de Pamiers - 09)	1 212 000	1 000 000
Maison d'Alliance au Sanctuaire d'Ars	1 109 556	1 250 000
Total	3 508 398	4 450 000