

## 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 <sup>(\*)</sup>. 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 <sup>(\*\*)</sup>.

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.

<sup>(\*)</sup> 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).

<sup>(\*\*)</sup> 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 / 01240301
Porteur de projet	Cap Habitat Coopératif
Nom du projet	Cap Habitat Coopératif - Des logements durablement abordables
Type d'offre	Prêt obligataire
Type d'instrument	Titre obligataire
Montant cible	318 000 €
Date limite	30/06/2024

## A/ INFORMATIONS SUR LE PORTEUR DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identité, forme juridique, propriété, dirigeants et coordonnées	
Identité	Cap Habitat Coopératif
Numéro d'enregistrement	878 015 171 00019
Forme juridique	SAS à capitale variable
Site internet	<a href="https://caphabitatcoopératif.fr/">https://caphabitatcoopératif.fr/</a>
Adresse du siège social	14 Chemin de Balme Baron, 69140 Rillieux-la-Pape
Email	info@caphabitatcoopératif.fr
Téléphone	-
Détention	Valérie Morel (48,31%) ; Monique Thomas (34,62%)
Direction	Valérie Morel (présidente de Cap Habitat Coopératif)

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

Valérie Morel (présidente de Cap Habitat Coopératif)

Le porteur de projet déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Il est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.

### Principales activités du porteur de projet

Cap Habitat Coopératif accompagne et conseille les coopératives d'habitants dans les différentes phases de réalisation de leur projet. Cela inclut le portage juridique et financier, la validation du terrain, l'élaboration des statuts, la recherche de subventions et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

### Hyperlien vers les états financiers les plus récents

<https://www.credofunding.fr/fr/cap-habitat-coopératif/documents>

### Données financières passées et projectives

	Réel			Prévisionnel				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>RESSOURCES</b>								
Chiffre d'affaires	28 409	96 762	193 500	268 967	374 500	753 000	786 000	827 333
Autre produits	43 761	108 479	62 500					
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>72 170</b>	<b>205 241</b>	<b>256 000</b>	<b>268 967</b>	<b>374 500</b>	<b>753 000</b>	<b>786 000</b>	<b>827 333</b>
<b>CHARGES</b>								
Assurances			-9 670	-25 870	-94 070	-135 670	-94 070	-135 670
Locaux			-15 429	-13 554	-13 554	-17 554	-13 554	-17 554
Honoraires	-32 451	-77 355	-7 550	-6 550	-6 550	-6 550	-6 550	-7 550
Communication			-13 100	-11 250	-3 250	-3 250	-3 250	-3 250
Frais de gestion / Impôt et Taxes			-3 005	-3 401	-3 401	-3 401	-3 401	-3 401
Ressources humaines	-33 073	-87 519	-144 416	-94 253	-102 460	-163 525	-202 282	-235 573
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>-65 524</b>	<b>-164 874</b>	<b>-193 170</b>	<b>-154 877</b>	<b>-223 284</b>	<b>-329 950</b>	<b>-323 106</b>	<b>-402 997</b>
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 646</b>	<b>40 367</b>	<b>62 830</b>	<b>114 089</b>	<b>151 216</b>	<b>423 050</b>	<b>462 894</b>	<b>424 336</b>
Amortissements	-3 125	-4 685	-2 410	-2 410	-2 410	-2 410	-2 410	-2 410
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 521</b>	<b>35 682</b>	<b>60 420</b>	<b>111 679</b>	<b>148 806</b>	<b>420 640</b>	<b>460 484</b>	<b>421 926</b>
Résultat financier	-1 289	-2 817	-3 926	-10 750	-20 327	-19 394	-18 280	-18 000
Impôt sur les sociétés			-9 874	-20 982	-27 870	-96 062	-106 301	-96 732
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 232</b>	<b>32 865</b>	<b>46 621</b>	<b>79 947</b>	<b>100 609</b>	<b>305 185</b>	<b>335 903</b>	<b>307 195</b>

### Descriptif du projet de financement participatif

Cette levée de fonds 318 000 € permettra d'accompagner de nouvelles coopératives et de promouvoir ces modes de vie durables et solidaires qui renforcent l'inclusion sociale, encouragent l'engagement en faveur de l'écologie et permettent une meilleure intégration économique.

### B/ PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Montant cible minimum à lever	100 000 €
Date limite pour atteindre le montant cible minimal	30/06/2024
Si le montant minimal n'est pas atteint	Remboursement des investisseurs
Montant maximal à lever	318 000 €
Montant des fonds propres engagés par le PP*	0 €

### Modification du capital suite à la levée de fonds

Une opération de levée de fonds en titres obligataires ne modifie pas le capital.

### 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

Deux risques majeurs sont identifiés : le non aboutissement d'un ou plusieurs projets de coopératives d'habitants qui permettraient pas le remboursement du portage financier et la disparition de la personne clé (Valérie Morel).

#### Risque sectoriel

La réduction des facilités de financement (prêts aidés, subventions) compliquerait le développement de ce type de logement.

#### Risque de défaut

Si les activités entreprises ne génèrent pas assez de ressources, les actionnaires pourraient être contraint de clôturer l'entreprise.

#### Risque de rendements inférieurs, retardés ou nuls

Si les ressources financières futures ne sont pas suffisantes pour assurer le remboursement du prêt, un rééchelonnement des échéances pourrait être envisagé ce qui entrainerait une baisse du rendement annoncé.

#### Risque de défaillance de la plateforme

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

### Risque d'illiquidité de l'investissement

La revente des titres non cotés n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible. L'investisseur qui souhaite revendre son obligation avant l'échéance peut rencontrer des difficultés à trouver un acquéreur. En effet, le marché obligataire étant un marché relativement peu liquide, vous n'êtes pas assuré de pouvoir revendre vos titres dans des conditions favorables.

### 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	Titres obligataires
Rang	Obligations séniors non sécurisées
Nombre total de titres émis	3 180
Prix de souscription	100 €

### Acceptation et modalités des sursouscriptions

Il n'est pas accepté de sursouscription.

### 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 contrat obligataire.

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 21/03/2024 et se terminera le 30/06/2024 (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 au plus tard le 30/06/2024 (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).

### Garantie ou sûreté

Aucune garantie n'est proposée dans le cadre de cet investissement.

### Engagement ferme de rachat et Délai de rachat

Il n'est pas prévu d'engagement de rachat des titres.

Taux d'intérêt nominal, date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles, dates d'exigibilité des paiements d'intérêts, date d'échéance et rendement applicable

Taux d'intérêt nominal	5,5%
Durée	5 ans
Paieement des coupons	Semestriel dès la première année
Remboursement du Principal	Semestriel amortissable avec un différé d'un an

### Le calendrier de remboursement du capital et de paiement des coupons

Échéances	Année 1		Année 2		Année 3		Année 4		Année 5	
	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2
Coupons	8 745	8 745	8 745	7 753	6 733	5 686	4 610	3 504	2 367	1 200
Remboursement	0	0	36 080	37 072	38 091	39 139	40 215	41 321	42 457	43 625
<b>Échéances versées</b>	<b>8 745</b>	<b>8 745</b>	<b>44 825</b>	<b>44 825</b>	<b>44 825</b>	<b>44 825</b>	<b>44 825</b>	<b>44 825</b>	<b>44 825</b>	<b>44 825</b>

Ces échéances versées s'entendent avant impôt.

### E/ Information si une entité ad hoc s'interpose entre le porteur de projet et l'investisseur

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

### F/ DROITS DES INVESTISSEURS

#### Principaux droits attachés aux valeurs mobilières

Les titres offerts à la souscription confèrent à leurs titulaires des droits financiers de percevoir un coupon. Ces titres ne confèrent pas de droits aux dividendes, de droits de vote, de droits d'accès aux informations, de droit de préemption sur les offres de souscription d'instruments de même catégorie, de droit de participer aux bénéfices de l'émetteur, de droit de participer à tout excédent en cas de liquidation, de droits de rachat, de droits de conversion, de droits de sortie conjoints en cas de survenance d'un fait générateur (c'est-à-dire changement de contrôle, droits de sortie conjointe).

Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières ou les instruments admis à des fins de financement participatif, y compris les pactes d'actionnaires, ou autres arrangements empêchant leur transférabilité

Pas de restriction autre que le rang de la dette : « sénior non sécurisée »

Restrictions sur le transfert des valeurs mobilières

non

Possibilité de sortir de l'investissement

La revente des titres n'est pas garantie. Il faut nous communiquer ce souhait par mail : [contact@credolending.fr](mailto:contact@credolending.fr)

## G/ 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 coupons	<p>La fiscalité applicable sur les coupons dépend de votre situation personnelle. Pour un résident fiscal français :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Personnes physique ou personne morale soumise à l'IR</b> : les coupons de cet investissement seront imposés 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%.</li> <li>▪ <b>Personne morale soumise à l'IS</b> : les coupons 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%.</li> </ul>		

### Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet

<https://www.credofunding.fr/fr/cap-habitat-cooperatif/documents>

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

**Le processus** : CredoFunding met à disposition des investisseur une procédure de traitement et de gestion des plaintes et réclamation présentée ici <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/1nlyd7oTmShSuLb6znq2wHg2d14o> ou par mail [contact@credofunding.fr](mailto: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

15/03/2024



## ANNEXE

### Plan de financement

	<i>Réel</i>	<i>Prévisionnel</i>				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>BESOINS</b>						
Construction des bureaux de Cap Habitat	-10 500	-57 000	-120 000	-120 000	-55 000	
Remboursement d'un logement avancé		200 000				
Avance/Remboursement sur 2 projets			-30 000	30 000		
Portage des frais des projets	-39 200	-371 389	-118 300	323 056	-200 000	
En cours client	-143 000	-170 000	33 000	30 000	-80 000	50 000
Remboursement des emprunts en cours	73 286	81 032	82 006	75 400	63 362	3 003
Remboursement Prêt CredoLending		-73 152	-77 230	-54 536	-86 082	
Remboursement Prêt RDI				-32 101	-32 101	-32 101
Remboursement Prêt Ecofi				-39 470	-40 620	-41 883
<b>TOTAL BESOINS</b>	<b>-119 414</b>	<b>-390 509</b>	<b>-230 524</b>	<b>212 349</b>	<b>-430 441</b>	<b>-20 981</b>
<b>RESSOURCES</b>						
Capital	22 100					
Prêt en cours dernier déblocage	85 000					
Prêt CredoLending		318 000				
Prêt RDI		150 000				
Prêt Ecofi		150 000				
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>107 100</b>	<b>618 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>49 031</b>	<b>82 357</b>	<b>103 019</b>	<b>307 595</b>	<b>338 313</b>	<b>309 605</b>
<b>SOLDE DE FINANCEMENT</b>	<b>36 717</b>	<b>309 848</b>	<b>-127 505</b>	<b>519 944</b>	<b>-92 128</b>	<b>288 623</b>
<b>SOLDE DE FINANCEMENT CUMULÉ</b>	<b>36 717</b>	<b>346 565</b>	<b>219 060</b>	<b>739 004</b>	<b>646 877</b>	<b>935 500</b>