

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement



---

### Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement (FICI)



*Michèle Aureli*

Cette offre de financement participatif n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ou par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (AEMF).

La pertinence de votre expérience ainsi que de votre connaissance n'ont pas nécessairement été évalués avant de vous accorder l'accès à cet investissement.

En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

**Avertissement de risque**

L'investissement dans ce projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle des sommes investies. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établie conformément à la Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil de l'Union européenne\*. Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs conformément à la Directive 97/9/EC du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne.\*\* Vous pourriez ne recevoir aucun rendement sur votre investissement.

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) ».*

**Période de réflexion précontractuelle pour les investisseurs non avertis**

Les investisseurs non avertis bénéficient d'une période de réflexion de 4 jours pendant laquelle ils peuvent, à tout moment, révoquer leurs offres d'investissement ou la manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans avoir à donner de motif et sans encourir une pénalité. La période de réflexion commence au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou signale sa manifestation d'intérêt et expire après quatre jours civils à compter de cette date.

Les investisseurs non avertis peuvent se rétracter instantanément pendant le délai de réflexion depuis leur espace personnel (rubrique « Souscriptions »), et ce même après le versement des fonds correspondant au règlement de leur investissement. En cas d'exercice du droit de rétractation les sommes réglées par compte de paiement, virement ou carte bancaire seront reversées sur le compte de paiement de l'investisseur. En cas de règlement par chèque, celui-ci sera retourné à l'investisseur. Dès exercice du droit de rétractation, le bulletin de souscription est annulé.

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

## TABLE DES MATIÈRES

PARTIE A : Informations sur le(s) porteur(s) de projet et le projet de financement participatif .....	5
(a) Porteur de projet et projet de financement participatif.....	5
(b) Responsabilité des informations fournies dans cette fiche d'informations clés sur l'investissement.....	5
(c) Activités principales du porteur de projet ; produits ou services offerts par le porteur de projet 5	
(d) Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet .....	5
<a href="https://www.gwenneg.bzh/fr/projects/terraverde/documents">https://www.gwenneg.bzh/fr/projects/terraverde/documents</a> .....	5
(e) Principaux chiffres et ratios financiers annuels du porteur de projet des trois dernières années.....	5
(f) Description du projet de financement participatif .....	5
PARTIE B : Principales caractéristiques du processus de financement participatif et conditions pour l'emprunt obligataire .....	6
(a) Montant à financer et précédents financements.....	6
(b) Date limite pour atteindre le montant à financer .....	6
(c) Conséquences en cas de non atteinte du montant à financer à la date limite .....	6
(d) Montant maximal finançable.....	6
(e) Montant des fonds propres engagés dans le projet de financement participatif par le porteur de projet.....	6
(f) Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet liée à l'offre de financement participatif. ....	6
(g) Montant des fonds propres engagés dans le projet de financement participatif par les personnes clés de GWENNEG*. ....	7
PARTIE C : Principaux types de risques .....	7
(a) Risque lié au projet.....	7
(b) Risque sectoriel .....	7
(c) Risque de défaillance.....	7
(d) Risque de rendement inférieur, tardif ou nul.....	7
(e) Risque de défaillance de la plateforme .....	7
(f) Risque d'illiquidité de l'investissement.....	7
(g) Autres risques.....	7
PARTIE D : Informations relatives à l'offre de valeurs mobilières.....	7
(a) Montant total et type de valeurs mobilières ou à offrir .....	7
(b) Prix de souscription .....	8

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

(c) Conditions de souscription et de paiement.....	8
(d) Détention et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs .....	8
(e) Informations relatives à la garantie ou au nantissement par lequel l'investissement est assuré (le cas échéant).....	8
(f) Informations sur les taux d'intérêt et les échéances.....	8
PARTIE E : Informations sur les véhicules à usage spécial (SPV).....	8
(a) Un SPV est-il interposé entre le porteur de projet et l'investisseur ? .....	8
PARTIE F : Droits des investisseurs .....	9
(a) Droits fondamentaux attachés aux valeurs mobilières.....	9
(b) Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions relatives au transfert des instruments.....	9
(c) Possibilités pour l'investisseur de sortir de l'investissement.....	9
(d) Répartition du capital et des droits de vote avant et après l'émission d'obligations résultant de l'offre.....	9
PARTIE G : Frais, informations et recours juridiques .....	10
(a) Frais et coûts encourus par l'investisseur.....	10
(b) Frais encourus par le porteur de projet.....	10
(c) Informations supplémentaires .....	10
(d) Recours juridiques .....	10

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

**PARTIE A : INFORMATIONS SUR LE(S) PORTEUR(S) DE PROJET ET LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF****(a) Porteur de projet et projet de financement participatif**

<b>Identité</b>	H&C PARTNERS (RCS Saint-Brieuc n° 829 892 173)
<b>Forme juridique</b>	Société par actions simplifiées
<b>Capital social</b>	70 000,00 €
<b>Secteur (Code NACE)</b>	68.10Z
<b>L.E.I.</b>	969500EPD31PTDTTU643
<b>Code projet</b>	969500CPPBNLQ569R82020240008
<b>Coordonnées</b>	3-5, 3 RUE SAINT GUILLAUME, 22000 SAINT-BRIEUC
<b>Propriété</b>	La société H&C PARTNERS est détenue à 50,99% par la SARL CAPA (414 582 981 R.C.S. Paris) détenue à 98% par Gilles Cadoudal.
<b>Administration</b>	Le Président de la société est la société CAPA, elle-même représentée par Gilles CADOUDAL. Les Directeurs Généraux sont Margot CADOUDAL et Michele AURELI.

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

Michele AURELI déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ou n'est matériellement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de la préparation de cette fiche d'informations clés sur l'investissement.

Michele AURELI déclare assurer sa responsabilité au regard des informations indiquées dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement conformément à l'article 23(9) du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil.

**(c) Activités principales du porteur de projet ; produits ou services offerts par le porteur de projet**

H&C PARTNERS à une activité de promotion immobilière en résidentiel, pôles santé, commerces, bureaux et tertiaire.

**(d) Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet**

<https://www.gwenneg.bzh/fr/projects/terraverde/documents>

**(e) Principaux chiffres et ratios financiers annuels du porteur de projet des trois dernières années**

<b>Endettement</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Emprunts obligataires		350 946	798 703	603 932
Emprunts bancaires	250 000	250 000	219 061	157 275
Disponibilités	29 113	289 156	160 823	262 273
Dette nette	220 887	311 790	856 941	498 934
Fonds propres	53 204	77 361	96 780	200 953
Ratio	4,15x	4,03x	8,85x	2,48x

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

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

Le financement de H&C PARTNERS est un financement de la SCCV DOMAINE TERRA VERDE (978 533 123 R.C.S. Saint-Brieuc) pour le lancement des travaux.

Le programme Terra Verde est un programme de construction de 9 maisons individuelles et un collectif de 7 logements dont 5 sociaux

Le budget du programme affiche une marge promoteur (marge financière + frais de gestion) de 666 751 € (14,51% du CA TTC). La pré commercialisation atteint 50% du programme en valeur.

La livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2026.

## PARTIE B : PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF ET CONDITIONS POUR L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

### (a) Montant à financer et précédents financements

Le montant à financer par le biais du financement Participatif est de 400 000 € sous forme d'emprunt obligataire dans une seule offre de financement participatif.

Type d'offre et instrument proposés	Date d'achèvement	Montant financé et montant cible	Autres informations pertinentes
Obligations – Sables d'or	06/2025	410 000 €	
Obligations – Villa des armateurs	04/2025	430 000 €	Remboursé anticipé en octobre 2023

### (b) Date limite pour atteindre le montant à financer

L'offre sera fermée aux investisseurs potentiels le : 04/11/2024.

### (c) Conséquences en cas de non atteinte du montant à financer à la date limite

En cas de non atteinte du montant à financer à la date limite :

- 1) Il sera proposé aux souscripteurs prolongation de l'offre de financement participatif de 30 jours. Les souscripteurs disposeront de la faculté soit de maintenir leurs souscriptions soit de rétracter au-delà du délai légal de rétractation.  
S'il devait y avoir prolongation de l'offre et rétractation des souscripteurs, ces derniers seraient remboursés sans frais dans un délai de 48 heures.
- 2) Si après prolongation le montant à financer n'était pas atteint, l'ensemble des souscripteurs seront remboursé sous 48 heures et sans frais.

### (d) Montant maximal finançable

Le montant maximal finançable via l'offre de financement participatif est de quatre cent mille euros €.

### (e) Montant des fonds propres engagés dans le projet de financement participatif par le porteur de projet.

Les principaux actionnaires ou les membres des organes de direction, de surveillance ou d'administration du porteur de projet n'investiront / ne souscriront pas aux instruments offerts.

### (f) Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet liée à l'offre de financement participatif.

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

La composition du capital social ne changera pas à la suite de l'offre de financement participatif. En revanche l'endettement du porteur de projet sera augmenté de 400 000 € selon le niveau atteint de l'offre de financement participatif.

**(g) Montant des fonds propres engagés dans le projet de financement participatif par les personnes clés de GWENNEG\*.**

Les personnes clés de GWENNEG se réservent le droit de souscrire à l'offre de financement participatif, dans la limite de 20% du montant collecté, et notamment en fin de période de collecte pour atteindre le montant minimum à financer.

\*personnes clés de GWENNEG : actionnaires de GWENNEG détenant plus de 20% du capital ou des droits de vote, salariés et dirigeants de GWENNEG, et toute personne physique ou morale liée aux actionnaires, dirigeants ou salariés de GWENNEG par une relation de contrôle au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 35) b), de la directive 2014/65/UE.

**PARTIE C : PRINCIPAUX TYPES DE RISQUES**

**(a) Risque lié au projet**

Le porteur de projet encadre la commercialisation de ses programmes immobiliers. Le projet pourrait connaître une commercialisation plus lente ou plus faible tant en volume qu'en valeur auprès des clients.

**(b) Risque sectoriel**

Le risque sectoriel porte sur le marché de l'immobilier neuf. La demande de biens neufs et l'offre de biens construits peuvent être impactées négativement pour des raisons exogènes à H&C PARTNERS. H&C PARTNERS peut rencontrer une concurrence sur le marché immobilier neuf impactant négativement son rythme de livraison et/ou vente de biens neufs.

**(c) Risque de défaillance**

Le risque que H&C PARTNERS fasse l'objet d'une faillite ou d'une autre procédure d'insolvabilité pouvant entraîner la perte de l'investissement pour les investisseurs.

**(d) Risque de rendement inférieur, tardif ou nul**

Le risque que le rendement effectif soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet soit en défaut de paiement du capital ou des intérêts

**(e) Risque de défaillance de la plateforme**

Le risque que GwenneG soit temporairement ou définitivement incapable de fournir ses services. Il représente un risque d'informations et de suivi pour les investisseurs.

**(f) Risque d'illiquidité de l'investissement**

Représente le risque que les investisseurs ne puissent pas vendre leur investissement.

**(g) Autres risques**

H&C PARTNERS se développe grâce à son équipe opérationnelle ce qui présente un risque concernant des problèmes éventuels liés aux ressources humaines et financières. La situation financière globale de H&C PARTNERS peut avoir un impact négatif sur la présente offre.

**PARTIE D : INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES**

**(a) Montant total et type de valeurs mobilières ou à offrir**

Valeurs Mobilières : Obligations simples à 8,50% annuel.

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

Montant Total d'obligations : 400 000€  
 Valeur d'une Obligation : 100 €  
 Maturité : 18 mois  
 Taux d'intérêt annuel : 8,50% Brut  
 Remboursement : in fine, soit à l'issue des 18 mois

**(b) Prix de souscription**

Le prix unitaire de chaque obligation est de 100 euros et le montant minimum de souscription par investisseur est d'UNE obligation soit 100 euros.

**(c) Conditions de souscription et de paiement**

Pour pouvoir souscrire, l'investisseur doit disposer d'un compte sur la plateforme GwenneG 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 MANGO PAY.

La campagne de financement démarrera le 04/10/2024 et se terminera le 04/11/2024 (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).

**(d) Détention et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs**

La date de livraison des valeurs mobilières sera le 04/11/2024 (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 MANGO PAY.

**(e) Informations relatives à la garantie ou au nantissement par lequel l'investissement est assuré (le cas échéant)****(f) Informations sur les taux d'intérêt et les échéances**

Taux d'intérêt nominal annuel : le taux d'intérêt nominal annuel est de 8,50% par an. La modalité de remboursement est de 18 mois maximum avec un remboursement in fine du capital et des coupons (intérêts).

Date à partir de laquelle les intérêts sont payables : Les intérêts courent à date de clôture de l'opération de financement participatif soit le 04/11/2024 et jusqu'au remboursement intégral du capital et des intérêts soit 18 mois maximum.

Dates d'échéance des paiements d'intérêts : 04/04/2026

Rendement applicable : Le rendement compte tenu du taux d'intérêt et de la durée d'emprunt obligatoire maximale (18 mois) est de 8,50% brut. Si un remboursement anticipé devait être réalisé avant le terme des 18 mois le rendement serait ainsi réduit au prorata de la durée d'emprunt. Le remboursement anticipé ne pourra intervenir qu'après une période minimale de 6 mois ou un versement de 6 mois d'intérêts.

**PARTIE E : INFORMATIONS SUR LES VEHICULES A USAGE SPECIAL (SPV)****(a) Un SPV est-il interposé entre le porteur de projet et l'investisseur ?**



## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

Aucun SPV n'est interposé entre le porteur de projet et l'investisseur.

## PARTIE F : DROITS DES INVESTISSEURS

Lien vers le contrat d'émission et Bulletin de souscription indiquant l'ensemble des droits des investisseurs :

<https://www.gwenneg.bzh/fr/projects/terraverde/documents>

### (a) Droits fondamentaux attachés aux valeurs mobilières

Les droits fondamentaux attachés aux obligations émises sont les suivants :

- Droit au remboursement du capital et au versement des intérêts
- Droit à l'Exigibilité anticipé :
  - a) cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
  - b) dans l'hypothèse où l'Émetteur ou une de ses Filiales ou Participations fait l'objet d'une Procédure Collective ou d'une liquidation volontaire (à l'exception de toute liquidation volontaire due à une fin d'activité de la société concernée) ;
  - c) en cas d'inexactitude des déclarations faites par l'Émetteur à l'Article 9 ;
  - d) en cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Émetteur ou de l'une des Filiales ou Participations avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption, au terme de laquelle (i) s'agissant de l'Émetteur, l'Émetteur est l'entité absorbante ou l'intégralité des engagements de l'Émetteur au titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède ou (ii) s'agissant d'une Filiale ou Participations, la personne morale qui lui succède demeure contrôlée (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou au sens de l'article L. 233-2 du Code de Commerce), directement ou indirectement, par l'Émetteur.
- Droit de Cession des obligations : Les Obligations sont librement cessibles. Toutefois, toute cession d'une ou plusieurs Obligations devra faire l'objet d'une information préalable de la Société.
- Droit d'informations des porteurs d'obligations
- Droit de représentation des porteurs d'obligations par le représentant de la Masse des souscripteurs

### (b) Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions relatives au transfert des instruments

Les obligations peuvent être remboursées par le porteur de projet avant leur terme de 18 mois ce qui impactera le rendement.

### (c) Possibilités pour l'investisseur de sortir de l'investissement

Droit de Cession des obligations : Les Obligations sont librement cessibles. Toutefois, toute cession d'une ou plusieurs Obligations devra faire l'objet d'une information préalable de la Société.

### (d) Répartition du capital et des droits de vote avant et après l'émission d'obligations résultat de l'offre

En supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites.

## Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement

La composition du capital social sera inchangée après l'émission des obligations par le porteur de projet.

**PARTIE G : FRAIS, INFORMATIONS ET RECOURS JURIDIQUES****(a) Frais et coûts encourus par l'investisseur**

Frais, charges et autres coûts		En Euros	En pourcentage du montant total de l'investissement	Exemples
Ponctuel	Coûts d'entrée	0 €	0%	Aucun frais n'est porté par l'investisseur à la souscription.
	Coûts de sortie	0 €	0%	Aucun frais n'est porté par l'investisseur à l'échéance.
Continu	Frais de suivi	0 €	0%	Aucun frais n'est porté par l'investisseur pendant la période de détention de l'investissement.
Accessoire	Frais de performance / Intérêts portés	0 €	0%	Néant
	Autres frais accessoires (préciser...)	0 €	0%	Néant
Fiscalité	Traitement fiscal des intérêts	<p>La fiscalité applicable à votre investissement 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 revenus issus 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 revenus de placements financiers ne subissent pas de prélèvements à la source. En revanche, ces revenus 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>		

**(b) Frais encourus par le porteur de projet**

Au titre de la réalisation des prestations de services de financement participatif fournies à la société qui réalise le projet, en cas d'atteinte du montant à financer, GWENNEG percevra de la société qui réalise le projet une rémunération variable égale à 5,0% hors taxes du montant des fonds collectés payable dès versement des fonds, le cas échéant, par prélèvement sur les sommes versées.

La société est également redevable de 1,0% hors taxes des flux reversés (principal et coupons).

**(c) Informations supplémentaires**

Lien d'accès sur la page de présentation du projet sur la plateforme gwenneg.bzh :

<https://www.gwenneg.bzh/fr/projects/terraverde>

Lien d'accès aux documents du projet sur la plateforme gwenneg.bzh :

<https://www.gwenneg.bzh/fr/projects/terraverde/documents>

**(d) Recours juridiques**

[https://www.gwenneg.bzh/fr/menu\\_item\\_pages/reclamations](https://www.gwenneg.bzh/fr/menu_item_pages/reclamations)