Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

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

OCÉANIC PROMOTION

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.

oct. 29 2026

David Castel

DC

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

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.

DC

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

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
(e) Principaux chiffres et ratios financiers annuels du porteur de projet des trois dernières années 6
(f) Description du projet de financement participatif 6
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 7
(e) Montant des fonds propres engagés dans le projet de financement participatif par le porteur de projet. 7
(f) Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet liée à l'offre de financement participatif. 7
(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 8
(g) Autres risques 8
PARTIE D : Informations relatives à l'offre de valeurs mobilières 8
(a) Montant total et type de valeurs mobilières ou à offrir 8
(b) Prix de souscription 8
(c) Conditions de souscription et de paiement 8

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

(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 9

PARTIE E : Informations sur les véhicules à usage spécial (SPV) 9

(a) Un SPV est-il interposé entre le porteur de projet et l'investisseur ? 9

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 10

(c) Possibilités pour l'investisseur de sortir de l'investissement 10

(d) Répartition du capital et des droits de vote avant et après l'émission d'obligations résultat de l'offre 10

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 11

(c) Informations supplémentaires 11

(d) Recours juridiques 11

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

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

Identité	OCEANIC INVEST IMMO (827 711 060 R.C.S. Brest)
Forme juridique	Société par actions simplifiées
Capital social	1 340 000,00 euros
Secteur (Code NACE)	41.10A – Promotion immobilière de logements
L.E.I.	969500QP3CKR7IGMIN82
Code projet	969500CPPBNLQ569R82020260004
Coordonnées	Siège social : 15 B rue de Lyon, 29200 BREST
Propriété	La société OCEANIC INVEST IMMO est détenue à : - 100 % par OCEANIC GROUPE (SARL, SIREN 509 813 572)
Administration	La présidente de la société est OCEANIC GROUPE (SARL, SIREN 509 813 572), elle-même représentée par Monsieur Patrice AZRIA.

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

Patrice AZRIA 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.

Patrice AZRIA 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

OCEANIC INVEST IMMO (nom commercial : OCEANIC PROMOTION) a pour activité la promotion immobilière, l'achat, la construction et la revente par lots de tous biens immobiliers. La société est filiale du groupe OCEANIC GROUPE et opère principalement dans le département du Finistère (29).

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

https://investir.gwenneg.bzh/fr/projects/oceanic2

DC

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

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

https://investir.gwenneg.bzh/fr/projects/oceanic2/documents

(f) Description du projet de financement participatif

Le besoin d'OCEANIC INVEST IMMO concerne le financement du développement de plusieurs projets de promotion immobilière dans le département du Finistère (29).

Pour mener à bien cette opération la société à un besoin de financement de l'ordre de 3.000.000€ au global. Pour cela, elle émet des obligations simples à hauteur de 1.200.000€ répartis en 4 tranches. Cette opération concerne la 2nde tranche.

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 300 000 € sous forme d'emprunt obligataire dans une seule offre de financement participatif avec un minimum de 150 000€.

Le porteur de projet et GwenneG ont déjà réalisé les offres de financement participatif suivantes :

Type d'offre et instruments proposés	Echéance	Montant financé	Autres informations pertinentes
Obligations	09/2024	2.000.000€	Remboursement sans défaut
Obligations	09/2025	2.100.000€	Remboursement sans défaut
Obligations	12/2025	1.600.000€	Prolongation de la date de remboursement à Septembre 2026
Obligations	07/2025	2.100.000€	Prolongation de la date de remboursement à Décembre 2027 – Remboursement partiel de 10% du capital
Obligations	07/2030	300.000€	Tranche 1 – intégralement souscrite

(b) Date limite pour atteindre le montant à financer

L'offre sera fermée aux investisseurs potentiels le : 30/11/2026

(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 :

- 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.

DC

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

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.

- Si après prolongation le montant à financer n'était pas atteint, l'ensemble des souscripteurs seront remboursés sous 48 heures et sans frais sur leur compte plateforme.

(d) Montant maximal finançable

Le montant maximal finançable via l'offre de financement participatif est de 350 000 €.

(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 ne souscriront pas à l'offre de financement participatif.

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

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 300 000 € 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 réalise plusieurs opérations de promotion immobilière dans le Finistère (29). Chaque opération est soumise aux aléas usuels de la promotion (obtention des autorisations administratives, commercialisation, délais de construction, etc.) susceptibles d'impacter la trésorerie et le calendrier de remboursement.

(b) Risque sectoriel

Le risque sectoriel porte sur le marché de la promotion immobilière. Il dépend notamment de la conjoncture immobilière régionale (Finistère), du niveau des taux d'intérêt, et de la capacité de commercialisation des opérations.

(c) Risque de défaillance

Le risque que Oceanic Invest Immo fasse l'objet d'une faillite ou d'une autre procédure d'insolvabilité pouvant entrainer 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

DC

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

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

Concentration géographique des opérations sur le département du Finistère (29) ; sensibilité au cycle immobilier régional.

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 8,0 % annuel.
Montant Total d'obligations : 300 000 €
Valeur d'une Obligation : 1 000 €
Maturité : 48 mois.
Taux d'intérêt annuel : 8,0 % Brut
Remboursement : in fine, soit à l'issue des 48 mois

(b) Prix de souscription

Le prix unitaire de chaque obligation est de 1 000 euros et le montant minimum de souscription par investisseur est d'UNE obligation soit 1 000 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 MPS.
La campagne de financement démarrera le 15/07/2026 et se terminera le 30/11/2026 (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 30/11/2026 (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 MPS, l'investisseur n'a pas de frais à payer pour les services de MPS.

(e) Informations relatives à la garantie ou au nantissement par lequel l'investissement est assuré (le cas échéant)

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

(f) Informations sur les taux d'intérêt et les échéances

Taux d'intérêt nominal annuel : le taux d'intérêt nominal annuel est de 8,0 % par an. La modalité de remboursement est de 48 mois maximum avec un remboursement in fine du capital et des intérêts à la Date d'Échéance.
Date à partir de laquelle les intérêts sont payables : Les intérêts courent à date de clôture de l'opération de financement participatif soit le 30/11/2026 et jusqu'au remboursement intégral du capital et des intérêts soit 48 mois maximum.
Dates d'échéance des paiements d'intérêts : À la Date d'Échéance (48 mois à compter de la Date de Jouissance), ensemble avec le remboursement intégral du capital.
Rendement applicable : Le rendement compte tenu du taux d'intérêt et de la durée d'emprunt obligataire maximale (48 mois) est de 8,0 % brut. Si un remboursement anticipé devait être réalisé avant le terme des 48 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 ?

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://investir.gwenneg.bzh/fr/projects/oceanic2/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'Emetteur 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.

DC

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

- 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 pour la Masse des porteurs d'obligations de désigner, si nécessaire, un représentant conformément aux articles L. 228-46 et suivants du Code de commerce

(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 48 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.
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	La fiscalité applicable à votre investissement dépend de votre situation personnelle. Pour un résident fiscal français : • Personnes physique ou personne morale soumise à l'IR : les revenus issus de cet investissement seront imposés au titre du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), soit à un taux de 31,4% composé d'un taux forfaitaire d'IR de 12,8% et des prélèvements sociaux de 18,6%. • Personne morale soumise à l'IS : les revenus de placements financiers ne subissent pas de prélèvements à la source. En revanche, ces revenus entrent dans		

Zoho Sign Document ID: 4AC26ADA0-JY34E1QL6TMCMHOXJE1OPI_GKS_3UVDZNHVSCPFYGCY

		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%.

(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 2,8 % HT 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 0 % HT 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://investir.gwenneg.bzh/fr/projects/oceanic2

Lien d'accès aux documents du projet sur la plateforme gwenneg.bzh :
https://investir.gwenneg.bzh/fr/projects/oceanic2/documents

(d) Recours juridiques

https://www.gwenneg.bzh/fr/menu_item_pages/reclamations

DC