

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	969500BVMDHWTW75WN2303241101
Porteur de projet	Terres Habitées
Nom du projet	Foncière Terres Habitées : contribuer à l'émergence d'habitat Bien Commun
Type d'offre	Capital
Type d'instrument	Actions (titres de Capital)
Montant cible	750 000 €
Date limite	30/06/2025

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

Identité, forme juridique, propriété, dirigeants et coordonnées	
Identité	Terres habitées
Numéro d'enregistrement	983 162 496
Forme juridique	Société en Commandite par Actions
Site internet	https://terreshabitees.fr/
Adresse du siège social	14 Chemin de Balme Baron 69140 Rillieux-la-Pape
Email	contact@terreshabitees.fr
Téléphone	
Détention	Capital social de 37 000 € avec 19 actionnaires (commanditaires)
Direction	SAS Terres Habitées Gestion présidée par Valérie Morel

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

Valérie Morel (Présidente de la SAS Terres Habitées Gestion)

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

Mener toutes opérations de gestion immobilière à vocation sociale permettant de mettre à disposition des locaux et des terrains au profit des coopératives d'habitants et d'acteurs de l'économie sociale et solidaire œuvrant au développement d'habitats coopératifs.

Hyperlien vers les états financiers les plus récents

<https://www.credofunding.fr/fr/projects/terres-habitees/documents>

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

La foncière Terres Habitées a été créée le 08/01/2024 et ne possède pas à date d'antériorités financières.

Descriptif du projet de financement participatif

Assurer le lancement de la SCA Terres Habitées à travers sa 1^{ère} acquisition foncière au profit de la coopérative d'habitants « Chabada », future locataire.

B/ PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Montant cible minimum à lever	350 000 €
Date limite pour atteindre le montant cible minimal	30/06/2025
Si le montant minimal n'est pas atteint	Remboursement des investisseurs
Montant maximal à lever	750 000 €
Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet	0 €

Modification du capital suite à la levée de fonds

Le capital de la société est de 37 000 € à date. Une levée de fonds d'un montant cible de 750 000 € représentera 95,2% du capital après cette opération.

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

La bonne marche de cette foncière implique du foncier à acquérir puis à louer à des coopératives d'habitants. Afin de faire face à ses charges annuelles, elle doit atteindre une certaine taille pour arriver à l'équilibre. Si ce seuil n'est pas dépassé, la foncière pourrait être amené à déposer son bilan.

Risque sectoriel

Le secteur des coopératives d'habitat impose des loyers faibles. Ces ressources limitées pour la foncière lui contraignent un volume d'opérations minimales. De plus, ce secteur est assez dépendant des prêts bonifiés. Leur accès futur limité compliqueraient les installations des coopératives d'habitants mais il n'en n'est pas question actuellement.

Risque de défaut

Si la foncière ne dégage pas de ressources suffisantes principalement par la perception de loyers des coopératives d'habitat, la société pourrait se retrouver en défaut.

Risque de rendements inférieurs, retardés ou nuls

Si les coopératives d'habitants locataires n'assurent pas le paiement régulier des loyers à la foncière, Terres habitées n'atteindra pas les résultats présentés dans le prévisionnel financier.

Risque de défaillance de la plateforme

En cas de fermeture de la plateforme, le lien juridique et financier entre l'investisseur et la Foncière n'est pas impacté.

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	1 500
Prix de souscription	500
Nombre d'actions nominatives par investisseur	Minimum 1 / Maximum 1000
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

Acceptation et modalités des sur-souscriptions

Il ne sera pas accepté de sur-souscriptions au-delà des 1 500 actions émises (maximum)

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 20/11/2024 et se terminera le 30/06/2025 (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 quelques jours après la clôture des souscriptions (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 18 € TTC).

Garantie ou sûreté

Aucune garantie n'est prévue pour cet investissement.

Rachat et Délai de rachat

Hors cession au profit d'une entité liée, toute cession d'actions par un actionnaire commanditaire au profit d'un tiers à la Société ou d'un autre actionnaire commanditaire est soumise à l'agrément de la Société, à l'exception des situations suivantes : cession d'actions entre personnes physiques pour un nombre inférieur à VINGT (20) actions sur une période de 12 mois par personne physique cédante ou cessionnaire ; cession résultant d'une succession, d'une liquidation d'un régime matrimonial ; cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La cession au cessionnaire proposé par le cédant est subordonnée à l'agrément adoptée par la Gérante, accordé dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la notification du projet de cession à la Gérante. La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée.

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 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 bénéfiques, 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 ou les instruments admis à des fins de financement participatif, y compris les pactes d'actionnaires, ou autres arrangements empêchant leur transférabilité

Si obtention de la réduction d'impôt sur le revenu (ESUS), les actions doivent être conservées 5 ans

Restrictions sur le transfert des valeurs mobilières

Non

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 : 37 000 €

Actionnaires principaux :

- Personnes Physiques : 79 %
- SCAS Abricoop : 14 %
- SCAS Village Vertical : 7 %

Table de capitalisation après l'opération :

Montant prévisionnel des capitaux propres après l'opération : 787 000 €

Actionnaires principaux après l'opération (prévisionnel) :

- Personnes Physiques : 3,75 %
- SCAS Abricoop : 0,6 %
- SCAS Village Vertical : 0,3 %
- Nouveaux actionnaires entrés lors de l'opération : 95,2 %

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	15 €	- %	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	<p>La fiscalité applicable sur la plus-value de cession dépend de votre situation personnelle. Pour un résident fiscal français :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physique ou personne morale soumise à l'IR : les plus-values de cession issues de cet investissement 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	<p>La fiscalité applicable sur les dividendes reçus dépend de votre situation personnelle. Pour un résident fiscal français :</p> <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 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% <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 25,0% et le taux réduit à 15%

Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet

<https://www.credofunding.fr/fr/projects/terres-habitees/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 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 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

14/11/2024



ANNEXE – DONNÉES FINANCIÈRES

PRÉVISIONNEL FINANCIER DE LA FONCIÈRE TERRES HABITÉES

Rythme prévisionnel d'acquisitions par la foncière Terres Habitées

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
FONCIER (nombre)										
Terrain nu	0	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Terrain + Bâtiment	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
Nb d'acquisition	1	2								
INVESTISSEMENTS (€)										
Terrain nu	0	-1 105 650	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825
Terrain + Bâtiment	-648 000		-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
TOTAL INVESTISSEMENTS	-648 000	-1 105 650	-1 202 825							

Compte de Résultat prévisionnel de la foncière Terres Habitées

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
RESSOURCES										
Loyers versées par les Coopératives	0	0	20 250	75 458	114 329	153 861	194 065	234 953	276 535	318 824
Droits de souscription des actions émises	0	0	0	36 085	36 085	36 085	36 085	36 085	36 085	36 085
TOTAL RESSOURCES	0	0	20 250	111 543	150 414	189 946	230 150	271 037	312 620	354 909
CHARGES										
Autres Achat et Charges Externes	-139 200	-125 748	-132 062	-39 000	-39 000	-39 000	-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Communication	-5000	-20000	-20000	-20000	-20000	-20000	-20000	-20000	-20000	-20000
Locaux, matériel	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000	-3000
Coût de levée de fonds	-61 200	-98 748	-105 062	-12000	-12000	-12000	-12000	-12000	-12000	-12000
Personnel mis à disposition	-18000									
Administratif	-52000	-4000	-4000	-4000	-4000	-4000	-4000	-4000	-4000	-4000
Ressources Humaines		-30 000	-30 000	-30 450	-30 907	-31 370	-31 841	-32 319	-32 803	-33 295
Impôt et Taxes		-2 300	-2 300	-2 327	-2 354	-2 382	-2 410	-2 439	-2 468	-2 498
TOTAL CHARGES	-139 200	-158 048	-164 362	-71 777	-72 261	-72 753	-73 251	-73 758	-74 271	-74 793
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	-139 200	-158 048	-144 112	39 766	78 153	117 193	156 899	197 280	238 348	280 116
Dotation aux Amortissement - Bâti 99 ans		-4 242	-4 242	-10 808	-17 374	-23 939	-30 505	-37 071	-43 636	-50 202
Dotation aux Amortissement- SCA 5 ans		-13 416	-13 416	-13 416	-13 416	-13 416				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-139 200	-175 706	-161 770	15 542	47 363	79 838	126 394	160 209	194 712	229 914
Produits financiers										
Charges financières										
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	-139 200	-175 706	-161 770	15 542	47 363	79 838	126 394	160 209	194 712	229 914
Impôt sur les Sociétés								11 833	-48 678	-57 479
RÉSULTAT NET	-139 200	-175 706	-161 770	15 542	47 363	79 838	126 394	172 042	146 034	172 436
Capacité d'Autofinancement	-139 200	-158 048	-144 112	39 766	78 153	117 193	156 899	209 112	189 670	222 638

En 2027, la foncière Terres Habitées devraient connaître son premier résultat net positif. La société aura alors acquis 7 biens immobiliers (4 terrains nus et 3 terrains bâtis). Une nouvelle ressource financière sera observée à partir de l'année 2027 : les droits de souscription sur les actions émises. En effet, à partir de cette année citée, les actions émises de la foncière dans le cadre de ses augmentations de capital (levée de fonds) porteront un droit de souscription de 15 € par action. Cette nouvelle ressource viendra compléter les loyers.

Plan de financement prévisionnel de la foncière Terres Habitées

en milliers d'euros	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
BESOINS (-)										
Terrain nu	0	-1 105 650	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825	-552 825
Terrain + Bâtiment	-648 000	0	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
TOTAL BESOINS	-648 000	-1 105 650	-1 202 825							
RESSOURCES (+)										
Capital social	37 000									
Levée de fonds	750 000	1 271 498	1 359 192	1 202 825	1 202 825	1 202 825	1 202 825	1 202 825	1 202 825	1 202 825
Subvention FIS reçue	10 000									
Emprunt bancaire										
Capacité d'Autofinancement	-139 200	-158 048	-144 112	39 766	78 153	117 193	156 899	209 112	189 670	222 638
TOTAL RESSOURCES	657 800	1 113 450	1 215 080	1 242 591	1 280 978	1 320 018	1 359 724	1 411 937	1 392 495	1 425 463
VARIATION DE TRÉSORERIE	9 800	7 800	12 255	39 766	78 153	117 193	156 899	209 112	189 670	222 638
TRÉSORERIE FIN DE PÉRIODE	9 800	17 600	29 855	69 621	147 774	264 968	421 866	630 979	820 649	1 043 287

Chaque année, de 2024 à 2033, les levées de fonds sous la forme d'augmentation de capital viendront financer le foncier nouvellement acquis avant sa mise en location auprès des coopératives d'habitants. Dans ce prévisionnel sur 10 années, il n'est pas prévu de recourir à l'emprunt : en revanche, la foncière pourra recourir au Prêt Gaia (long terme réservé pour l'habitat social) si besoin. La trésorerie générée par l'activité de la foncière pourra être utilisée pour faciliter les cessions d'actions des commanditaires et ainsi assurer une certaine liquidité des actions souscrites à partir de 2030 (d'ici 5 ans).

Pour information, si le montant de la levée de fonds, objet de ce document, est inférieur au montant cible de 750 000 € mais supérieur au minimum à atteindre (350 000 €), le vendeur de l'immeuble visé au profit de la coopérative d'habitants Chabada apportera en nature à la foncière Terres Habitées une partie du bâtiment afin que l'opération se réalise. Il est important de noter que cette facilité serait été rendue possible par le fait que le vendeur est également un futur habitant de la coopérative Chabada.