

Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 5 octobre 2022

HACOOPA

Société Coopérative d'Intérêt Collectif anonyme à capital variable

Capital social au 30 septembre 2022 : 334 700€

Siège social : 7 rue Louis Blériot 44700 ORVAULT

853 652 865 RCS NANTES

« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »

La souscription ou l'acquisition de parts sociales de sociétés coopératives constituées sous forme de société anonyme (SA) comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

Les parts sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers ; les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la société sont décrites précisément au sein du présent document d'information.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que :

- une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération (ci-après la 'Loi de 1947'), est « constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » ; la vocation principale d'une société coopérative n'est pas de réaliser des bénéfices en vue de les partager sous forme de dividendes aux associés en fonction de leur investissement ;
- le rendement des parts sociales, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par la loi. Selon la loi, il ne peut être supérieur au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie en application de l'article 14 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947. Toutefois, et en application de l'article 19 nonies de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947, les subventions, encouragements et autres moyens financiers versés à la SCIC par les collectivités publiques, leurs groupements et les associations ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'intérêt versé aux parts sociales et, le cas échéant, des avantages ou intérêts servis en application des articles 11 et 11 bis de la même loi ;
- les parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément figurant dans les statuts de la Société Émettrice ;
- il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur, en cas de demande d'exercice de son droit de retrait tel que précisé par les statuts, que la Société Émettrice puisse racheter les parts sociales à leur valeur nominale ;
- le droit de vote des porteurs de parts sociales n'est pas proportionnel à leur détention en capital ;
- la perspective éventuelle de plus-value est limitée aux seuls cas de réévaluation de la valeur nominale des parts ;
- en cas de liquidation de la Société Émettrice, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales mais doit être affecté au profit de coopérative ou autre organisme à but non lucratif ayant un objet similaire ou approchant ;
- en cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des parts sociales émises par la Société Émettrice pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

I – Activité de l'émetteur et du projet

HACOOPA est une société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme et à capital variable qui porte des projets d'habitats partagés et inclusifs, à taille humaine, pour les personnes âgées.

Elle a été créée en juillet 2019 par 4 structures de l'ESS Nantaises : les SCOP Titi Floris, Macoretz, Titi Services, l'association ADT 44 - Aide à Domicile pour Tous, et des citoyens nantais. La société est agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) ce qui conforte le développement d'un modèle d'organisation, de société et d'entreprise plus juste et plus durable.

La SCIC HACOOPA se développe sur le département de la Loire Atlantique, mais n'exclut pas si des possibilités se présentent de se développer sur d'autres secteurs.

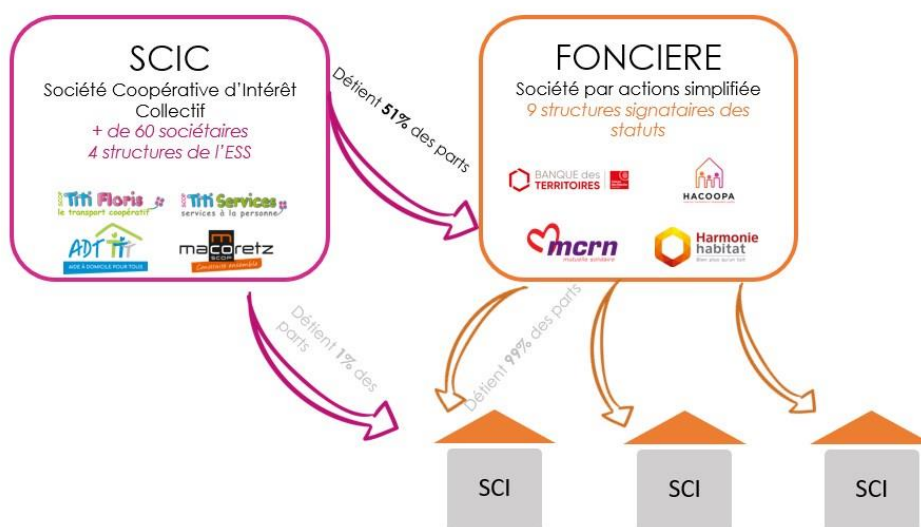
La SCIC développe le concept de maison partagée autour d'espaces communs et conviviaux, favorisant l'émergence d'une vie collective; l'objectif étant de lutter contre l'isolement social des seniors et de prévenir les effets du vieillissement et de la perte d'autonomie. Le credo de la SCIC est "vivre chez soi dans une maison partagée".

Le concept de maison partagée HACOOPA est une maison composée de 4 à 6 habitants par maison avec des chambres privatives (chambre, salle de bain, toilettes) ou de studios privatifs (chambre, salle de bain, toilettes, kitchenette), et d'espaces communs conviviaux, adaptés et ergonomiques : séjour, salon, cuisine, salon de thé / salle de loisirs, buanderie, atelier, espace d'accueil, jardin partagé, chambre d'amis... Les maisons réunissent des personnes seniors (plus de 60 ans) qui ne sont pas en situation de grande dépendance et qui souhaitent retrouver du lien social et s'inscrire dans un projet coopératif multi-parties prenantes.

Un référent de maison est présent.e 2 à 3 heures par jour (animation, cuisine, aide au ménage et au bon fonctionnement des parties communes, organisation des moments de convivialité). Il/elle contribue au bien vivre des habitants et peut proposer des services d'aide à la personne personnalisés individualisés.

Modèle juridique / Gouvernance

La SCIC HACOOPA détient la majorité des parts de la Foncière HACOOPA qui détient elle-même 99% du capital des SCI porteuses de chaque maison.



La SCIC HACOOPA dispose d'un Conseil d'Administration composé de 7 membres.

Collège de votes

Au sein de la coopérative, l'article 18.1 des statuts ont défini 6 collèges de votes :

Nom collège	Composition du collège de vote	Droit de vote
Collège A Fondateurs	Associés de la catégorie des fondateurs	35 %
Collège B Salariés	Associés de la catégorie des salariés	15 %
Collège C Habitants	Associés de la catégorie des habitants locataires <u>bénéficiaires</u>	20 %
Collège D Particuliers	Associés de la catégorie des particuliers	10 %
Collège E Partenaires	Associés de la catégorie des partenaires	10 %
Collège E Collectivités	Associés de la catégorie des collectivités	10 %

Modèle économique

Le modèle économique de la SCIC HACOOPA repose sur la facturation autour de deux missions principales :

- le développement et le montage des projets d'habitats inclusifs et partagés à destination des personnes âgées = honoraires de montage des projets
- la gestion locative des maisons partagées = honoraires de gestion et de coordination des SCI.

L'objectif de la SCIC HACOOPA est de disposer d'un levier financier permettant le développement des activités pour le groupe. HACOOPA souhaite se développer sur le département de la Loire Atlantique avec des ouvertures possibles sur les départements limitrophes en fonction des opportunités.

Le modèle actuel est d'être propriétaire des maisons partagées et de développer 2 nouvelles maisons par an. Le développement des maisons se fait en concertation avec les communes, les CLIC, les CCAS.

La SCIC HACOOPA effectue des levées de fonds auprès de particuliers et d'institutions. Ces fonds sont utilisés pour l'acquisition d'immobilier au sein des SCI. La SCIC HACOOPA réalise ainsi des augmentations de capital dans la FONCIERE HACOOPA puis dans les SCI.

Une SCI est créée par maison, ceci afin de limiter le risque de défaillance sur une maison.

La SCI, pour le financement des constructions de logements, a recours au financement par quasi-fonds propres (parts sociales et titres participatifs) et a recours à un emprunt bancaire classique. Les loyers sont déterminés pour rester accessibles aux futurs habitants.

Informations financières clés

En K€	31/12/2020	31/12/2021
Chiffres d'affaires	32	56
Total du bilan	571	610
Capital social	194	227

Capitaux propres	193	211
Résultat net	(26)	10

HACOOPA a réalisé une première levée de fonds auprès de ses sociétaires pour le premier projet développé sur la commune d'ORVAULT.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- > [aux comptes existants ;](#)
- > [à des éléments prévisionnels sur l'activité ;](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : Hacoopa 7 rue Louis Blériot 44700 ORVAULT

II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

Les risques suivants ont été identifiés à ce jour :

- Risque lié à la situation financière de la société – Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société dispose, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. »
- Risques liés à la variabilité du capital de la Société Émettrice : Chaque associé peut exercer son droit de retrait dans les conditions prévues par les statuts, à raison de la forme de société à capital variable. Ce risque oblige la Société Émettrice à conserver un niveau de trésorerie facilement disponible suffisant pour honorer les demandes de rachat. Cette situation pourrait entraîner des retards de remboursement de parts des associés ayant exercé leur droit de retrait, voire une situation d'insolvabilité si tous les associés exerçaient leur droit de retrait au même moment.
- Risques de marché : Le secteur de l'habitat partagé et inclusif est un marché de niche, car il est encore jeune et peu connu par le public.
- Risque financier : le projet exige un volume de financements conséquent pour pouvoir se développer et réaliser son potentiel.

Il s'agit des principaux risques identifiés par la Société Émettrice à la date du présent document d'information synthétique. Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – Capital social

- Le capital social de la société est intégralement libéré. Au 30 septembre 2022, il était composé de 3 347 parts sociales d'une valeur nominale de 100€, portant son montant total à 334 700€. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.
- La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- La société est à capital variable, ainsi le capital de la société peut être augmenté à tout moment au moyen de souscription nouvelles admises par le Conseil d'Administration de la coopérative. Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusions, décès et remboursement, dans les cas prévus par la loi et les statuts ou déterminés par l'assemblée générale des associés.
 - o Le capital social ne pourra ni être inférieur à 18.500 euros ni être réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, telle que modifiée par l'Ordonnance n°2000-912 du 18 septembre 2000.
 - o En application de l'article 7 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 telle que modifiée par la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014, les sociétés à capital variable régies par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce ne sont pas tenues de fixer dans leurs statuts le montant maximal que peut atteindre leur capital.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la société.](#)

IV – Parts sociales offertes à la souscription

IV.1 – Prix de souscription

Une part sociale est fixée à cent (100) euros.

IV.2 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

L'information est résumée et recouvre tous les droits attachés aux parts sociales offertes tels que prévus dans les statuts :

1) Rémunération : aux termes de l'article 28 des statuts, la coopérative peut verser un intérêt aux parts sociales dont le montant sera déterminé par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration, après avoir affecté 15% des Excédents Nets de Gestion à la réserve légale et 50% au minimum à une réserve statutaire impartageable.

2) Cessibilité limitée et fonction des règles d'agrément : Tout Transfert de parts sociales émises par la Société Émettrice est soumis à un agrément préalable du Conseil d'Administration dans les conditions exposées à l'article 9 des statuts

3) Droit de retrait : Tout associé, peut se retirer totalement ou partiellement de la Société en adressant une demande par tout moyen écrit permettant de conserver la preuve de l'envoi au président du Conseil d'Administration de la Société. Aucun retrait ne pourra toutefois entraîner une réduction du capital en dessous des minima fixés à 18 500 euros. Le remboursement des parts sociales ne peut se faire qu'à la valeur nominale de celles-ci. Le remboursement pourra éventuellement être réduit du fait des pertes des exercices en cours ou antérieurs. Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part, les pertes s'imputent dans des proportions égales sur les réserves statutaires et sur le capital. En effet, il n'existe pas de garantie que la coopérative puisse racheter les parts sociales à leur valeur nominale : si la coopérative fait des pertes, le remboursement des parts sociales pourra être effectué à une valeur inférieure à la valeur nominale.

4) Transmission : Conformément à l'article 9-2 des statuts, les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après agrément de la cession par le Conseil d'Administration, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues. En cas de démission ou de perte du statut d'associé, notamment par décès, les parts sociales sont annulées et remboursées dans les conditions définies aux

présents statuts. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées selon les statuts.

5) Droit de vote et fonctionnement des collèges de vote : Lors des assemblées générales des associés, pour déterminer si la résolution est adoptée par l'assemblée, les résultats des délibérations sont totalisés par collèges de vote auxquels sont appliqués les coefficients ci-dessus avec la règle de la majorité simple. Dans la coopérative, il existe 6 collèges comme présenté plus haut.

6) Droit accès à l'information : les associés ont droit à l'information à laquelle a droit tout associé de société anonyme en vertu de la loi en vigueur.

7) Absence de droit sur la répartition du boni de liquidation (articles 16 et 19 de Loi de 1947) : aux termes de l'article 31, nulle distribution ou répartition des excédents ou de réserves de la Société Émettrice ne peut être opérée au profit des associés. Les réserves ne peuvent jamais être utilisées pour libérer les parts souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement pendant le cours ou au terme de la Société, aux associés ou travailleurs de celle-ci ou à leurs héritiers et ayants droit.

En cas de dissolution, sous réserve de l'article 31 des statuts, Le boni de liquidation sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de l'article 1er de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

> [articles 9, 11,28 et 31 des statuts de la société HACOOPA](#)

Les dirigeants de la société Emettrice n'ont pris aucun engagement de participer à l'offre de prise de parts sociales.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

1) les clauses régissant le droit de retrait des associés, droit spécifique aux sociétés à capital variable telles que précisées par les statuts : le droit de retrait est aménagé à l'article 15 des statuts ;

2) les clauses restreignant la faculté de céder les parts sociales souscrites : les statuts comportent (article 9) une clause d'agrément comme indiqué au paragraphe 4.2 ci-avant ;

3) les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après agrément de la cession par le Conseil d'Administration, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues ;

4) le capital social ne peut être ni inférieur à 18.500 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative, soit à titre indicatif à la date des présentes et en fonction des apports, 18 500 euros (article 8 des statuts) ;

5) les clauses de cession forcée : les statuts de Hacoopa comportent, en leur article 16, une clause d'exclusion de tout associé en cas de non-respect par un associé de ses engagements à l'égard de la Société Émettrice. L'exclusion ne peut être prononcée que par le Conseil d'Administration ;

6) les statuts ne comportent pas de clauses conférant un droit de sortie conjointe en cas de survenance d'un fait générateur (ex. : changement de contrôle).

L'investisseur est invité à cliquer le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

> [articles 8, 9, 15, 16 des statuts de la société HACOOPA](#)

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;

- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- Risque d'absence de rachat des parts sociales par la Société Émettrice à leur valeur nominale, les associés bénéficient d'un droit de demander le rachat de leurs parts en exerçant le droit de retrait stipulé dans les statuts de la Société Émettrice.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Présenter un tableau récapitulant la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre (en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite). Le tableau présente par ordre d'importance numérique décroissant le poids des actionnaires au capital de l'émetteur.

La répartition des sociétaires par collèges est la suivante :

Répartition du capital	Droit de vote	% de capital	Nombre de parts sociales
Fondateurs	35%	47.82%	1 600
Particuliers	10%	36.70%	1 228
Partenaires	10%	15.24%	510
Salariés	15%	0.15%	5
Habitants	20%	0.09%	3
Collectivités	10%	0%	0

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre est la société émettrice elle-même.

HACOOPA

7 rue Louis Blériot

44700 ORVAULT

Mail : contact@hacoopa.fr

Les copies des inscriptions aux comptes individuels des investisseurs dans les livres de la société, matérialisant la propriété de leur investissement, seront délivrées sur simple demande.

VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Aucune société ne s'interposera entre la société émettrice et le projet financé.

VII – Modalités de souscription

Le processus d'investissement est le suivant :

- Prise de connaissance du dossier d'investisseur, du bulletin de souscription
- L'investisseur complète le bon de souscription soit papier soit en ligne
- La souscription est soumise à validation au Conseil d'Administration

La souscription est considérée comme définitive après le versement complet du montant inscrit sur le bulletin de souscription et après la validation par le Conseil d'Administration.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

> [bulletin de souscription](#) ;

Calendrier

Les souscriptions de parts sociales de la coopérative sont possibles toute l'année.

Les sommes versées au titre des souscriptions seront débitées lors de la souscription. La validation du Conseil d'Administration est réalisée lors de chaque réunion soit au moins 4 fois par an.