

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. »

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.

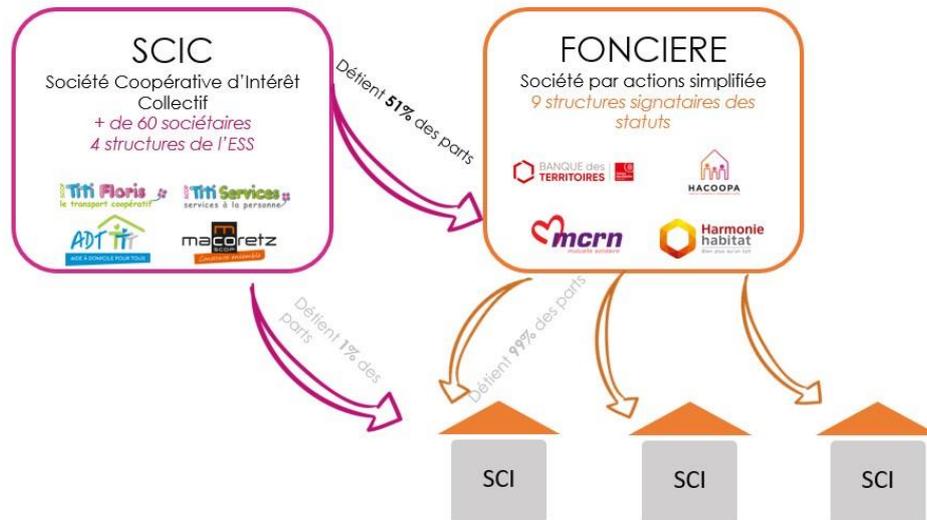
La SCIC développe le concept de maison partagée autour d'espaces communs et conviviaux, favorisant l'émergence d'une vie collective ; l'objectif étant de lutter contre l'isolement social des seniors et de prévenir les effets du vieillissement et de la perte d'autonomie. Le credo de la SCIC est "vivre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

Le concept de maison partagée HACOOPA est une maison composée de 4 à 5 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 %

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

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.

Projet et financement

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.

L'objectif de cette levée de fonds est de permettre à la coopérative une prise de participation dans la SCI HACOOPA LE FOULOIR, afin de construire 2 maisons partagées de 6 habitants dans le quartier du Fouloir à Saint Herblain.

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

Cette description est suivie du paragraphe suivant :

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 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 – Titres participatifs offerts à la souscription

IV.1 – Prix de souscription

Un titre participatif est fixé à cent (100) euros.

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

Le porteur de titres participatifs a droit à une rémunération annuelle composée :

- d'une partie fixe calculée sur 60% de la valeur nominale de chaque titre participatif et constituée par un intérêt annuel de 5% (la « Rémunération Annuelle de Base »),
- et d'une partie variable calculée sur 40 % de la valeur nominale de chaque titre participatif, et constituée par un intérêt annuel de 5% si le résultat d'exploitation de l'exercice est supérieur à cinquante mille (50 000) euros (la « Rémunération Annuelle Variable ») (voir article 1.2 du contrat d'émission).

Les intérêts commencent à courir à compter de la date de jouissance.

La rémunération annuelle de base est versée chaque année au plus tard le 30 juin, sur le compte bancaire du souscripteur.

Toute somme en principal, prime ou intérêts, due aux investisseurs au titre de leurs créances sur la société, qui ne sera pas réglée aux dates prévues par le contrat d'émission, produira au profit des porteurs, de plein droit et sans mise en demeure, à compter de la date de l'échéance non respectée, des intérêts de retard au taux légal déterminés prorata temporis entre ladite date d'échéance et celle du règlement effectif de la somme due.

Les porteurs sont regroupés en une masse qui a la personnalité civile. Cette masse se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs. Les porteurs désignent un ou plusieurs représentants de la masse qui ont le droit d'assister à l'assemblée générale ordinaire des sociétaires de la société.

Le ou les représentants de la masse doivent être consultés lors des assemblées générales, sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour. Le ou les représentants ont la possibilité d'intervenir à tout moment au cours de l'assemblée. Ils n'ont cependant pas de voix délibérative.

Au titre de son obligation d'information, l'émetteur s'engage à fournir à la demande du porteur les documents suivants :

- les comptes annuels ainsi que le tableau des affectations du résultat ;
- les rapports du conseil d'administration ;
- les rapports des commissaires aux comptes ;
- le texte des projets de résolution ;
- les noms et prénoms des administrateurs, du directeur général et, le cas échéant, des directeurs généraux délégués.

En outre, l'émetteur s'engage jusqu'au remboursement ou au rachat total des titres à informer le souscripteur de toute nouvelle version des statuts dès lors que la gouvernance est amenée à évoluer.

Enfin, l'émetteur devra obtenir l'accord exprès des souscripteurs réunis en masse, préalablement à la décision de réalisation des opérations suivantes :

- tout projet de modification ou de cessation d'activité ;
- tout projet de cession ou de mise en location de tout ou partie de son fonds de commerce ou de son matériel d'exploitation, à l'exception du matériel de bureau, du matériel informatique et du mobilier ;
- toute situation pouvant s'assimiler à une liquidation amiable de l'entreprise ou à un apport partiel d'actif.

Les dirigeants de la société ne sont pas engagés à acquérir un minimum de titres participatifs.

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

Les titres participatifs détenus par un sociétaire ne peuvent être cédés, à titre gratuit ou onéreux, qu'à un autre sociétaire et uniquement après agrément de la société.

L'investisseur est invité à se référer aux conditions générales de l'offre d'émission pour avoir plus de détails quant aux modalités de cession des titres offerts.

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 ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé, notamment en ce qui concerne la rémunération relative à la part variable (assise sur 40 % de la valeur nominale du titre participatif) qui dépend des résultats de la société.

En outre, les titres participatifs ne prévoient pas d'échéance de remboursement. Ainsi, ils ne sont remboursables que dans les 2 cas suivants :

- à la seule initiative de l'Émetteur et ce, à partir de la 7ème année suivant la date d'émission
- en cas de liquidation de l'Émetteur

Sauf cas de défaillance de l'Émetteur, le souscripteur ne peut jamais exiger de l'Émetteur le remboursement de ses titres participatifs.

Le remboursement à l'initiative de l'Émetteur intervient de la façon suivante : Au-delà de la date anniversaire de souscription de la septième année du ou des titre(s) participatif(s), l'Émetteur se réserve la faculté, à sa seule initiative, de procéder à des rachats ou des remboursements en tout ou partie des titres participatifs au 31 décembre de chacune des années ultérieures.

Le prix de rachat ou de remboursement de chaque titre participatif sera alors égal à leur valeur nominale. Les intérêts échus seront également versés au souscripteur dont les titres sont rachetés. Le nombre des titres participatifs tirés au sort pour rachat ou remboursement au titre d'une échéance quelconque sera fixé par l'Émetteur, à sa convenance.

Le calendrier de remboursement des titres participatifs dont le remboursement aura été décidé par l'Émetteur sera soumis à l'assemblée générale des porteurs de titres participatifs.

En outre, en cas de perte du statut coopératif de l'émetteur pour adopter un autre statut juridique, l'Émetteur devra proposer aux souscripteurs la souscription d'obligations nouvelles dont les termes et conditions seront adoptés par l'assemblée de la Masse des porteurs de titres participatifs.

La souscription des obligations nouvelles sera effectuée par compensation avec la créance liquide et exigible relative aux titres participatifs, étant convenu que la perte par l'émetteur de son statut de société coopérative entraînera l'exigibilité anticipée des titres participatifs de façon à permettre la souscription des obligations nouvelles. Cette souscription d'obligations nouvelles devra intervenir au plus tard à la date du changement de statut de l'Émetteur.

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

L'émission de titres participatifs réservée aux sociétaires de l'Émetteur n'aura aucun impact sur la composition du capital de l'Émetteur.

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 contrat d'émission et du bulletin de souscription
- L'investisseur complète le bon de souscription soit papier soit en ligne

La souscription est considérée comme définitive après le versement complet du montant inscrit sur le bulletin de souscription.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- > [bulletin de souscription](#) ;
- > [contrat d'émission](#)

Calendrier

- date d'ouverture de l'offre : 1^{er} décembre 2022
- date de clôture de l'offre : 31 mai 2023
- date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant au montant de leur souscription : au moment de la souscription
- date et modalités de communication des résultats de l'offre : Les investisseurs seront informés individuellement de leur souscription effective dans le mois qui suit la clôture de l'opération.

Il est également indiqué les modalités de restitution du montant de la souscription en cas de non-réalisation de l'offre ou de sursouscription.