

## Je, soussigné(e) :

### PERSONNE PHYSIQUE

Civilité  Mme  M

Nom

Nom de jeune fille

Prénom

Né(e) le  /  /  A  Code Postal

### PERSONNE MORALE

Dénomination

Forme juridique

SIRET

Représentant légal

Agissant en qualité de

Adresse

Ville  Code Postal  Pays

Téléphone  Courriel

Déjà actionnaire de Caritas Habitat  Non  Oui, merci de préciser votre identifiant CCN (si connu)

Je souhaite recevoir les actualités de Caritas Habitat par email

Je préfère recevoir les convocations aux assemblées générales par email (à l'adresse indiquée ci-dessus), au lieu d'un envoi postal

## Demande à souscrire à des actions de Caritas Habitat :

Pour (*nombre d'actions*)  actions ordinaires au prix de 107,50€ (valeur nominale de 100€ et prime d'émission de 7,50€), soit un montant total de (*nombre d'actions x 107,50€*)  €.

### Règlement :

Par chèque à l'ordre de "Caritas Habitat", n° de chèque

Par virement sur le compte : IBAN : FR76 1882 9354 1502 8926 5004 976 - BIC : CMBFR2BCME, en indiquant vos nom et prénom dans la référence du virement

## Je signe le bulletin de souscription :

Bon pour souscription à (*nombre d'actions en toutes lettres*)  actions de Caritas Habitat.

**Je reconnais conserver une copie du présent bulletin et avoir pris connaissance du Document d'Information Synthétique (DIS) en pièce jointe.**

**Signature du souscripteur**

Fait à , le  /  / 2024

## J'envoie le bulletin de souscription, ainsi que les pièces à fournir :

J'envoie le tout par courrier à Caritas Habitat, 106 rue du bac 75007 Paris ou à [investir@caritashabitat.org](mailto:investir@caritashabitat.org) **avant le :**

- **13/12/2024**, pour un règlement par chèque
- **20/12/2024**, pour un règlement par virement

Pour que votre souscription soit prise en compte, nous devons recevoir les fonds sur notre compte au plus tard le 20/12/2024.

### Pièces à fournir :

- Personne physique :

- Copie de la carte d'identité ou d'un passeport du souscripteur en cours de validité,
- Justificatif de domicile du souscripteur de moins de trois mois

- Personne morale :

- Kbis datant de moins de trois mois,
- Statuts,
- Copie de la carte d'identité ou d'un passeport en cours de validité du dirigeant signataire,
- Mandat de la personne habilitée pour réaliser l'opération (si la personne habilitée n'apparaît pas sur le Kbis)

# Conditions de souscription

## Informations liées à votre souscription :

Notre teneur de registre, Uptevia vous adressera début 2025 un avis d'inscription des actions souscrites ainsi que le reçu fiscal nécessaire pour une éventuelle réduction d'impôts.

## Actions :

- Les actions de la foncière ne sont pas cotées.
- La valorisation est de 107,5€/action depuis le 13/10/2023.
- Caritas Habitat ne distribue pas de dividendes.
- Une revalorisation est effectuée tous les deux ans sur la base des comptes arrêtés au titre du dernier exercice clos à l'expiration de la période de deux ans considérée.

## Fiscalité (selon la législation en vigueur au 24/09/2024):

- Caritas Habitat est éligible au dispositif IR-PME.
- La réduction de l'impôt sur le revenu est de 25% du montant souscrit dans la limite du montant investi de 50 000€ pour une personne seule (soit une réduction fiscale maximum de 12 500€ en 2024) et 100 000€ pour un couple (soit une réduction fiscale maximum de 25 000€ en 2024).
- La fraction des versements qui excède cette première limite ouvre droit à la réduction d'impôt au titre des 4 années suivantes dans les mêmes limites.
- D'autre part, cette réduction d'impôt est ensuite prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux pouvant être accordés au titre de l'impôt sur le revenu. Cette limite globale est fixée à 10 000 € par an. Il est également possible de reporter l'excédent sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.
- L'avantage fiscal est subordonné à la conservation des actions pendant 5 ans en cas de cession d'actions ou pendant 7 ans en cas de remboursement des apports.

## Conditions de retrait :

- Les associés commanditaires peuvent exercer leur droit de retrait pour les actions souscrites au 31/12 de la septième année suivant leur souscription, appelée "Période de Détention."
- En cas de circonstances exceptionnelles, un commanditaire peut demander une dérogation pour exercer son droit de retrait avant la fin de la Période de Détention, il pourra formuler une demande en ce sens, circonstanciée et accompagnée des justificatifs appropriés, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société. La gérance décide de l'octroi de la dérogation ou non sans obligation de justification, dans les deux mois suivant la demande.
- Les sorties des investisseurs par le droit de retrait suivent les conditions mentionnées ci-dessous et sur la dernière valorisation arrêtée par la gérance.
- Les demandes de retrait ne pourront être satisfaites par le gérant que dans la limite de 15% du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice précédent ces demandes.
- Le droit de retrait est exercé par notification par lettre recommandée avec avis de réception dans les deux mois suivant une assemblée générale (Délai d'Exercice) ayant statué sur les comptes après la Période de Détention ou l'obtention d'une dérogation.
- Les demandes notifiées dans le Délai d'Exercice sont traitées dans les deux mois suivant l'expiration du Délai d'Exercice, en se basant sur la dernière valorisation annuelle.
- Le gérant peut différer le retrait tant que l'associé commanditaire sortant n'a pas rempli ses engagements envers la société.
- Les demandes de retrait sont traitées par priorité pour les demandes impliquant un droit à remboursement de la part de la société inférieur ou égal à 5.000 euros, puis dans l'ordre chronologique des demandes admises.
- Les demandes excédant la limite de 15% sont reportées à l'assemblée générale ordinaire annuelle suivante appelée à approuver les comptes de l'exercice suivant et ainsi de suite jusqu'à l'assemblée générale au titre de laquelle le montant du capital social rendra possible le retrait exercé.

## Conditions de cession :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un autre associé, soit à un conjoint, à un ascendant ou descendant, les cessions sont possibles mais sur sollicitation d'un agrément du gérant. Les formulaires d'ordre de mouvement ainsi que la procédure détaillée peut être transmise sur demande à [investir@caritashabitat.org](mailto:investir@caritashabitat.org)

## Droit d'information :

En tant qu'actionnaire, vous aurez la possibilité de participer et de voter lors des Assemblées Générales.

## Label :

Les actions de Caritas Habitat sont labellisées par Finansol, qui garantit la solidarité et la transparence des produits d'épargne solidaire.



Avertissement : La souscription d'actions non cotées en bourse constitue une opération d'investissement comportant des risques de perte partielle ou totale de l'investissement et d'illiquidité (dans le cas où à l'avenir vous souhaiteriez revendre les actions souscrites, vous pouvez éprouver des difficultés à les revendre).

Compte tenu de ces risques, il n'est pas recommandé d'investir une somme supérieure à 5% de la valeur nette de votre patrimoine (somme totale de la valeur de vos revenus annuels, de vos placements, de l'argent disponible sur vos comptes ou livrets bancaires (sans tenir compte des biens immobiliers ou non liquides), diminuée du montant de vos dettes et emprunts personnels actuels ou futurs).

L'avantage fiscal attaché à la souscription est subordonné au respect postérieurement à la souscription d'un ensemble de conditions et engagements, dont certains pèsent sur le souscripteur, comme une durée minimum de conservation des actions souscrites. Leur non-respect peut entraîner la remise en cause a posteriori de l'avantage fiscal.

La souscription d'actions dans une société en commandite par actions, confère le droit de prendre part et voter aux assemblées générales d'actionnaires commanditaires, dont les pouvoirs sont exercés en accord avec le ou les associés commandités.

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé par la société Caritas Habitat pour la gestion de la souscription et des communications légales et informationnelles liées au statut d'actionnaire commanditaire de Caritas Habitat. Les données collectées seront communiquées aux seuls destinataires suivants : Caritas Habitat et à son teneur de registre, Uptevia. Caritas Habitat s'engage à conserver vos données personnelles dans un environnement sécurisé pour les finalités indiquées dans les conditions générales d'utilisation du site conformément au RGPD et pendant une durée expirant dix ans après la vente de la dernière de vos actions émises par Caritas Habitat. Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données dans la limite des obligations légales liées au statut d'actionnaire ou d'ancien actionnaire ou au titre de la défiscalisation à laquelle la souscription donne droit. Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données dans ce dispositif, vous pouvez contacter [investir@caritashabitat.org](mailto:investir@caritashabitat.org)

## PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 24/09/2024



**CARITAS HABITAT**  
*Société en commandite par actions à capital variable*  
Siège social : 106 rue du Bac, 75007 Paris  
813 316 320 RCS Paris

« 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

#### I.1 Présentation de l'Émetteur et ses activités

La société Caritas Habitat (désignée ci-après 'l'Émetteur' ou 'Caritas Habitat') est une société foncière sociale créée le 18 septembre 2015 par l'Association Secours Catholique – Caritas France ('l'Association SC-CF') et son réseau, pour contribuer à la réponse à la crise de l'hébergement social et au mal-logement en France.

Caritas Habitat est une foncière à vocation sociale qui porte l'immobilier des associations accompagnant des personnes en situation de vulnérabilité ou d'exclusion, du fait de leur situation personnelle, économique ou administrative, ou de leur état de santé physique ou psychique.

Les biens immobiliers ainsi loués à des associations sont affectés à des projets :

- d'accueil de jour : lieu qui permet de manière inconditionnelle une mise à l'abri en journée de toute personne en situation d'exclusion, d'errance, et en grande précarité : accompagnement social, soins, repas, douche, laverie, bagagerie...

- d'hébergement d'urgence : structure d'hébergement permettant une mise à l'abri immédiate et offrant des prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale et une orientation vers un professionnel ou une structure susceptible d'apporter à la personne l'aide justifiée par son état.

- d'hébergement médico-social : établissement destiné à héberger des personnes sans domicile, ceci sans conditions de ressources ou de situation administrative, en dispensant des soins ou un suivi thérapeutique adapté et un accompagnement psycho-social.

- de pension de famille : résidence destinée à loger des personnes dont la situation sociale et psychique rend difficile l'accès à un logement ordinaire. La structure, de taille réduite, propose des studios individuels (25 en moyenne) ainsi que des espaces collectifs qui permettent aux personnes d'être chez elles sans être isolées, accompagnées par un hôte présent sur site.

- d'habitat inclusif : petits ensembles de logements indépendants ou bien des colocations, caractérisés par la volonté de ses habitants de vivre ensemble avec des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, à destination de personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, en alternative au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement.

Par ailleurs, Caritas Habitat possède aussi un certain nombre de logements loués directement à des personnes physiques, représentant environ 60% d'actifs détenus au 31/12/2023, faisant l'objet de baux d'habitation préexistants à leur apport à Caritas Habitat par l'Association SC-CF ou la Fondation Caritas. Pour certains de ces logements, des accompagnements sociaux spécifiques sont réalisés par des mandataires ou des associations.

Au 31/12/2023, Caritas Habitat est propriétaire de 100 logements et de 2 locaux d'activité, qui permettent de loger et d'héberger environ 365 personnes et d'accueillir 2.950 personnes.

Caritas Habitat revêt la forme d'une société à commandite par actions à capital variable. Cette structure lui permet de dissocier sa gestion (associés commandités) et la détention de son capital (associés commanditaires), ainsi que d'assurer sa pérennité. L'associé commandité est une société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) dont l'associé unique est le Secours Catholique- Caritas France, qui désigne une personne physique comme mandataire social gérant de Caritas Habitat.

Caritas Habitat a obtenu le 25/06/2016 l'agrément ESUS, lequel a été renouvelé le 26/05/2018, puis le 15/03/2023, pour cinq ans. Cet agrément permet aux particuliers investissant au capital de Caritas Habitat, de bénéficier de la possibilité de déduire fiscalement une partie de leur investissement (réduction de 25% de l'IR pour un placement dans une entreprise labellisée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) dans les conditions prévues par l'article 199 terdecies-0 AA du Code général des impôts.

Caritas Habitat a également l'agrément MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion) dans cinq régions : Île-de-France, Bretagne, Provence-Alpes Côte d'Azur, Occitanie, Nouvelle-Aquitaine. Cet agrément lui permet de percevoir des subventions publiques et d'avoir recours à des prêts aidés auprès de la Banque des Territoires (PLAI et PLU principalement), qui financent en partie les investissements (acquisitions, travaux, honoraires).

Caritas Habitat développe des projets en maîtrise d'ouvrage directe (c'est-à-dire qu'elle réalise elle-même les travaux) et achète également des projets en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs immobiliers.

Caritas Habitat a signé avec l'Association SC-CF en 2022, une convention de partenariat par laquelle cette dernière soutient régulièrement, de sa propre initiative, Caritas Habitat sur sa période de croissance : soutien structurel et sur de nombreux projets communs, apports en capital libérés en numéraire ou en nature de biens immobiliers. Au titre de l'exercice clos le 31/12/2023, le partenariat entre les deux structures a concerné environ 1.000.000 €.

La levée de fonds vise à financer majoritairement son activité d'investissement immobilier à vocation sociale. Ces investissements font l'objet d'une analyse financière et extra-financière de chaque projet et du preneur à bail. Caritas Habitat vérifie l'alignement du projet social avec les valeurs défendues par l'Association SC-CF, la pérennité de ce projet et la solidité financière du preneur à bail. Caritas Habitat tient compte aussi dans cette procédure du principe dit 'de réversibilité' (le '**Principe de Réversibilité**'), qui désigne la capacité du bien à être affecté à un autre usage que celui de l'association preneuse initiale, afin de limiter le risque de vacance locative. Les biens ainsi acquis, au titre de son activité principale, font l'objet de baux civils d'environ 12 ans consentis au profit des associations prescriptrices identifiées dans cette procédure.

Selon ces critères, les projets sélectionnés par la direction de Caritas Habitat sont soumis au Comité Consultatif des Engagements de Caritas Habitat (CCE). Le CCE est un organe statutaire ayant pour mission de juger de l'opportunité économique, juridique et sociale des projets d'investissement et de leur adéquation avec les objectifs de Caritas Habitat (art. 17 des statuts). Il examine obligatoirement, tous les projets qui lui sont présentés par le gérant. Il les étudie sous l'angle de leur réalisation technique (choix des immeubles à acquérir, programme des travaux, etc.), de leur pertinence au regard des objectifs sociaux et de leur comptabilité avec les critères financiers de Caritas Habitat. Ses avis sont purement consultatifs.

Ensuite, les investissements sélectionnés par la direction de Caritas Habitat font l'objet d'une décision d'approbation par le comité de direction (CODIR) de Caritas Habitat Gestion, gérante de Caritas Habitat.

Les revenus de Caritas Habitat se composent principalement des loyers qu'elle perçoit et, accessoirement, d'honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de participations du SC-CF et d'honoraires de gestion de projet.

## **I.2 Présentation du projet et de l'offre**

L'offre de l'Émetteur porte sur un montant total d'un million huit cent vingt-cinq (1.000.825) € par l'émission de **9.310 actions** à souscrire au prix unitaire de 107,50 €, correspondant à 100 € de valeur

nominale et 7,50 € de prime d'émission, conférant la qualité d'associé commanditaire exclusivement. Cette offre interviendra entre le **24/09/2024** et le **20/12/2024** (dernier jour de souscription), selon les conditions et modalités décrites à la section VII ci-après, auprès du public constitué d'investisseurs particuliers ou d'autres investisseurs non qualifiés et des actionnaires actuels de Caritas Habitat.

Les fonds issus de la présente offre seront affectés (1) à concurrence d'environ 2 % du plafond de l'offre (soit environ 20.000 €) aux frais liés à la réalisation de cette offre, (2) à concurrence d'environ 98 % du montant total de l'offre au financement des acquisitions immobilières et travaux entrant dans son activité d'investissement immobilier à vocation sociale. Caritas Habitat constituera une réserve de trésorerie en vue de couvrir le financement d'éventuelles demandes de retrait de ses actionnaires particuliers, de l'ordre de 10% des souscriptions à recueillir au titre de la présente offre.

En cas de non-souscription à la présente offre ou d'insuffisance de souscription, Caritas Habitat réduira, le cas échéant, le montant levé aux souscriptions reçues et limitera ses engagements afin de diminuer ses besoins à ce qui peut être couvert par des prêts subventionnés, dont la proportion au sein du financement pourrait alors augmenter. Les fonds issus de l'offre ne sont pas susceptibles d'être utilisés pour le financement de projets portés par d'autres entités juridiques.

Caritas Habitat n'a émis aucune autre valeur mobilière au titre de son capital ou y donnant accès immédiatement ou à terme.

### **I.3 Autres levées et informations**

L'Émetteur indique également qu'il a déjà réalisé d'autres levées de fonds, notamment par un prospectus qui a obtenu le visa de l'AMF n° 17-381 en date du 25 juillet 2017. Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau synthétisant les levées de fonds de l'Émetteur](#).

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

- [aux comptes existants ;](#)
- [aux rapports du commissaire aux comptes réalisés au cours du dernier exercice ;](#)
- [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans ;](#)
- [à des éléments prévisionnels sur l'activité de l'Émetteur ;](#)
- [à l'organigramme du groupe auquel appartient Caritas Habitat et la place qu'il y occupe ;](#)
- [au curriculum vitae des représentants légaux de l'Émetteur ;](#)
- [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction.](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être consultée sur la page internet suivante : [www.caritashabitat.org/investissement-solidaire/](http://www.caritashabitat.org/investissement-solidaire/)

## **II – Risques liés à l'activité de l'Émetteur et à son projet**

1. **Risques liés à l'investissement immobilier** : Le résultat de l'Émetteur dépend du taux d'occupation et d'impayés ainsi que des dépenses locatives et du niveau des taux d'intérêt. Il est également influencé par les éventuelles plus ou moins-values immobilières notamment fonction de l'évolution du prix de marché de l'immobilier, le niveau de prix d'acquisition et les éventuelles pertes associées à des retards de construction ou la défaillance de promoteurs qui lui cèdent des logements.
2. **Risques liés à la forme de commandite par actions** : l'Émetteur est une société en commandite par actions dont la gérance est assurée par Caritas Habitat Gestion, également associée commanditée. Les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires

sur la politique de l'Émetteur. Ainsi, les actionnaires commanditaires ne peuvent pas prononcer la révocation du gérant, qui relève de la seule compétence de l'associé commandité.

3. **Risques de dépendance vis-à-vis de l'Association SC-CF** : L'Émetteur a un partenariat renforcé avec cette association (soutien structurel et sur de nombreux projets communs, apports en capital libérés en numéraire ou en nature...). Si cette association met un terme à son soutien, l'Émetteur pourrait être contraint de trouver d'autres sources de financement de sa trésorerie, de procéder à des recrutements complémentaires ou bien de vendre certains actifs.
4. **Risques liés à la variabilité du capital de l'Émetteur** : 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. Si le montant de la trésorerie s'avère insuffisant, Caritas Habitat pourrait être conduite à devoir trouver des sources de financement de ces retraits ou bien céder certains actifs immobiliers. Cette situation pourrait entraîner des retards de remboursement de parts des associés ayant exercé leur droit de retrait,
5. **Risques liés à l'engagement des partenaires publics sur l'investissement** : Les investissements immobiliers de l'Émetteur sont subventionnés à près de 60/70% par des subventions publiques ou des prêts aidés consentis par l'État et bénéficie d'avantages fiscaux liés à la construction, la rénovation ou l'exploitation. Le retrait ou la diminution de ces financements ou la modification de la fiscalité entraînerait une plus forte consommation de fonds propres ou la diminution de la capacité d'investissement et du potentiel de croissance de son patrimoine et sa valorisation. A ce titre, ces logements font l'objet de conventions avec l'État ou ses agences. Le parc immobilier détenu par l'Émetteur comprend moins de 50% de biens immobiliers soumis à un tel conventionnement. La vente de ces derniers est réglementée et ne peut intervenir sauf autorisation de l'État.
6. **Risques liés à la réalisation de travaux construction ou rénovation** : l'activité de l'Émetteur consiste notamment à faire réaliser des travaux de construction ou de rénovation, ce qui peut induire des risques juridiques et financiers liés à ces travaux. Il négocie et signe des contrats comportant des clauses contraignantes pour ses contreparties (contrat de VEFA par exemple) et applique des procédures rigoureuses de suivi de leur exécution. Toutefois, la réalisation de ces risques pourrait mettre en péril les délais ou l'achèvement des travaux et la mise en location du bien, ou engager la responsabilité juridique de l'Émetteur.
7. **Risques liés à la faible rentabilité des activités** : l'Émetteur intervient exclusivement dans l'immobilier social. Ses revenus sous forme de loyers sont donc modestes au regard du patrimoine acquis, les résultats, même si ceux-ci ne sont pas distribués, ne permettront d'atteindre un équilibre financier qu'à long terme. De plus, la situation des locataires peut avoir un impact sur leur capacité à payer leur loyer et leurs charges. Dans ce cas, la trésorerie de l'Émetteur et sa rentabilité pourraient en être affectées. Enfin, bien que le principe de réversibilité décrit à la section I.1 ci-avant contribue à le réduire, il existe également un risque de vacance locative, qui pourrait également engendrer des pertes significatives et réduire la trésorerie de l'Émetteur.
8. **Risques de conflit d'intérêts** : Ces risques potentiels sont traités par l'application de la procédure d'investissement décrite à la section I.1 ci-dessus, impliquant le comité consultatif des engagements (CCE) de l'Émetteur et le comité de direction (CODIR) du gérant. Toutefois, les avis du CCE ne sont pas contraignants. De plus, si cette procédure n'était pas ou mal appliquée, les biens ou conditions d'acquisition de ceux-ci pourraient moins bien répondre aux objectifs de l'Émetteur, ce qui pourrait affecter la rentabilité des investissements concernés ou la réalisation de ses objectifs sociaux ou bien affaiblir sa capacité à obtenir des financements pour les projets concernés.
9. **Risques liés à la perte de statut ESUS ou de l'agrément Maître d'ouvrage d'insertion (MOI)** : La perte de l'agrément de MOI ou du statut ESUS entraînerait la perte du bénéfice de l'avantage fiscal à l'avenir et pourrait réduire la capacité de Caritas Habitat à lever des fonds. Le statut MOI, fait l'objet de conditions contrôlées par l'Agence Nationale pour le Contrôle du logement social (ANCOLS). Dans le cas où une procédure de sanction serait engagée à la suite d'un contrôle, la dissolution ou bien la mise sous tutelle de l'Émetteur pourrait intervenir au terme de la procédure.
10. **Risque lié à la situation financière de l'Émetteur** – Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, l'Émetteur 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. Pour les six mois ultérieurs, les sources de financement à l'étude sont les suivantes :
  - les prêts aidés de la Caisse des Dépôts,
  - les subventions région ou état.

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. A l'issue de l'offre, le capital social de l'Émetteur sera composé d'une seule catégorie d'actions (ordinaires) conférant des droits identiques.
- > L'Émetteur n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- > Le capital social de l'Émetteur s'élève avant l'offre à la somme de 16 824 600 €.
- > Le capital social de l'Émetteur est variable jusqu'au plafond de cinquante millions (50.000.000) d'euros. L'assemblée générale de l'Émetteur n'a pas à décider ou conférer de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans dans la mesure où l'offre proposée intervient au titre du capital variable de l'Émetteur. Pour la même raison, il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

A la date du présent document, 489 actionnaires détenaient capital social de 16 824 600 €, réparti comme suit :

	Nb actionnaires	Nb d'actions	Valeur	%
Secours Catholique	1	101 414	10 141 400	60,28%
Fondation Caritas France	1	25 900	2 590 000	15,39%
Cités Caritas	1	2 000	200 000	1,19%
ESIS	1	100	10 000	0,06%
Particuliers	485	38 832	3 883 200	23,08%
<b>Total</b>	<b>489</b>	<b>168 246</b>	<b>16 824 600</b>	<b>100%</b>

Les actions offertes, au prix unitaire de 107,50 €, dont 100 € de valeur nominale et 7,50 € de prime d'émission, sont des actions ordinaires dont les principaux droits sont décrits à la section IV.1 qui suit, les principales contraintes sont décrites à la section IV.2 et les principaux risques à la section IV.3.

*Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions :*

- > [articles 7.5, 11, 18.1, 36 et 38 des statuts de Caritas Habitat.](#)

## **IV – Titres offerts à la souscription**

### **IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription**

Les actions ordinaires à émettre par l'Émetteur dans le cadre de la présente offre conféreront :

- (1) un droit de vote (et un droit de participation) aux assemblées générales des actionnaires commanditaires. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix (article 11) ;
- (2) les associés commanditaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports, (article 11),
- (3) un droit aux dividendes en cas de distribution décidées par les actionnaires. Toutefois, l'Émetteur exerçant une activité d'insertion par le logement et l'hébergement des personnes défavorisées visées par l'article L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et devant avoir une gestion désintéressée, aucun résultat d'exploitation issu de cette activité dans les conditions de l'agrément ministériel prévu à l'article L.365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne sera distribué aux actionnaires pendant la durée d'exercice de cette activité et de l'agrément délivré pour cette activité. Hors ce cas, le ou les commandités, qu'il(s) soi(en)t gérant(s) ou non, recevront chaque année UN pour cent (1 %) du bénéfice distribuable, sauf décision contraire de leur part d'affecter ce montant à d'autres postes de réserve (article 38),
- (4) il est fait sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures<sup>1</sup> :
  - a. un prélèvement de 20% au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve statutaire obligatoire dit 'fonds de développement'. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant total des réserves atteint le cinquième du capital social,
  - b. un prélèvement de 50% au moins, affecté aux réserves obligatoires, légales et statutaires, ou au report bénéficiaire ;
- (5) aucun droit au boni de liquidation, en cas de liquidation de l'Émetteur : l'Émetteur exerçant une activité d'insertion par le logement ou l'hébergement des personnes défavorisées visées à l'article L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, tous les biens et droits immobiliers provenant de cette activité dans les conditions de l'agrément ministériel prévu à l'article L.365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, devront être transférés aux seuls organismes agréés poursuivant le même objet social ou à un organisme HLM, après accord du représentant de l'État dans le Département ;
- (6) la forme de société en commandite présente la particularité de réunir deux catégories d'associés : (a) le ou les commandités, dont la responsabilité est indéfinie et solidaire avec l'Émetteur, et (b) les actionnaires commanditaires, dont la responsabilité est limitée aux apports, comme les actionnaires dans les sociétés de capitaux classiques. Il résulte de cette dualité de statuts, le partage des décisions relevant de l'assemblée générale des actionnaires commanditaires avec l'associé commandité unique de l'Émetteur, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance (article 18.1), ce dernier représentant les actionnaires commanditaires et assume le contrôle permanent de la gestion de l'Émetteur, par le gérant commandité unique, qui est Caritas Habitat Gestion ;
- (7) un droit de retrait, permettant aux actionnaires commanditaires de solliciter le rachat de leurs actions par l'Émetteur dans les conditions prévues par les statuts de l'Émetteur (et sans préjudice de l'application d'engagements fiscaux de conservation le cas échéant applicables aux souscriptions des actions concernées par l'exercice du droit de retrait) ;
- (8) un droit d'information permanent et un droit d'information spécifique en cas d'assemblée générale des commanditaires, identiques à ceux dont bénéficient les actionnaires de SA (article 36 des statuts).

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 7.5, 11, 18.1, 36 et 38 des statuts de Caritas Habitat.](#)

Compte tenu des agréments ESUS et MOI de Caritas Habitat et des objectifs de son activité, les dirigeants n'ont pas prévu d'investir dans son capital et la participation des dirigeants à la souscription des actions offertes n'est pas considérée comme un élément pertinent d'appréciation de cette offre.



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

- > **Clause d'agrément en cas de cession d'actions** : Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un autre associé, soit à un conjoint, à un ascendant ou descendant, la cession des actions de l'Émetteur est soumise à un agrément préalable donné par le gérant dans les conditions prévues à l'article 8.4 des statuts. Toutefois, l'agrément n'est pas requis en cas de cession à un autre associé ou à un tiers, si, à l'issue de l'opération le cessionnaire détient moins de 30% du capital social ;
- > **Clause de préemption en cas de cession d'actions** : en cas de cession d'actions de Caritas Habitat, chaque actionnaire dispose d'un droit de se porter acquéreur des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital, en exerçant son droit de préemption par la notification au gérant du nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les conditions prévues à l'article 8.4 des statuts ;
- > **Droit de retrait** : les actionnaires commanditaires ont le droit de solliciter le rachat de tout ou partie de leurs actions sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions prévues dans l'article 7.5 des statuts de l'Émetteur, dont l'expiration d'une période de détention. Une fois passée la période de détention minimum des actions (expirant le 31 décembre de la septième année suivant celle de leur souscription), le droit de retrait peut être valablement exercé, par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception. Les demandes de retrait notifiées dans le délai de deux mois suivant la tenue d'une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels (le '**Délai d'Exercice**') pourront être honorées dans les deux mois suivant l'expiration du Délai d'Exercice, sur la base d'un prix de rachat unitaire correspondant à la dernière valorisation annuelle. L'exercice des rachats ainsi sollicités ne pourra, chaque année, sauf exception, pour effet de réduire le capital social sous un montant égal à :
  - 85% du montant souscrit et libéré du capital social à la clôture de l'exercice précédent (le '**Capital Plancher Annuel**') jusqu'au 31 décembre 2027,
  - 90% de la moyenne du montant souscrit et libéré du capital social à la clôture des trois précédents exercices (le '**Capital Plancher Annuel**') à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, qu'il s'agisse d'une diminution du capital résultant de l'exercice d'un droit de retrait initial ou d'un report.
- > **Clause d'exclusion** : tout actionnaire commanditaire peut être exclure pour motifs graves, par décision collective de nature extraordinaire, selon la procédure prévue à l'article 7.6 des statuts de l'Émetteur.

L'investisseur est invité à cliquer sur ce lien hypertexte pour les articles des statuts édictant les clauses susvisées : [articles 7.5, 7.6, 7.7 et 8.4 des statuts de Caritas Habitat](#).

Aucun pacte d'actionnaires ni aucun accord autre que les statuts ne confère de droits ou obligations aux souscripteurs des actions offertes par l'Émetteur.

## 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 ;
- > **Absence de distribution** : le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ; la direction de Caritas Habitat souhaite affecter le maximum de moyens à ses activités et n'a pas l'intention de proposer de distribution de dividendes ou autres, de sorte qu'aucun revenu ne doit être attendu des actions offertes hors revalorisation de l'action,
- > **Risques d'évaluation** : il existe un risque d'acquérir les titres à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de la date de leur valorisation par une « expertise indépendante ». La valeur actuelle de l'action a pris en compte la réévaluation de l'ensemble du parc immobilier au 31/12/2022.
- > **Risques liés à l'absence de droit sur l'actif net** : les actions de Caritas Habitat ne confèrent à leur titulaire aucun droit sur l'actif net social en cas de dissolution (avec ou sans liquidation) ce qui porte atteinte à la valeur en capital de ces actions ;

- > **Risques liés à la dichotomie commanditaire et commandité de l'actionariat** liée au statut société en commandite, les associés souscrivant dans le cadre de la présente offre deviendront actionnaire commanditaire, et acquerront le droit de vote aux assemblées générales des actionnaires commanditaires en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent. L'actionnaire commandité détient un pouvoir de décision concurrent et peut à lui seul bloquer un certain nombre de décisions ;
- > **Risques liés à la variabilité du capital de la société - Risques pour l'associé** : Compte tenu de la variabilité du capital de l'Émetteur, il existe un risque spécifique en termes de responsabilité pour l'associé ayant exercé son droit de retrait. Ainsi, l'associé qui se retire de l'Émetteur restera tenu pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (article L.231-6 alinéa du Code de commerce), apprécié à la date de son remboursement ;
- > **Risques fiscaux - conditions de forme - Article 199 terdecies-0 AA du CGI** : Les souscriptions au capital de Caritas Habitat sont éligibles à l'avantage fiscal octroyant une réduction d'impôt sur le revenu (IRPP) égale à 25% du montant des versements effectués sous certaines conditions et obligations postérieures à la souscription, dont une obligation de conservation des actions par leur souscripteur jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription et jusqu'au 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription en cas de rachat par Caritas Habitat elle-même. Il existe un risque de remise en cause a posteriori du régime fiscal en cas de non-respect des conditions propres à l'Émetteur ou à la personne de souscripteur.

#### IV.4 – Modification de la composition du capital social de l'Émetteur liée à l'offre

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) figure ci-dessous. Ce tableau présente le poids des actionnaires au capital de l'Émetteur, sous réserve des pouvoirs de l'associé commandité (cf. section II point 2 ci-avant) :

	Nombre d'actions avant l'offre	% du capital et des droits de vote avant l'offre	Nombre d'actions après l'offre	% du capital et des droits de vote après l'offre
Secours Catholique	101 414	60,28%	101 414	57,12%
Fondation Caritas France	25 900	15,39%	25 900	14,59%
Cités Caritas	2 000	1,19%	2 000	1,13%
ESIS	100	0,06%	100	0,06%
Particuliers	38 832	23,08%	48 142	27,11%
<b>Total</b>	<b>168 246</b>	<b>100%</b>	<b>177 556</b>	<b>100%</b>

#### V – Relations avec le teneur de registre de l'Émetteur

Le nom du teneur de registre est : UPTEVIA (anciennement CACEIS)

Ses coordonnées sont :

LA DEFENSE - COEUR DEFENSE TOUR A - 90110 Esplanade du Général de Gaulle 92400 Courbevoie

Service relation investisseurs

Adresse email : [ct-contact@uptevia.com](mailto:ct-contact@uptevia.com)

Tel fixe : 01 57 78 34 44

Toutes copies des inscriptions aux comptes individuels des actionnaires commanditaires dans les livres de l'Émetteur, matérialisant la propriété de leur investissement, pourront être demandées à [investir@caritashabitat.org](mailto:investir@caritashabitat.org) .

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

L'Émetteur étant la société porteuse du projet, il n'existe pas d'entité interposée entre les investisseurs et l'Émetteur, de sorte que cette rubrique n'a pas d'objet.

## **VII – Modalités de souscription**

Le présent document est valable jusqu'au 20/12/2024 (date de clôture de la période de souscription de l'offre). Compte tenu de la forme variable du capital, aucune modification des statuts ou assemblée générale n'est nécessaire et les souscriptions seront reçues, le cas échéant, admises et les actions correspondantes émises en continu jusqu'au 20/12/2024, selon le calendrier indiqué ci-après.

L'offre sera ouverte en France (a) aux actionnaires et (b) aux personnes qui solliciteront leur souscription sur le site [www.caritashabitat.org/investissement-solidaire/](http://www.caritashabitat.org/investissement-solidaire/), et ne répondant pas à la définition d'investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017

Pour être éligibles (les '**Souscriptions Éligibles**'), les demandes de souscription reçues par l'Émetteur dans le cadre de la présente offre comprendront :

- 1) un bulletin de souscription dûment complété et signé, conformément aux prescriptions de celui-ci, accompagné :
  - i. pour les personnes physiques : de la copie (i) de la carte d'identité ou d'un passeport en cours de validité du souscripteur, (ii) d'un justificatif de domicile du souscripteur de moins de trois mois,
  - ii. pour les personnes morales : (i) d'un extrait Kbis à jour, de moins de trois mois, (ii) de la copie des statuts à jour, (iii) de la copie de la carte d'identité ou d'un passeport en cours de validité du dirigeant signataire, (iv) d'un mandat de la personne habilitée pour réaliser l'opération (si la personne habilitée n'apparaît pas sur le Kbis) ;

Le paiement intégral du prix unitaire de souscription de 107,50 € par action multiplié par le nombre total d'actions souscrites, sans plancher ni plafond autre que le montant total de l'offre, par chèque libellé à l'ordre de Caritas Habitat ou par virement au profit de Caritas Habitat sur le compte bancaire dont les coordonnées sont : IBAN : FR76 1882 9354 1502 8926 5004 976 et BIC : CMBFRF2BCME

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder<sup>2</sup> à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- > [bulletin de souscription](#).

Les Souscriptions Éligibles (seulement après contrôle de demandes de souscription reçues) pourront être ensuite admises par Caritas Habitat Gestion, en qualité de gérant, conformément aux articles 7.4 et 7.3 de ses statuts, et ce, sous réserve du respect et selon le calendrier indiqué dans le tableau ci-dessous :

<b>CALENDRIER DE L'OFFRE</b>	
<b>ÉTAPE DE L'OFFRE</b>	<b>DATE</b>
Ouverture de l'offre	24/09/2024
Clôture de l'offre, date limite de réception du règlement et libération des fonds correspondants	20/12/2024
Admission des souscriptions par le gérant et émission des actions nouvelles souscrites	31/12/2024

<sup>2</sup> L'accès à la documentation juridique permettant de souscrire à l'offre ne peut pas avoir lieu tant que l'internaute n'a pas (i) téléchargé le document d'information conforme à l'annexe à l'instruction AMF DOC-2018-07 et (ii) n'a pas confirmé à l'Émetteur qu'il a pris connaissance des informations contenues dans ce document.

Annnonce des résultats de l'offre dans un communiqué (au plus tard)	31/01/2025
---	------------

Vous pourrez vous rendre sur le site [www.caritashabitat.org/investissement-solidaire/](http://www.caritashabitat.org/investissement-solidaire/) pour accéder au processus de souscription et à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre ou obtenir la documentation par simple courriel en envoyant un mail à [investir@caritashabitat.org](mailto:investir@caritashabitat.org).

Les souscriptions seront recueillies par envoi postal ou par email aux coordonnées indiquées ci-dessous :

Caritas Habitat - 106 rue du bac - 75 007 Paris

Email : [investir@caritashabitat.org](mailto:investir@caritashabitat.org)

Les souscriptions à la présente offre ne seront pas révocables sauf dans les cas prévus par la loi.

Les bulletins et la liste correspondante des Souscriptions Éligibles sont établis sous la condition suspensive que lesdites souscriptions soient admises conformément aux dispositions des article 7.4 et 7.3 des statuts de Caritas Habitat.

En cas de sursouscription, les dernières souscriptions en date, après atteinte du plafond, seront remboursées dans un délai de 60 jours de l'intégralité de leur montant. De même les souscriptions considérées comme non éligibles qui auront donné lieu à libération des fonds seront remboursées dans un délai de 60 jours de l'intégralité de leur montant.