

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE ("DIS")

mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission de parts sociales nouvelles
(les "**Parts Nouvelles**")
à souscrire en numéraire dans le cadre d'une augmentation de capital par offre au public
du 22 novembre 2024 au 21 novembre 2025 pour un montant maximum de 7 990 980 euros (prime
d'émission incluse) soit 133 183 Parts Nouvelles
(l'"**Offre**")

PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 22 NOVEMBRE 2024

la SCIC Foncière Citoyenne et Sociale

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme au capital variable minimum de
200.000 euros

Siège social : 21 rue Jacques-Cartier - 78 960 Voisins-le-Bretonneux

814 749 222 RCS Versailles

(la "Société" ou l'"Émetteur")

Les investisseurs sont informés que la présente offre de parts sociales ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation 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 (ci-après l'« Offre »).

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 document.

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

– La Société est une société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme, à capital variable régie par : ses propres statuts, la loi n°47-1175 du 10 mars 1947 portant statuts de la coopération, notamment le titre II ter portant statuts des sociétés coopératives d'intérêt collectif, les articles L225 et suivants du Code de commerce, les articles L231-1 à L231-8 et suivants du Code de commerce applicable aux sociétés à capital variable, le livre II du Code de commerce ainsi que le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales codifié dans la partie réglementaire du Code de commerce.

– La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA). Elle délèguera, notamment, les fonctions de gestion de ses investissements à Horizon Asset Management.

– Horizon Asset Management, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 810 885 251, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° SG-16000018 depuis le 24 juin 2016 (ci-après « SGP » ou encore « Société de Gestion de Portefeuille »). Elle exerce l'activité de gestionnaire de FIA.

– La SGP bénéficiera d'une délégation des fonctions de gestion, conformément à la réglementation applicable et plus particulièrement à l'article 318-58 du Code monétaire et financier, à la directive AIFM (article 20) au règlement AIFM (articles 75 à 82).

– La Société est une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, 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.

– Les parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément.

– 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 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.

– Il existe ou peut exister différentes catégories de parts sociales ou de titres de capital ayant des droits différents.

– La perspective éventuelle de plus-value est limitée aux seuls cas de réévaluation de la valeur nominale des parts.

– En cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales.

– 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 pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si le souscripteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage. La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Description de l'activité, du projet et du profil de l'Emetteur

Activité

la SCIC Foncière Citoyenne & Sociale est une société créée en 2015, transformée en société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée en 2021, puis en société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme en 2022.

La Société intervient dans le secteur de l'économie sociale et solidaire et a bénéficié de l'agrément entreprise d'utilité sociale (ESUS) de 2016 à 2018. Cet agrément a été renouvelé le 25 juin 2022 pour une durée de 5 ans.

L'objectif de la Société est de développer des biens et des services dans le domaine de l'immobilier qui ont un impact d'utilité sociale, et à cet égard, elle a pour objet en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la gestion, la vente et l'exploitation par bail, libre ou occupé, le financement de tous biens et droits immobiliers, ainsi que toutes opérations immobilières, en vue notamment de favoriser l'amélioration des conditions de logement ou d'accueil et la réinsertion de personnes défavorisées ou en situation de rupture, en voie de déclassement social, et plus largement de toute personne en situation de fragilité sociale afin de répondre à ses besoins d'utilité sociale.
- La prise à bail, l'administration, la gestion, la location, la détention, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la location, le financement de tous biens et droits immobiliers, ainsi que toutes opérations immobilières, conformément aux principes de l'économie circulaire.
- Toute activité et prestation de maîtrise d'ouvrage, d'assistance et de maîtrise d'ouvrage déléguée, pour les opérations que la Société est susceptible de réaliser conformément à son objet.
- Sous quelque forme que ce soit, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux objets précédents, entre autres l'association en participation avec toutes personnes physiques ou morales et tous organismes, la prise de participation d'actions, de parts ou de titres donnant accès au capital dans des entreprises existantes, la création d'entreprises nouvelles, la fusion de sociétés, l'exercice de tout mandat au sein de toute société, la représentation de toutes firmes ou compagnies françaises ou étrangères, la fourniture de toutes prestations de services, notamment aux entreprises et aux particuliers.
- Et plus globalement toutes opérations intellectuelles, industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Concrètement, la Société entend acquérir des biens immobiliers afin de procéder à leur mise en valeur puis à leur exploitation par le biais de la détention dans le but, notamment :

- Favoriser l'intégration sociale de personnes en situation de fragilité sociale,
- Lutter contre les déserts médicaux et favoriser l'accès au soin de proximité,
- Favoriser la préservation patrimoine rural,
- Favoriser l'accès aux logements sociaux.

La Société étant un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, transposée en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

Projet et financement

La présente Offre porte sur la souscription de parts nouvelles moyennant un prix unitaire de souscription de 60 euros pour un montant global maximum de 7 990 980 euros (prime d'émission incluse).

Les fonds levés auprès des souscripteurs permettront à la Société de financer ses projets, notamment en matière d'intégration sociale de personnes en situation de fragilité sociale, de préservation du patrimoine rural et d'accès aux logements sociaux. À ce titre, les fonds levés pourraient notamment financer des micro-crèches, des écoles Montessori, des maisons médicales, des logements sociaux.

Appartenance à un Groupe

La Société fait partie du « Groupe Horizon », ce terme désigne toutes les sociétés gérées et/ou présidées par le Président et toute société qui contrôle directement ou indirectement le Président et toutes les sociétés que le Président contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce à un moment donné.

Le Groupe Horizon a pour univers de métiers la collecte et la gestion de fonds à travers le Gérant afin d'investir dans des projets immobiliers. Le Groupe Horizon dispose d'une expérience pratique dans la structuration, la gestion et la commercialisation de véhicules d'investissements.

La Société a financé, en co-investissement avec d'autres sociétés du Groupe Horizon, des opérations de promotion immobilière, par le biais de prises de participation dans les sociétés de projet.

Désormais, l'activité de la Société consiste à acquérir des actifs immobiliers en vue de leur détention.

Informations financières clés

Le bilan des deux derniers exercices clos de la Société est le suivant :

ACTIF	Exercice N			N-1 Net	PASSIF	Exercice N net	Exercice N-1 net
	Brut	Amortissements et provisions	Net				
Actif immobilisé :					Capitaux propres		
Immobilisations incorporelles					Capital	480 970	397 220
- Fonds commercial					Ecart de réévaluation		
- Autres	275 774	253 716	22 058	17 660	Réserves :		
Immobilisations corporelles					- Réserve légale		
Immobilisations financières	2 401 477		2 401 477	2 218 822	- Réserves réglementées		
TOTAL I	2 677 251	253 716	2 423 534	2 236 482	- Autres	2 627 190	2 202 917
Actif circulant :					Report à nouveau		
Stocks et en-cours (autres que marchandises)					Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(253 003)	(119 475)
Marchandises					Subventions d'investissement		
Avances et acomptes versés sur commandes					Provisions réglementées		
					TOTAL I	2 855 157	2 480 662
Créances :					Provisions pour risques et charges (II)		
Clients et comptes rattachés				12 000	Dettes		
Autres	123 398	122 090	1 308	333 706	Emprunts et dettes assimilées		
Valeurs mobilières de placement					Avances et acomptes reçus sur commandes		
Disponibilités (autres que caisse)	673 100		673 100	40 349	Fournisseurs et comptes rattachés	65 543	20 334
Caisse					Autres	177 243	121 542
TOTAL II	796 498	122 090	674 408	386 055	TOTAL III	242 786	141 876
Charges constatées d'avance (III)					Produits constatés d'avance (IV)		
TOTAL GENERAL (I+II+III)	3 473 748	375 806	3 097 942	2 622 537	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	3 097 942	2 622 537

Vous êtes invités à cliquer sur le lien suivant [la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2024](#) pour avoir accès aux informations financières clés de la Société s'agissant notamment :

- des comptes des trois derniers exercices comptes existants ;
- des rapports du Commissaire aux comptes des trois derniers exercices ;

Organe de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise

1° Le Conseil d'administration

La Société est animée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Le Conseil est composé, actuellement, de trois membres ayant un mandat de 6 ans. Le Conseil désigne parmi ses membres un Président qui pourra exercer les fonctions de Directeur Général.

Composition du Conseil d'administration

- Mehdi GAJJ,
- Horizon Asset Management,
- Horizon Invest.

2° Le Directeur Général

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat détermine les limitations de ses pouvoirs. Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Il peut ou ne pas exercer les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

3° Société de Gestion de portefeuille

L'Emetteur a désigné la société Horizon Asset Management en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, et elle lui a délégué, notamment, les fonctions et pouvoirs de gestion de ses investissements. Horizon Asset Management aura le pouvoir notamment, en vertu de la délégation de pouvoirs, de prendre toute décision relative à la gestion du portefeuille de la Société, y compris le pouvoir de représentation de la Société à cet effet.

Horizon Asset Management sera en charge d'identifier, d'évaluer, de sélectionner et de mettre en œuvre tous les investissements et désinvestissements pour le compte de la Société. La société de gestion représente la Société à l'égard des tiers, agit pour le compte des associés et exerce, à chaque fois que c'est nécessaire, les droits de vote attachés aux valeurs et titres compris dans les actifs de la Société.

La Société de Gestion de Portefeuille a la faculté de déléguer partiellement ses pouvoirs, sous son autorité et contrôle, conformément à la réglementation applicable.

4° Le Dépositaire

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la Société en tant qu'autre FIA a désigné en qualité de dépositaire la société ODOD BHF SCI, société en commandite par actions au capital de 72.572.400 euros, dont le siège est situé au 12 Boulevard de la Madeleine 75009, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 652 027 384 (ci-après le « Dépositaire »).

Il a pour missions principales la conservation, le traitement et le contrôle des actes de gestion de la Société et de s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables à la Société. Il assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société aux termes d'une convention de dépositaire conclue pour une durée déterminée. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de gestion.

Informations complémentaires

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant ([la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2024](#)) pour accéder :

- aux comptes existants ;
- au rapport du commissaire aux comptes réalisé au cours du dernier exercice ;
- au tableau d'échéancier de l'endettement ;
- au Business Plan ;
- aux éléments prévisionnels sur l'activité ;

- à l'organigramme du groupe auquel appartient la Société et la place qu'elle y occupe ;
- au curriculum vitae des représentants légaux de la société ;
- 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, comprenant la composition.

Risques liés à l'activité de l'Émetteur et aux titres offerts à la souscription

- Risque de perte en capital

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des activités développées par la Société. En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte partielle ou totale d'investissement ou de mauvaise rentabilité pour les investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

- Risques liés à l'activité de la Société :

L'activité de la Société est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, au prix des fluctuations du marché immobilier de la détermination des prix d'achat et décote à la revente des logements qu'elle a acquis.

- Risques liés à l'endettement :

Compte tenu du montant de ses investissements (ou co-investissements) dans le cadre d'acquisition foncière, la Société pourrait avoir recours à l'endettement. Tout emprunt sera contracté aux taux et conditions de marché, lesquels sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur à la date du présent DIS.

- Risques de conflits d'intérêts :

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre (i) la Société et ses prestataires de services, notamment externalisés et (ii) la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées pourraient se manifester au sein du Groupe Horizon. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Président a mis en place une politique de gestion des risques de conflits d'intérêts. Les risques de conflits d'intérêts sont encadrés au travers d'un registre et d'une cartographie des conflits d'intérêts, d'une procédure dédiée et d'un processus de mise en concurrence des prestataires.

- Risques de dépendance à l'égard du Groupe Horizon :

En effet, Mehdi GAIJI, le Président du Conseil d'Administration de la Société est président de la société Horizon Asset Management, qui est détenue au sein du Groupe Horizon à 96,34 % par HAM Holding, 1,83 % par Horizon et 1,83 % par Hauterive. Par ailleurs, Horizon Engineering Management intervient en qualité de prestataire de services essentiels externalisés au profit du Président et assure à ce titre une mission d'assistance en matière de pilotage d'opérations immobilières et en matière de communication et marketing.

- Risques liés aux charges :

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des investissements (ou co-investissements) de la Société. Par ailleurs, ces frais réduiront d'autant plus significativement la rentabilité des investissements de la Société que le montant des fonds levés au titre de l'Offre sera faible.

- Risques d'une diversification réduite des projets :

La diversification des investissements (ou co-investissements) dans des actifs immobiliers peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des souscriptions, des demandes de retrait des associés notifiées à la Société et de l'octroi des prêts nécessaires pour compléter les fonds propres.

- Risques "homme-clé" :

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité de la Société repose sur la présence de Mehdi GAIJI, Président du Conseil d'Administration. Son incapacité à exercer son travail de manière temporaire ou définitive pourrait remettre en cause la pérennité de la Société. Il est toutefois précisé que Mehdi GAIJI bénéficie d'une assurance homme-clé couvrant le décès et l'invalidité.

- Risque lié à la perte de l'agrément :

La Société a obtenu l'agrément entreprise solidaire d'utilité sociale en juin 2022, pour une durée de cinq ans. À l'issue de cette durée, un renouvellement de l'agrément pourra être sollicité. Il existe un risque de refus de renouvellement, ou alors de retrait de l'agrément ESUS.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

Capital social

Parts sociales

Le capital social de la Société est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social de la Société sera composé de plusieurs catégories de parts sociales conférant chacune des droits différents.

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.

En vertu de son statut de société à capital variable, la société est en capacité d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter de délégation de compétence de l'assemblée générale des sociétaires.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition du capital de la Société : [la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2024](#).

Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi-fonds propres

La Société n'offre pas d'autres titres de capital, de même aucun instrument de quasi-fonds propres n'est offert.

Parts sociales offertes à la souscription

Prix de souscription

La présente Offre porte sur la souscription de Parts Nouvelles moyennant un prix unitaire de souscription de 60 euros pour un montant global maximum de 7 990 980 euros (prime d'émission incluse), aux fins de porter le capital de la Société à 11.756.019 euros (prime d'émission incluse) en cas de souscription intégrale des Parts Nouvelles. Le montant minimum de souscription par Souscripteur est de 4.800 euros (correspondant à 80 Parts Nouvelles).

Droits attachés aux parts sociales offertes à la souscription

1) Types de parts

Le capital social de la Société est composé de deux types de parts sociales décomposées telles que :

- Parts A attribuées :
 - Aux associés de Catégorie 1 : Il s'agit des associés fondateurs de la Société,
 - Aux associés de Catégorie 3 : Il s'agit des bénéficiaires des biens et des services produits ou fournis ou liés à la Société à titre gratuit ou onéreux,
 - Aux associés de Catégorie 4 : Il s'agit des salariés et/ou des prestataires de la Société ; la rupture du contrat de travail d'un salarié lui fait perdre la qualité d'associé.
(ci-après les « **Parts A** »)

- Parts B attribuées
 - Aux associés de catégorie 2 s'agissant des personnes physiques et morales qui n'ont pas vocation à recourir aux services de la Société, mais qui entendent contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation des objectifs de la Société (investisseurs)
(ci-après les « **Parts B** »).

2) Droits attachés aux Parts B

La présente Offre porte sur les Parts B, ayant les principales caractéristiques suivantes :

Chaque Part Nouvelle sera fongible et constitue une catégorie unique dénommée Part B conférant à leur porteur un droit de vote en assemblée générale,

La détention de ces Parts confère un droit d'accès à l'information sur la gestion de la société et ses comptes tels qu'ils sont présentés lors des Assemblées Générales des associés,

Chaque Part donne droit à la perception d'un dividende en cas de résultat bénéficiaire. Le dividende qui pourrait être versé aux associés est encadré par la loi de 1947 portant statut de la coopération. En effet, la Société est tenue d'affecter au minimum 57,5 % de ses résultats, bénéficiaires, à des réserves dites impartageables composées d'une réserve dite légale, et d'une réserve dite statutaire. Le solde, soit 42,5 % du résultat, peut être en partie affecté à la rémunération des Parts,

Conformément aux articles 16 et 19 de la loi de 1947 portant statut de la coopération, ces Parts ne sont pas assorties de droit sur la répartition du boni de liquidation de la Société. En cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales ; il sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel,

Le droit de vote des associés n'est pas proportionnel à leur détention en capital. En effet, chaque associé dispose d'une seule voix, indépendamment du nombre de Parts qu'il détient,

Chaque associé appartient à l'un des 4 collèges de vote de la Société. Les collèges de vote ne sont pas des instances titulaires de droits particuliers ou conférant des droits particuliers à leurs membres.

3) Collèges de vote

Les 4 collèges de vote ont pour fondement la garantie de la gestion démocratique au sein de la Société. Ils peuvent être institués par les associés, notamment chaque fois qu'ils considèrent que l'application du principe selon lequel chaque associé a droit à une voix, ne permet pas immédiatement ou à terme, de maintenir l'équilibre entre les associés.

Les collèges de vote ne sont pas des instances titulaires de droits particuliers ou conférant des droits particuliers à leurs membres. Les collèges de vote permettent de comptabiliser le résultat de chaque vote en fonction de l'effectif ou de l'engagement des associés. Ils permettent ainsi de maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés et de garantir la gestion démocratique au sein de la Société. Aucun collège de vote ne peut détenir ni plus de 50 % des droits de vote ni moins de 10 % des droits de vote.

Il est défini 4 collèges de vote au sein de la Société, leurs droits de vote et compositions sont les suivants :

Nom du collège	Composition de la catégorie d'associé	Droit de vote
Collège 1	Catégorie d'associé n°1	25 %
Collège 2	Catégorie d'associé n°2	45 %
Collège 3	Catégorie d'associé n°3	20 %
Collège 4	Catégorie d'associé n°4	10 %
		100 %

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant ([la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2024](#)) pour accéder à l'information exhaustive, s'agissant notamment des statuts, sur les droits et conditions attachés aux parts sociales qui vous sont offertes.

Les dirigeants de la Société ne se sont pas autorisés à participer à l'Offre.

Conditions liées à la cession ultérieure des parts sociales offertes à la souscription

Les Parts B, souscrites dans le cadre la présente Offre, sont inaliénables pendant une durée de cinq (5) années de la date de leur souscription, sous réserve des modalités de retrait anticipé prévues à l'article 11.1 des statuts.

À l'issue de cette période, les associés pourront céder leur Part à des tiers sur un marché de gré à gré. La Société quant à elle ne pourra procéder à la reprise des apports des associés qu'à compter du 31 décembre de la 7^{ème} suivant l'année de souscription.

Tout associé qui souhaite se retirer doit notifier son intention au Président du Conseil d'administration de la Société par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Les demandes de retrait formulées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin de l'année N feront l'objet d'un remboursement au cours de l'année N, sous réserve de l'agrément du Président du Conseil d'Administration et la trésorerie disponible.

Les demandes de retrait formulées après le 30 juin de l'année N, feront l'objet d'un remboursement au cours de l'année N+1, sous réserve de l'agrément du Président du Conseil d'Administration et la trésorerie disponible.

La notification de retrait doit préciser le nombre de Part dont le rachat est sollicité par l'associé retrayant.

Par ailleurs, le remboursement des Parts ne peut être réalisé s'il a pour effet de faire passer le montant du capital social en dessous du quart du montant du capital le plus élevé atteint depuis l'adoption de la forme de société coopérative, ou en dessous du montant minimum imposé à la Société en sa qualité de société anonyme.

Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Vous êtes invités à cliquer sur ce [lien hypertexte](#) pour accéder au tableau décrivant la répartition du capital de la Société.

Risques attachés aux titres offerts à la souscription

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

- Des risques de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Un risque d'illiquidité : les parts sociales peuvent ne pas être librement cessibles ;
- Un risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale ;
- Des risques liés à des droits financiers et politiques différents de ceux d'autres sociétaires, cela étant notamment lié à la présence de collèges de vote ;
- Un risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur
- Un risque lié à l'absence de droit sur l'actif net.

Régime fiscal

Par application combinée des articles 199 terdecies-0 AA et 199 terdecies-0 A du CGI, les souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de petites et moyennes entreprises solidaires d'utilité sociale visées à l'article L 3332-17-1 du code de travail, effectués par des personnes physiques résidentes de France, ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu (« Réduction d'IR ») égale à 18% des versements effectués au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles (dispositif « Madelin »).

Depuis 2020, afin de compenser partiellement les effets de la suppression de la réduction d'impôt « ISF-PME », le taux de la Réduction d'IR a été porté à 25% pour les versements effectués au bénéfice d'une entreprise solidaire d'utilité sociale (Esus), jusqu'au 31 décembre 2025 (loi de finance 2024).

Sous réserve du respect des dispositions légales, la souscription à la présente Offre ouvre droit à la réduction d'impôt mentionnée ci-dessus.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Relations avec le teneur de registre de la Société

Les Parts Nouvelles (Code ISIN FR0013179785) sont émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

Les registres des associés sont tenus au siège social de la Société.

Les Parts Nouvelles souscrites sont livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Société au siège social.

En outre, la Société s'engage à délivrer une attestation d'inscription en compte au nouvel associé.

Interposition de société(s) entre l'Émetteur et le projet

Comme indiqué ci-avant, l'émission des Parts Nouvelles doit permettre à la Société de disposer de fonds pour investir (ou co-investir avec des sociétés liées) dans l'acquisition des biens immobiliers afin de procéder à leur exploitation par le biais de la mise en location.

La Société pourra conclure des contrats de prestation de services avec Horizon Engineering Management aux fins de réaliser toute prestation relative à l'assistance administrative, juridique et

comptable, à la stratégie immobilière, à la communication et au marketing et avec Horizon Service aux fins de réaliser toute prestation relative à la commercialisation, locations des lots.

Modalités de souscription

Le montant minimum de souscription par Souscripteur est de 4.800 euros (correspondant à 80 Parts Nouvelles).

En cas de souscriptions excédentaires, le montant des souscriptions qui ne sera pas affecté à une augmentation de capital de la Société sera remboursé aux Souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

Les souscripteurs adresseront leur dossier de souscription au Président au plus tard au terme de l'Offre.

La date de réception par le Président d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes.

Le Président procédera à deux contrôles des pièces de chaque dossier de souscription et vérifiera si le souscripteur concerné possède le niveau d'expérience et de connaissance requis pour appréhender les risques inhérents à la souscription des Parts ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment. Dans l'hypothèse où, à l'issue du deuxième contrôle, le dossier de souscription s'avérerait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes et/ou régularisation du dossier.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les Parts Nouvelles seront attribuées aux souscripteurs selon la règle "premier arrivé, premier servi". La date de réception par le Président, d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants. Une fois le dossier de souscription complet réceptionné, le Président en accusera bonne réception par envoi au souscripteur d'un justificatif dans un délai de 15 jours.

L'Émetteur s'assure des connaissances et de l'expérience en matière financière des souscripteurs, de la situation financière de la société et de leur objectif de souscription tel que présentées à l'article 11 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Le dossier de souscription se compose des éléments suivants pour les personnes physiques :

- bulletin de souscription en trois (3) exemplaires,
- fiche connaissance client,
- identification de l'investisseur,
- déclaration d'origine des fonds,
- justificatifs d'origine des fonds,
- copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité (deux (2) pièces pour un résident français de nationalité étrangère),
- copie d'un justificatif de résidence (facture : téléphonie fixe, eau, gaz, etc.) de moins de trois (3) mois,
- relevé d'identité bancaire,
- chèque ou ordre de virement.

Le dossier de souscription se compose des éléments suivants pour les personnes morales :

- bulletin de souscription en trois (3) exemplaires,

- fiche connaissance client,
- identification de l'investisseur,
- déclaration d'origine des fonds,
- justificatifs d'origine des fonds,
- copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité du représentant légal,
- liste des personnes autorisées à agir pour le compte de la personne morale avec leurs pouvoirs et spécimen de signature (document daté, avec en tête de la personne morale et signé par une personne de la direction, du secrétariat général ou des ressources humaines accompagné de la carte d'identité du signataire),
- registre du commerce émis depuis moins de trois (3) mois (extrait k-bis ou équivalent étranger traduit en français ou en anglais) et tout autre document dédié au profil du souscripteur,
- statuts à jour et signés par le représentant légal,
- relevé d'identité bancaire,
- chèque ou ordre de virement.

Le souscripteur doit envoyer son dossier de souscription complet par courrier (Horizon Asset Management, Service Back Office, 15 rue Cortambert, 75116 Paris) avant le 21 novembre 2025 à minuit.

Une attestation de versement des fonds sera établie par la Société constituant ainsi le certificat de la Société au fur et à mesure de la réception des souscriptions et de l'attribution des Parts Nouvelles correspondantes.

La Société tient le registre des Parts Nouvelles souscrites. Les Parts Nouvelles seront émises au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

Calendrier :

- mise à disposition du DIS aux investisseurs : 22 novembre 2024,
- ouverture des souscriptions des Parts Nouvelles : 22 novembre 2024,
- terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs : 21 novembre 2025 à minuit,
- information des souscripteurs sur les résultats de l'Offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société) : 5 décembre 2025,
- le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 12 décembre 2025.

En cas de souscription intégrale des Parts Nouvelles au titre de l'Offre avant le 21 novembre 2025 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.