

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

Ce document constitue l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

### PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 04/11/2024



SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage  
Société Coopérative d'Intérêt Collectif sous forme de société anonyme à capital variable  
Capital social de 150 000 euros  
17 Rue de l'Hermitage, 60350 Autrèches  
830 826 442 R.C.S. - Inscrit au Greffe de Compiègne

« 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**

Fondée en 2017, la Coopérative Foncière de l'Hermitage était une SCI à capital variable. Depuis 2023, elle est devenue une Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable.

Elle a pour but d'accueillir les activités du tiers-lieu l'Hermitage, en tant qu'opérateur foncier. La SCIC est propriétaire d'un patrimoine de 30 hectares et de 21 bâtiments, elle rénove et loue aux différentes entités du tiers-lieu (entre autres : l'association de loi 1901 l'Hermitage Expérimentations, 3 SAS ESUS, la SCEA les Jardins de l'Hermitage). Elle a pour objectif de fabriquer de l'entrepreneuriat rural, en accompagnant et en mettant en relation les porteurs de projet dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur projet.

Ancrée en milieu rural, à Autrèches, elle a comme ambition de recréer du lien entre villes et campagnes, en soutenant des porteurs de projets à impact. En ce sens, elle assure également la médiation et la facilitation des coopérations entre les acteurs du tiers-lieu et du territoire.

Elle a enfin comme objectif de créer un commun, par exemple par la mutualisation de matériel : la SCIC mutualise déjà à l'échelle du lieu les services supports d'infrastructure, et une réflexion est en cours pour élargir cette mutualisation à moyen terme.

Depuis 2017, la Coopérative Foncière de l'Hermitage a déjà :

- Permis l'acquisition du site de l'Hermitage en 2018
- Fédéré une communauté de 66 sociétaires et de plusieurs milliers de bénéficiaires, bénévoles et visiteurs.
- Accueilli de nombreux entrepreneurs, comme : un micro-brasseur, une micro-ferme agroécologique, une entreprise d'aquaponie, un réparateur et médiateur numérique, un menuisier ébéniste...
- Elle accueille également plusieurs porteurs de projets liés à l'écosystème de l'hermitage : un café-cantine associatif, un Rural Hacking Factory, une entreprise de séjours inspirants, une entreprise de conseil et d'accompagnement de projets à impact, et une maraichère.
- Obtenu la reconnaissance de l'Etat en tant que Fabrique de Territoires et Manufacture de Proximité

Cette description est suivie du paragraphe suivant :

« Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes<sup>1</sup> suivants pour accéder :

- > [aux comptes existants :](#)
- > [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#)
- > [à des éléments prévisionnels sur l'activité](#)
- > [à l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe :](#)
- > [au curriculum vitae des représentants légaux de la société :](#)
- > [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction.](#)

<sup>1</sup> Le lien hypertexte renvoie vers une page spécifique du site internet dédiée au téléchargement des documents présentés dans le tableau.

« 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 : [mathieu@hermitagelelab.com](mailto:mathieu@hermitagelelab.com) »

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

Risque liée aux activités de l'Hermitage : la SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage accueille plusieurs sociétés au sein de son patrimoine. Certaines de ces activités sont liées aux activités humaines, touristiques ou de restauration. En cas de fermeture des frontières ou de limitation des déplacements, comme lors de la pandémie de Covid-19, le paiement des loyers par les locataires peut donc être impacté. Cependant, la SCIC Foncière de l'Hermitage accueille plusieurs types d'acteurs, permettant de diversifier ses activités et limiter les risques.

Risque de liquidité : Le modèle économique de la SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage est rentable mais ne permet pas de dégager de fortes marges. La liquidité des investissements repose donc en partie sur la location d'actifs immobiliers et sur les levées de fonds successives.

Risque lié à la situation financière de la société – Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. » A cette déclaration est ajoutée, pour les six mois ultérieurs, une présentation des sources de financement à l'étude. La SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage compte sur cette levée de fonds et les loyers des différentes sociétés et associations présentes au sein du site l'Hermitage pour faire face à ses obligations et atteindre son point d'équilibre dès 2026.

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 la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques dès lors que les droits de vote des sociétaires sont fonction de leur collège de vote correspondant.

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 SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage est à capital variable, ainsi le capital de la société peut être augmenté à tout moment au moyen de nouvelles souscriptions effectuées par les associés ou par l'admission de nouveaux associés. Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusion, décès, remboursement, dans les cas prévus par la loi et les statuts ou déterminés par l'assemblée générale.

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

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

> [Titre III, articles 10, 11, 12, 13 et 14 des statuts de la SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage](#)

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

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

**Prix de souscription des parts sociales :** 100 euros

**Montant total de l'offre :** 500 000 euros

#### **Droit de transmission :**

L'article 9.2 des statuts de la SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage prévoit que les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après approbation de la cession par la présidence, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.

#### **Droit de vote :**

Chaque associé a droit de vote dans toutes les assemblées avec une voix. Au sein de la SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage, chaque associé relève de l'un des 5 collèges prévus par les statuts, au sein desquels il

exerce ses droits de vote. Il bénéficie de coefficients de pondération encadrés par la loi et les statuts de la Coopérative Foncière de l'Hermitage.

**Droit d'accès à l'information :**

Les sociétaires ont accès à l'ensemble des informations nécessaires aux assemblées générales : convocations, procès-verbaux des assemblées, etc.

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

- > [articles 9, 10, 18 et 28 des statuts de la SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage](#)

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour retrouver le niveau de participation auquel les dirigeants de l'émetteur se sont eux-mêmes engagés dans le cadre de l'offre proposée.

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

**Claude de transmission des titres souscrits :**

L'article 9.2 des statuts de la SCIC Coopérative Foncière de l'Hermitage prévoit que les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après approbation de la cession par la présidence, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.

**Clauses de cession forcée :**

L'ensemble des clauses liées à la perte de la qualité d'associé sont prévues à l'article 12 des statuts de la Coopérative Foncière de l'Hermitage, et détaillées dans les articles qui suivent. Conformément à l'article 9 de ces mêmes statuts, les parts sociales sont annulées et remboursées dans les conditions définies aux présents statuts en cas de démission ou perte de la qualité d'associé (notamment par décès). Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social sous le seuil prévu par les statuts.

- **Clause d'exclusion** : Elle est prévue en cas de violation des statuts par l'associé, en cas de perte de ses fonctions de dirigeant social ou de salariés de la coopérative, en cas de violation de la Charte de la SCIC, ou tout autre manquement aux principes coopératives. Le Conseil d'Administration apprécie l'existence du préjudice, et rend la décision d'exclusion. En cas d'appel par le sociétaire exclu, l'Assemblée Générale prend la décision définitive concernant l'exclusion.
- **Clause de démission** : celle-ci doit être notifiée formellement au conseil d'administration par voie postale ou électronique, et prend effet immédiatement sous réserve de ne pas provoquer une baisse du capital en deçà du capital social minimum prévu dans les statuts.
- **Autres clauses de cession forcée** : une cession est prévue en cas de décès de l'associé pour une personne physique ou par la dissolution pour la personne morale.

Conditions de remboursement des parts sociales :

Les conditions financières liées au remboursement des parts sociales sont prévues à l'article 14 des statuts de la Foncière Coopérative de l'Hermitage.

- Montant des sommes à rembourser : ce montant est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel un remboursement a été demandé. Les associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice. Pour le calcul de la valeur de ce remboursement, il est convenu que les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires.
- Délai de remboursement : Les anciens associés et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts, sauf décision de remboursement anticipé prise par la présidence. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel. Le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel ne porte pas intérêt.
- Pertes survenant dans le délai de 5 ans S'il survenait dans un délai de cinq années suivant la perte de la qualité d'associé, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé était associé de la coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes. Au cas où tout ou partie des parts de l'ancien associé auraient déjà été remboursées, la coopérative serait en droit d'exiger le reversement du trop-perçu.

Cette description est suivie de la phrase suivante : « L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant(s) pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

- > [articles 14, 9 et 12 des statuts de la coopérative foncière de l'Hermitage](#)

**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.
- risques liés à des droits financiers et politiques moins avantageux que ceux d'autres actionnaires : ce risque s'exerce dans la mesure où les 5 collègues n'ont pas le même coefficient de droit de vote.

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

#### **V – Relations avec le teneur de registre de la société**

Pour accéder au registre des sociétaires, la personne à contacter est [mathieu@hermitagelelab.com](mailto:mathieu@hermitagelelab.com)  
Une copie des souscriptions est fournie à tout nouveau sociétaire.

#### **VII – Modalités de souscription**

Lors de la souscription, le souscripteur atteste qu'il a pris connaissance du présent DIS ainsi que de ses annexes et qu'il souscrit en toute connaissance de cause.

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elle. Les parts sociales sont de surcroît inaliénables pour une durée de 5 ans. Le souscripteur doit par ailleurs attester qu'il est informé que les parts sociales ne constituent pas un placement à court terme et que leur liquidité n'est pas garantie, qu'il existe un risque de perte en capital et que l'éventuelle rémunération des parts sociales est versée sous forme d'intérêt appelé dividende dont le montant est voté annuellement en assemblée générale et encadré par la loi.

Les bulletins de souscription peuvent être directement renseignés en ligne sur le site [hermitage.coophub.fr](http://hermitage.coophub.fr)

L'offre est valable du 16/11/2024 au 31/12/2026.

Les investisseurs seront débités en date de leur souscription via le formulaire en ligne de la somme correspondant au montant de leur souscription. Les titres offerts seront émis au plus tard à l'Assemblée Générale suivant la souscription.

Les résultats de l'offre seront accessibles pour l'ensemble des sociétaires sur demande, ainsi que lors de l'Assemblée Générale suivant la date de clôture de l'offre.