

Facteurs de risques

Les Souscripteurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques figurant dans le Prospectus. Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement au capital de la Société, ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les Souscripteurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits à la section 4 de la partie I (Annexe I du Règlement européen n°809/2004) du Prospectus et à la section 3 de la partie II (Annexe III du Règlement européen n°809/2004) du Prospectus avant de prendre leur décision d'investissement.

La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou de son Objectif.

Les principaux risques propres à la Société ou à son secteur d'activité sont résumés ci-dessous :

- **Risque de perte en capital** : La Société a vocation à financer en fonds propres des projets de développement dans le logement résidentiel solidaire d'une ou de plusieurs Sociétés Eligibles n'ayant pas les capacités financières de mener seules à bien leurs projets de développement, de croissance ou d'expansion. Ces dernières, par définition, ne concèdent à leurs actionnaires aucune garantie contre les risques de pertes en capital ou de contre-performance en terme de rentabilité en cas d'échec du projet de développement en cause, un tel échec pouvant résulter de causes intrinsèques ou extrinsèques multiples. En conséquence, la Société ne peut elle-même écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour ses propres actionnaires. Les Investisseurs pourraient par ailleurs perdre tout ou partie de la valeur de leur Investissement compte tenu notamment de l'impact des frais sur la rentabilité de la Société.
- **Risque de diversification limitée de l'investissement** : La Société pourrait investir uniquement dans une seule Société Eligible (i) du fait de la nécessité d'avoir investi au moins 90 % de son actif brut comptable à chaque date limite de réalisation des investissements dans une ou plusieurs Sociétés Eligibles et/ou (ii) en cas de faible collecte. Dans l'hypothèse où l'intégralité des un million cinq cent mille (1.500.000) BSA IR et/ou BSA ISF émis était souscrit et exercé par les Investisseurs, la Société envisage de créer un portefeuille d'au moins trois (3) Sociétés Eligibles, assurant une diversification des risques.
- **Risque de non réalisation du projet dans le cas où le montant total des actions souscrites est inférieur à un million (1.000.000) d'euros** : Si au plus tard le 3 juin 2017 à minuit, le montant total des Actions souscrites dans le cadre de l'Offre est inférieur à un million (1.000.000) d'euros, l'Offre sera annulée. Chaque Investisseur se verra rembourser dans un délai maximum de 2 jours ouvrés le montant de la souscription qu'il aura versé. Aucun Investisseur ne pourra bénéficier des dispositifs de Réduction et d'Exonération d'ISF et/ou de Réduction d'IR au titre desdites souscriptions annulées.
- **Risque de rejet de la demande de souscription** : En cas de rejet de la demande de souscription au capital de la Société en raison du non-respect des conditions de souscription par l'Investisseur, de la transmission du Dossier d'Investissement postérieurement aux dates limites de réception ou de sursouscription des BSA IR et/ou BSA ISF, objets de la présente Offre, il existe un risque que l'Investisseur doive rechercher un autre support d'investissement lui permettant de bénéficier d'une Réduction d'ISF, d'une Exonération d'ISF et/ou d'une Réduction d'IR. La Société s'efforcera de limiter ce risque en informant rapidement l'investisseur du rejet de sa demande.
- **Risque d'illiquidité pour le Souscripteur** : Les actions de la Société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers, de telle sorte qu'elles ne sont pas liquides. Par ailleurs, les Investisseurs ne peuvent pour des raisons fiscales ni céder leurs actions avant le 31 décembre 2022 ni obtenir de la Société un remboursement de leurs apports avant le 31 décembre 2024. A défaut, le bénéfice de la Réduction d'ISF et de la Réduction d'IR serait remis en cause, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de la Société.
- **Risque lié à la liquidité des investissements de la Société** : Un investissement en titre de Société Eligible peut prendre plusieurs années pour arriver à maturité, la perspective de sortie des Investisseurs étant liée à la capacité de la ou des Sociétés Eligibles de céder les logements acquis afin de liquider son actif. Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de logements résidentiels acquis par la ou les Sociétés Eligibles détenues. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la cession et au retour sur investissement des logements résidentiels et par voie de conséquence de la ou des Sociétés Eligibles détenues par la Société.
- **Risque lié à la perte de l'agrément ESUS** : L'agrément ESUS, dont la ou les Sociétés Eligibles doivent bénéficier, conditionne la possibilité pour la Société de faire bénéficier aux Investisseurs d'un avantage fiscal. Cet agrément devra être maintenu par la ou les Sociétés Eligibles de manière continue jusqu'au 31 décembre 2022. A défaut, l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est susceptible d'être remis en cause.
- **Risque lié à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social** : L'activité de la ou des Sociétés Eligibles dans lesquelles la Société sera investi dépend très étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.

- **Risque lié à la remise en cause de l'avantage fiscal accordé à l'Investisseur au titre de la réduction d'ISF et/ou de l'exonération d'ISF et/ou de réduction d'IR:** l'obtention et le maintien des avantages fiscaux (réduction ISF, exonération ISF et réduction d'IR) sont soumis à la bonne conformité de la Société, de la ou des Sociétés Eligibles et des souscriptions aux dispositions légales, telles qu'interprétées par la doctrine administrative. En dépit des meilleurs efforts de la Société pour se conformer aux termes de la loi et de la doctrine administrative applicables, et d'une opinion fiscale délivrée par le Cabinet KRAMER LEVIN NAFTALIS & FRANKEL, l'Investisseur ne bénéficie d'aucune garantie formelle que l'avantage fiscal qu'il aura obtenu au titre de sa souscription au capital de la Société ne sera pas remis en cause.
- **Risques de remise en cause du dispositif du fait de la modification des textes en vigueur postérieurement à la souscription :** la modification des régimes fiscaux, légaux ou réglementaires survenant au cours de la vie de la Société est susceptible d'affecter négativement le produit attendu des investissements. La réglementation peut notamment évoluer en ce qui concerne l'ISF. L'Investisseur doit être conscient que compte tenu des élections présidentielle et législative qui auront lieu en France en 2017, il est possible que l'ISF soit supprimé (ou ses modalités de calcul réaménagées) ou que le dispositif de réduction d'ISF soit remplacé par un autre dispositif ou qu'une autre réforme ait un impact sur la Société ou l'avantage fiscal escompté. Ce risque apparaît toutefois très faible car les élections législatives auront lieu le 18 juin 2017 et en vertu du principe de non rétroactivité fiscale, les réformes à venir n'auraient en principe d'effet que pour l'ISF 2018.
- **Risque lié à la Réduction d'IR :** L'Investisseur doit être conscient que la loi de finances pour 2017 prévoit la mise en place du prélèvement de l'impôt sur le revenu à la source à compter du 1er janvier 2018. Si la mesure est maintenue après l'élection présidentielle, 2018 sera une « année blanche » fiscalement pour certains contribuables. L'impôt sur les revenus perçus en 2017 devrait ainsi être neutralisé. En effet, afin d'éviter une double imposition c'est-à-dire que les contribuables paient en 2018 à la fois l'impôt sur leurs revenus 2017 et l'impôt sur leurs revenus 2018, l'IR normalement dû au titre des revenus non exceptionnels perçus en 2017 sera annulé par le biais d'un crédit d'impôt spécifique calculé automatiquement par l'administration fiscale sur la base de la déclaration des revenus 2017 déposée au printemps 2018 (le « **Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement** »). La Société attire ainsi l'attention des Investisseurs sur le fait que le Dispositif de Réduction d'IR pourrait être susceptible de ne bénéficier qu'aux redevables de l'IR 2018 sur les revenus 2017, c'est-à-dire à ceux percevant, en 2017, des revenus exceptionnels tels que définis par l'article 60 de la Loi de Finances pour 2017, lesquels ne seront pas neutralisés par le Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement.