

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 1 JANVIER 2023

LURZAINDIA

SCA (Société en commandite par actions)

Capital social variable

Siège social :

Zuentzat – Ainhice Mongelos (64220) RCS Bayonne -

SIREN 418 723 483

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE - 2023

Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

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.

Document d'information synthétique

Mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions non cotées par offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

I – Activité de l'émetteur et du projet

La Société Lurzaindia a été constituée en 2013 sous forme de Société en commandite par actions, à capital variable.

L'activité de la Société Lurzaindia s'articule autour de 3 pôles :

- la préservation de terres agricoles à un juste prix pour une agriculture de proximité et produisant une alimentation saine et de qualité, sans remettre en cause les ressources naturelles de demain ;
- l'acquisition des terres agricoles et/ou du bâti agricole en vue de leur location par bail rural à des fermiers cherchant à conforter leur exploitation et/ou des candidats à l'installation ne disposant pas des moyens leur permettant l'accès au foncier ;
- la lutte contre la spéculation foncière, la sensibilisation et la mobilisation des citoyens et décideurs pour qu'ils soient acteurs dans la gestion collective de notre patrimoine commun qu'est la terre, mère nourricière.

La Société Lurzaindia bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire, depuis 2013, renouvelé le 13 décembre 2021 pour 5 ans.

La Société Lurzaindia réalise des opérations immobilières pérennes, à des coûts maîtrisés, grâce à des fonds propres provenant de l'investissement solidaire.

Pour constituer les fonds propres nécessaires à ses opérations, la Société Lurzaindia fait appel à des investisseurs solidaires, particuliers, associations ou gestionnaires de fonds d'épargne salariale, qui souscrivent à son capital.

Les parts sociales dans le capital de Lurzaindia ont reçu le label FINANSOL « produit d'épargne solidaire », garantie de transparence, d'éthique et de solidarité dans l'utilisation et la gestion de l'épargne, depuis 2013, renouvelé chaque année.

La Société Lurzaindia est propriétaire d'un patrimoine immobilier au 31/12/2022 représentant 1 616 779 d'euro, réparti sur le Pays Basque Nord : 486ha de terres agricoles, et quelques bâtis agricoles.

Pour soutenir son activité, la Société Lurzaindia a déjà réalisé plusieurs augmentations de capital, dans le cadre de sa variabilité (hors visa de l'Autorité des Marchés Financiers - AMF), auprès d'investisseurs privés.

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder [au tableau synthétique.](#)



L'investisseur est également invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- > [aux comptes existants](#) ;
- > [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#) ;
- > [à l'organigramme](#).

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 adressée :

- 📧 soit par courrier à l'adresse de la Société - Zuentzat – 64220 Ainhice Mongelos
- 📧 soit par mail à l'adresse suivante souscription@lurzaindia.eu

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

La Société Lurzaindia a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux présentés ci-après. Il est toutefois précisé qu'avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître, et ceux présentés pourront évoluer. L'émetteur attire l'attention du public sur les facteurs de risques suivants :

- Risque lié à la situation financière de la Société Lurzaindia :

Sources de financement prévisionnelles 01/2023 - 06/2023		
Collecte	Souscriptions	125 000 €
Total		125 000 €

- Risque lié au contrôle de gestion de la trésorerie et des comptes bancaires :

La Société dispose d'un dispositif de contrôle des flux financiers pour sécuriser sa trésorerie, via des règles de validation et la surveillance des comptes bancaires. Ce dernier, bien qu'efficace, n'exclut pas totalement un risque de fraudes.

- Risque lié à l'absence de rentabilité des investissements :

La Société Lurzaindia intervient dans le domaine social et solidaire. L'action de la société s'inscrit donc dans le domaine de l'économie sociale et solidaire qui n'a pas la rentabilité pour objet exclusif.

Lurzaindia intervient dans le domaine du foncier agricole, il en résulte une faible rentabilité puisque les revenus de la société (les fermages) restent modestes au regard des sommes investies.

Il n'est donc pas envisagé de distribuer des dividendes.

- **Risque lié à la perte du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) :**

La Société Lurzaindia bénéficie du statut ESUS depuis 2013, renouvelé en 2016, puis le 13 décembre 2022 pour une durée de cinq ans. Ce statut lui confère la possibilité d'accueillir des souscriptions des fonds d'épargne salariale solidaire. Le non renouvellement de cet agrément en 2026 entraînerait donc le retrait des fonds d'épargne salariale solidaire, ce qui représente 11,51 % du capital de la Société au 31/12/2022.

- **Risque lié au statut de société en commandite par actions :**

Risque pour la société : Chaque associé d'une société à capital variable peut se retirer de la société à tout moment. Ce risque oblige la société à conserver un niveau de trésorerie suffisant pour honorer les demandes de rachat étant précisé que si le montant de la trésorerie s'avère insuffisant, la société devra procéder à des cessions d'actifs immobiliers occupés donc difficiles à vendre, cette situation pouvant entraîner des décotes de valeurs et donc une réduction de la valeur de remboursement de l'action.

Risque lié pour l'associé : Compte tenu de la variabilité du capital de la Société, 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 la Société restera tenu pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (art L. 231-6 al 3 C.Com), apprécié à la date de son remboursement et ce dans la limite de son apport.

- **Risque lié aux aléas de l'activité dans le domaine du foncier agricole :**

- **Risque lié aux risques locatifs :** Il y a un risque d'insolvabilité des locataires, du fait de la faiblesse de leur revenu.
- **Risque lié aux risques de survenance de dommages aux biens :** la société est confrontée au risque de sinistres sur son patrimoine bien qu'il soit assuré.

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.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

La Société étant à capital variable, le capital peut être augmenté sans sollicitation de l'assemblée générale des associés.

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société](#).

IV – Titres offerts à la souscription

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

Les droits et conditions attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de la Société Lurzaindia sont les suivants (article 16 des statuts) :

- Droits de vote :

Chaque action donne droit à une voix.

- Droits financiers :

Chaque action donne droit à une quote-part des dividendes (en cas de distribution) et du boni de liquidation, le cas échéant. Il est toutefois précisé que la société n'a jamais distribué de dividendes et elle n'entend pas en distribuer.

- Droit d'accès à l'information :

Tout associé a le droit d'être informé sur l'activité de la société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions légales applicables aux sociétés anonymes.

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations statutaires exhaustives des statuts de la Société Lurzaindia encadrant les droits liés aux actions :

➤ [Statuts](#)

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

Lurzaindia étant à capital variable, les parts sociales sont négociables sous les conditions suivantes :

- Rachat par un tiers : les actions peuvent être cédées à un tiers, sous réserve du respect des dispositions statutaires relatives à l'agrément préalable de la société (article 10 des statuts).
- Rachat par la Société : les associés peuvent se retirer conformément aux statuts, étant précisé que ce droit d'associé n'est possible que sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées.

Les demandes de retrait annuelles ne peuvent avoir pour effet d'abaisser le capital au-dessous d'une somme correspondant à 1 % du capital social existant à la clôture du dernier exercice (article 8.2 des statuts). Aucune reprise ne peut avoir pour effet de réduire le capital social en deçà du montant du capital plancher (article 8.2 et 8.3 des statuts).

La valeur de remboursement de l'action est déterminée par référence à l'actif net comptable de la société (article 7 des statuts).

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations statutaires exhaustives des statuts de la Société Lurzaindia encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

➤ [Statuts](#)

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.

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

Vous trouverez ci dessous un tableau récapitulant la répartition du capital et des droits de vote de la société Lurzaindia avant et après la réalisation de l'offre (en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite) :

Indicateur	Au 31/12/22		Au 31/12/23	
			répartition suite à la présente offre	
Caractéristiques financières et juridique du produit				
Nature juridique du produit	Action non cotée		Action non cotée	
Valeur nominale de la part en €	1,00 €		1,00 €	
Valeur de rachat de la part au 31/12 en €	1,00 €		1,00 €	
Ventilation des encours en fonction des souscripteurs et caractéristiques du produit		%		%
Encours total du produit labellisé au 31/12 en €	1 737 564,00 €	100	1 987 564,00 €	100
A - Encours du produit via personnes physiques	1 174 846,00 €	67,61	1 274 846,00 €	64,14
B - Encours du produit via personnes morales	562 718,00 €	32,39	712 718,00 €	35,86
dont MIROVA	200 000,00 €	11,51	200 000,00 €	10,06
dont Herrikoa	100 000,00 €	5,76	100 000,00 €	5,03
dont SOKOA	60 000,00 €	3,45	60 000,00 €	3,02
dont Terre de Liens	55 000,00 €	3,17	55 000,00 €	2,77
dont PV Invest	40 000,00 €	2,30	55 000,00 €	2,77
Nombre total de souscripteurs	3693	%	3828	%
Nombre de souscripteurs personnes physiques	3594	97	3694	96
Nombre de souscripteurs personnes morales	99	3	134	4

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Lurzaindia assure elle-même la tenue du registre des mouvements de titres et des comptes individuels d'actionnaires.

La Société délivre systématiquement aux associés une attestation d'inscription en compte de titre nominatif.

La société délivre aux associés qui en font la demande les copies des relevés de comptes individuels des investisseurs dans ses livres, matérialisant la propriété de leur investissement :

- 📧 soit par courrier à l'adresse de la Société - Zuentzat – 64220 Ainhice Mongelos
- 📧 soit par mail à l'adresse suivante souscription@lurzaindia.eu

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

Néant

VII – Modalités de souscription

-Nombre de parts sociales nouvelles à émettre dans le cadre de la présente offre :

Émission de 250 000 parts sociales dans le cadre de la présente Offre au Public de Titres Financiers (OPTF), aux fins de porter le capital social de la Société Lurzaindia de 1 737 564 parts, soit 1 737 564 (un million sept cent trente-sept mille cinq cent soixante quatre) euro au 31/12/2022 à 1 987 564 parts, soit 1 987 564 (un million neuf cent quarante-vingt-sept mille cinq cent soixante quatre) euro.

Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente OPTF pourra être inférieur au montant de l'émission prévu.

Le montant de l'offre devra être inférieur à 8 millions d'euro sur 12 mois à compter de l'ouverture de ladite émission.

-Prix d'émission :

1 euro par action

-Montant de l'émission :

Le produit brut de l'émission s'élève à 250 000 euro.

-Frais attachés aux souscriptions définitives :

Aucun

-Période de souscription :

La souscription des parts sociales nouvelles sera ouverte à compter du 1^{er} janvier 2023 pour une période expirant le 31 décembre 2023. La souscription s'effectue moyennant la signature d'un bulletin de souscription, et n'est pas révocable.

-Garantie :

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du Code de commerce. Le capital étant variable, les souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission. Il n'existe en effet pas de seuil de caducité pour l'augmentation de capital.

-Date de jouissance des parts sociales nouvelles :

La Société Lurzaindia étant une société à capital variable, la date de jouissance des parts sociales nouvelles correspond à la date de souscription (c'est à dire à la date de la libération du capital ; dans les 15 jours de la réception du bulletin de souscription, et du règlement correspondant.).

-Plan de distribution et schéma de commercialisation :

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription, laquelle sera ouverte à compter du 1^{er} janvier 2023 et pour une période expirant le 31 décembre 2023, par la Société Lurzaindia qui mettra à la disposition des souscripteurs des bulletins de souscription et procédera à l'inscription en compte des parts sociales souscrites.

Les modalités d'enregistrement des souscriptions seront traitées par la Société Lurzaindia, sis Zuentzat – 64220 Ainhice Mongelos.

Les parts sociales proposées dans le cadre de la présente émission sont offertes à toutes catégories d'investisseurs, sans limitation, et vise en particulier le public des citoyens sensibilisés à l'économie solidaire et à la préservation de la Terre nourricière, et les partenaires de l'économie solidaire.

-Remboursement en cas de sursouscription :

En cas de sursouscription, les derniers investisseurs ayant souscrit à la présente offre après que l'émission ait atteint le plafond de 1 262 436 millions d'euro seront remboursés dans un délai de 30 jours du montant de leur versement.

-Intermédiaire financier :

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés sur le compte bancaire de la société Lurzaindia domicilié au Crédit Agricole Pyrénées Gascogne, sis 6 avenue de Garris – 64120 Saint Palais.

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au : [Bulletin de souscription](#)

-Calendrier indicatif de l'offre :

01/01/2023	Ouverture de la période de souscription
------------	---

31/12/2023	Clôture de la période de souscription
------------	---------------------------------------
