

Avertissement



- Ce document de présentation est communiqué aux investisseurs potentiels (les « Candidats ») qui ont exprimé leur intérêt pour l'opération envisagée.
- Les sociétaires de la SCIC OIKOS IMMO (la « Société ») ont décidé l'émission de Titres Participatifs en vue de la réalisation de son objectif : l'acquisition d'un local situé 32 rue Riquet 31000 Toulouse.
- Ce document a été préparé sur la base des données disponibles lors de la création de la Société. Il est précisé que toutes les informations financières sont communiquées par la Société et n'ont fait l'objet ni de vérification ni d'audit.
- L'utilisation des informations contenues dans le document est régie par les termes de l'Accord de Confidentialité signé en ligne par les Candidats. En acceptant ce document, le destinataire s'engage à n'utiliser les informations qu'il contient que dans le strict respect de cet Accord de Confidentialité. En particulier, ce document ne peut être communiqué, reproduit et utilisé par la personne à laquelle il a été envoyé qu'aux fins de l'évaluation de la Société à exclusion de tout autre motif.
- La responsabilité des sociétaires de la SCIC Oikos Immo, de leurs associés et de leurs employés et dirigeants respectifs ne saurait en aucun cas être engagée du fait qu'une ou plusieurs des informations figurant dans le document se révéleraient ou seraient jugés insuffisantes, incomplètes, imprécises ou inexactes. Aucune des parties susvisées n'accepte, du seul fait de l'envoi de ce document, de garantir le caractère exhaustif, pertinent ou exact de son contenu.
- Des éléments prévisionnels figurent également dans le document. La responsabilité des sociétaires de la SCIC Oikos Immo, de leurs associés et de leurs employés et dirigeants respectifs, en ce qui concerne la réalisation de ces éléments prévisionnels, ne saurait en aucune manière être engagée.

"Votre épargne doit vous rapporter. Elle doit être protégée. Elle peut aussi être utile à notre Planète. "

Rémi Demersseman, président de la fondation OIKOS, sociétaire et co-créatrice de la SCIC OIKOS IMMO



Notre raison d'être

Oikos Immo favorise l'émergence d'entreprises éco-responsables en faisant l'acquisition de leur locaux professionnels. Elle permet également à ses contributeurs de disposer d'un placement dans des conditions intéressantes.

Votre utilité

Vous cherchez, pour votre épargne, des placements rassurants avec des taux de rendement intéressants ?

Vous souhaitez une solution simple à mettre en place et à contrôler ?

Vous voulez financer des projets qui vous conviennent, à impact positif sur notre Planète et notre Société ?

En investissant dans la SCIC OIKOS IMMO, vous donnez du sens à votre épargne, avec une solution simple, liée à une rémunération intéressante.

En savoir plus sur nous

La création de la SCIC Oikos Immo est une démarche initiée par Rémi Demersseman, président de la Fondation OIKOS, à l'origine de la Cité de la RSE et de l'Impact.

Notre but est de faciliter la conversion de l'Economie aux notions d'impact social, sociétal et environnemental, en permettant à la Cité de la RSE de disposer de locaux appropriés à son activité.

Si vous avez des questions et souhaitez mieux comprendre notre démarche, contactez-nous : oikosimmo@citedelarse.fr.

Les Titres Participatifs

Une démarche pour changer le monde



Une vision et une opportunité



La SCIC Oikos Immo est issue d'une vision et d'une opportunité.

La vision est celle de Rémi Demersseman, entrepreneur, qui a décidé de participer activement à « changer le monde en changeant l'Economie ».

Il a ainsi créé la fondation Oikos avec une activité de promotion de la Responsabilité Sociétale des Entreprises. Il a également créé la SAS Oikos Développement qui fait l'acquisition d'un local situé 32 rue Riquet 31000 Toulouse où, après travaux, elle exploite un espace de travail collaboratif, de réunions, de formations et de conférences dédié à la transformation des acteurs économiques vers plus de responsabilité sociale, sociétale et environnementale.

Elle y développe notamment un programme d'accompagnement à la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) et œuvre à l'émergence d'une finance responsable par la mobilisation d'investisseurs vers des projets à impact positif.

Afin de permettre à la SAS Oikos Développement de se recapitaliser, il apparaît nécessaire, début 2020, de scinder les activités d'entreprise et de propriétaire du local.

Cette opportunité aboutit à la création de la SCIC OIKOS IMMO aux fins de réaliser l'acquisition des locaux.

Développer des placements utiles



- La détention des locaux de la Cité de la RSE par la SCIC Oikos Immo répond ainsi aux besoins de lieux pour pérenniser cette activité à impact positif, mais également à une volonté de donner plus d'impact aux financements et placements d'épargne et de trésorerie.
- La SCIC participe ainsi à l'écosystème des entreprises qui proposent des placements utiles par leur objet, financièrement intéressants via un taux d'intérêt élevé, et équitablement répartis grâce aux statuts SCIC garantissant une lucrativité limitée.
- Il ne s'agit pas d'enrichir quelques uns mais de permettre à tous d'accéder à une part équitable de la valeur créée.
- Partant de cette première opération, l'extension à d'autres acquisitions pourra être envisagée, afin d'augmenter le volume de financements dédiés aux sujets vertueux, et permettre à d'autres entreprises à impact de pérenniser leur foncier.
- Un local dans une configuration similaire a notamment été déjà identifié à Lille (59).

Les Titres Participatifs

Un placement attractif



Qu'est-ce que les Titres Participatifs?



- Les titres participatifs sont des valeurs mobilières négociables sans droit de vote, considérée comme du quasi fond propre et qui prévoient une rémunération compensatrice.
- Ils offrent la possibilité à des personnes ou des investisseurs qui ne sont pas associés d'apporter des fonds à une société, sans limitation de montant, avec une rémunération qui peut être attractive.
- Contrairement à des actions, la valeur des titres participatifs ne change jamais.
- De plus, ils peuvent donner lieu à une réduction d'impôt sur le revenu. Le régime fiscal des titres participatifs est celui des obligations ordinaires.
- Les porteurs de titres participatifs ont les mêmes droits que les actionnaires en matière de communication des documents sociaux. Organisés en « masse », ils sont convoqués annuellement à une assemblée générale pour la présentation des comptes de la société, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et sur la rémunération des titres participatifs.

Conditions de l'opération



Montant minimum de souscription 100 €

- Souscription de titres participatifs de la SCIC OIKOS IMMO
- Nombre de titres émis : 20 000 titres maximum d'une valeur unitaire de 100 €
- > Montant minimum de souscription : 1 titre, soit 100 €
- Durée de l'investissement : 7 ans
- Rémunération de l'investissement : annuelle
 - Part fixe : 4% garantis versés annuellement
 - Part variable : 1% : versés en cas de résultats positifs de l'entreprise
- Calendrier: souscription avant le 30/09/2020.

Quels avantages à investir dans Oikos Immo?



Un placement responsable

L'argent collecté permettra l'acquisition des locaux de la Cité de la RSE à Toulouse, qui accompagne la transformation sociétale et environnementale des entreprises.

Une valeur stable de capital

Contrairement aux actions, la valeur des titres participatifs ne change jamais. Consacré à l'achat d'un actif immobilier, votre capital permet de donner une valeur matérielle à l'entreprise.

Une rentabilité élevée

La somme de la part fixe et de la part variable est incitative : 4+1%/an, face à un Livret A à 0,5%.

Une déductibilité fiscale incitative

Les titres participatifs sont déductibles de l'impôt sur le revenu pour une part de 18% des sommes versées (cf. les conditions planche suivante).

Un accès direct au suivi du placement

Par contrat, la SCIC communique trimestriellement les informations financières aux porteurs de titres participatifs. Une Assemblée Générale annuelle des détenteurs de titres permet de formaliser en direct ce suivi de l'activité.

Exemple d'investissement



Pour un investissement de 50 000 €:

- **2.000 €/an** d'intérêts annuels au titre de la rémunération fixe
- > 500€/an d'intérêts annuels au titre de la rémunération variable
- 9.000 € au titre de la réduction IR PME*
- > **50.000 €** remboursés à la 7ème année

Soit un cumul de 76.500 € sur 7 ans

*IR PME : Une Réduction d'IR pour souscription au capital de sociétés non cotées Les contribuables qui souscrivent, jusqu'au 31 décembre 2020, au capital d'une société non cotée, lors de la création ou à l'occasion d'une augmentation de capital, bénéficient d'une réduction d'impôt.

Le montant de la réduction d'impôt est égal à 18% des versements effectués chaque année pendant la période de référence, versements pris dans la limite de 50 000 euros (personne seule) ou 100 000 euros (couple marié ou pacsé), et ce à condition de conserver les titres pendant au-moins 5 ans. A noter que cette réduction entre dans le calcul du plafonnement des niches fiscales qui fixe à 10.000 euros le montant maximum de réduction d'impôt autorisée par an et par foyer fiscal, la partie de l'avantage fiscal non-utilisé au cours de l'année où a été réalisé l'investissement pouvant être reporté sur l'impôt des quatre années suivantes.

Cité de la RSE Toulouse

Un local d'exception

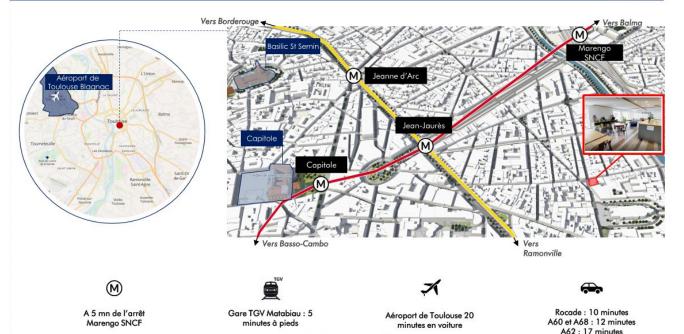


Un local d'exception au coeur de Toulouse



Un immeuble dans un secteur recherché



















A64 et N124: 17 minutes



















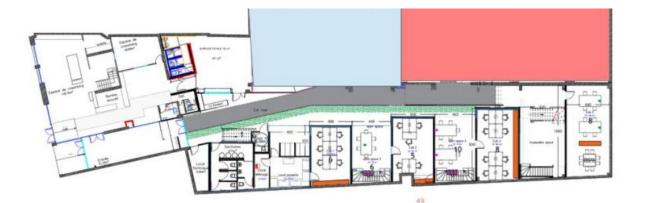












SCIC OIKOS IMMO

Prévisionnel d'exploitation



COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2021-2027

Loyers	TOTAL 2021 270 000	TOTAL 2022 275 400	TOTAL 2023 280 908	TOTAL 2024 286 526	TOTAL 2025 292 257	TOTAL 2026 298 102	TOTAL 2027 304 064
TOTAL CA	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	304 064
Dépenses Travaux entretien et réparations Impôts & Taxes	-11 380	-11 722	-12 073	-12 435 -20 000	741,000	-13 193	-13 589
Total charges de fonctionnement (hors DAP)	-11 380	-11 722	-12 073	-32 435	-12 809	-13 193	-13 589
ЕВITDA	258 620	263 678	268 835	254 091	279 448	284 909	290 475
% CA	96%	96%	96%	89%	96%	96%	96%
Dotation aux amortissements	80 000	80 000	80 000	85 000	85 000	85 000	85 000
REX	178 620	183 678	188 835	169 091	194 448	199 909	205 475
% CA	66%	67%	67%	59%	67%	67%	68%
Intérêts emprunts	-38 945	-36 614	-34 236	-31 809	-29 334	-26 809	-24 233
Interêts TP	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Total frais financiers	-138 945	-136 614	-134 236	-131 809	-129 334	-126 809	-124 233
RCAI	39 675	47 065	54 599	37 281	65 114	73 100	81 243
% CA	15%	17%	19%	13%	22%	25%	27%
Autres résultats exceptionnels							
Impôts sur les sociétés	-6 200	-8 491	-10 827	-5 592	-14 086	-16 562	-19 086
Résultat net	33 475	38 574	43 773	31 689	51 028	56 538	62 157
Pers % CA	12%	14%	16%	11%	17%	19%	20%
	285 714	285 714	285 714	285 714	285 714	285 714	285 714

Nous contacter

SCIC Oikos Immo

32 rue Riquet 31000 Toulouse contact@oikosimmo.coop

Rémi Demersseman Gérant r.demersseman@oikosimmo.coop tel: +33 6 12 13 46 51









