

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par les autorités compétentes, ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF). L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé. En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

Avertissement sur les risques

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil ^(*). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil ^(**).

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

^(*) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).

^(**) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion pendant lequel ils peuvent, à tout moment, révoquer leur offre d'investissement ou manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans donner de motif et sans encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence au moment où le candidat investisseur non averti fait une offre d'investissement ou signale sa manifestation d'intérêt et expire après quatre jours calendaires. En effectuant cet investissement, vous assumez pleinement le risque associé à cet investissement, y compris le risque de perte partielle ou totale de l'argent investi.

Pour retirer votre offre, il vous suffira de vous rendre dans votre espace personnel et de cliquer sur le bouton correspondant au projet identifié. A l'issue de ce délai, votre offre sera considérée comme définitive.

Identifiant de l'offre	LEI : 969500BVMDHWTW75WN23 / N°03240201
Porteur de projet	Foncière Oykos
Nom du projet	Oykos, préserver les biens d'Église - Cénacle de Lalouvesc : un trésor ardéchois
Type d'offre	Actions (titres de Capital)
Type d'instrument	Valeurs mobilières
Montant cible de capitaux (€)	750 000 €
Date limite	30/06/2024

A/ INFORMATIONS SUR LE PORTEUR DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identité, forme juridique, propriété, dirigeants et coordonnées	
Identité	Foncière Oykos
Numéro d'enrgt	921 811 899
Forme juridique	Société en commandite par actions (ESUS)*
Site internet	https://oykos.org/
Adresse du siège social	7 square Léon Guillot 75015 Paris
Email	contact@oykos.org
Détention, Propriété	Monastère Sainte Madeleine (25%), Piganeau investissement (21%), ... = 116 associés
Direction	SAS GFO (Gérant commandité avec un associé unique : l'association Oykos)

Personne(s) physique(s) ou morale(s) responsables des informations contenues dans la FICI

Grégoire Joly (Président de la SAS GFO, société gérante de la foncière Oykos)

Le porteur de projet déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Il est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.

Principales activités du porteur de projet

- Faire entrer en transition des lieux ayant appartenu à l'Eglise et ainsi préserver la vocation du patrimoine religieux.
- Maintenir la spiritualité des lieux.
- Héberger des projets à dimension sociale, écologique ou pastorale.

Hyperlien vers les états financiers les plus récents

<https://www.credofunding.fr/fr/oykos-cenacle-lalouvesc/documents>

Situation actuelle (création le 08/09/2023) et prévisionnelle sur 8 ans

Compte de résultat consolidé (M€)	Réel	Prévisionnel							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nbre d'acquisitions immobilières	2	2	3	3	4	5	5	6	6
Nbre d'acquisitions cumulé	2	4	7	10	14	19	24	30	36
RESSOURCES									
Loyers bruts perçus par les SCI	69	413	783	830	1 171	1 980	2 547	3 184	3 933
Refacturation des charges aux locataires	5	21	39	60	138	288	408	541	695
Honoraires de la Foncière sur les SCI*	178	146	365	318	183	233	253	283	301
TOTAL RESSOURCES	252	580	1 187	1 208	1 492	2 501	3 208	4 008	4 929
CHARGES									
Charges sur les immeubles dans les SCI	-29	-85	-162	-186	-244	-423	-567	-726	-909
TVA non récupérables sur les honoraires	0	-13	-19	-20	-25	-34	-73	-88	-106
Charges de structures de la Foncière	-108	-102	-105	-108	-111	-114	-118	-121	-125
Charges salariales de la Foncière	-149	-380	-388	-433	-479	-534	-637	-743	-759
TOTAL CHARGES	-286	-580	-674	-747	-859	-1 105	-1 395	-1 678	-1 899
Excédet Brut d'Exploitation	-34	0	513	461	633	1 396	1 813	2 330	3 030
Dotation aux amortissements	-91	-128	-417	-492	-560	-681	-772	-874	-978
Résultat d'exploitation	-125	-128	96	-31	73	715	1 041	1 456	2 052
Charges financières	-51	-254	-507	-526	-431	-394	-577	-617	-687
Impôt sur les Sociétés (IS)									-278
Résultat net	-176	-382	-411	-557	-358	321	464	839	1 087
<i>Résultat net cumulé</i>	-176	-558	-969	-1 526	-1 884	-1 563	-1 099	-260	827

*La Foncière Oykos facture des honoraires de prestation aux Sociétés Civiles Immobilières (SCI) : acquisition, travaux et gestion

Descriptif du projet de financement participatif

Coacquérir le Cénacle de Lalouvesc pour pérenniser sa vocation spirituelle et assurer sa pérennité patrimoniale.

B/ PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Montant cible minimum de capitaux à lever	500 000 €
Date limite pour atteindre le montant cible minimal	30/06/2024
Si le montant minimal n'est pas atteint	Remboursement des investisseurs*
Montant maximal à lever	750 000 €
Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet	Association Oykos : 37 000 €

*Sauf accord lors d'une assemblée générale de la Foncière Oykos

Modification du capital suite à la levée de fonds

Le capital de la Foncière Oykos est de 2 331 200 € à date. Une levée de fonds de 268 000 € vient d'être finalisée.
Le total du capital à prendre en compte au lancement de cette nouvelle opération est de 2 599 200 €.
Le montant maximal à lever de 750 000 € représente donc 22.39% du capital après opération.

Existence d'un délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Si vous êtes « Investisseur non averti » et si vous manifestez votre intérêt pour le projet présenté dans cette Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement et réalisez une offre d'investissement, vous disposerez d'un délai de réflexion précontractuel de 4 jours, au cours duquel vous pourrez retirer votre offre d'investissement sans justification et sans encourir de pénalité. Pour retirer votre offre, il vous suffira de vous rendre dans votre espace personnel et de cliquer sur le bouton correspondant au projet identifié. A l'issue de ce délai, votre offre sera considérée comme définitive.

C/ FACTEURS DE RISQUE

Risque du projet

L'activité de l'Emetteur repose sur sa capacité à maîtriser ses différentes charges : acquisition, travaux, entretien, fonctionnement. La recherche des locataires et leur pérennité est également un enjeu financier.

Risque sectoriel

L'augmentation des taux d'intérêt complique les opérations de financement. La crise immobilière actuelle offre des opportunités mais peut aussi également comporter des risques : augmentation des coûts de matières premières, ...

Risque de défaut

L'atteinte du seuil de rentabilité de la Foncière impose un rythme soutenu d'acquisitions immobilières. Ces investissements obligent à trouver des moyens de financement notamment des fonds propres. Leur manque pourrait entraîner une défaillance voire un défaut.

Risque de rendements inférieurs, retardés ou nuls

La rentabilité de l'investisseur se situe à deux niveaux : lors de la vente de ses titres et lors de perception de dividendes. La valorisation des titres va dépendre du marché de l'immobilier et de la capacité de la Foncière à générer des ressources (loyers et honoraires). Cette valorisation peut s'avérer inférieure aux attentes.

Risque de défaillance de la plateforme

En cas de fermeture de la plateforme, le lien juridique et financier entre l'investisseur et la Foncière n'est pas impacté.

Risque d'illiquidité de l'investissement

La revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible.

Autres risques

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

D/ INFORMATIONS RELATIVES À L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRE ET D'INSTRUMENTS

Valeurs mobilières	Actions (titres de Capital)
Rang	Action de type « ordinaire »
Nombre total d'actions émises	3 750
Prix de souscription	200 €
Nombre d'actions nominatives par investisseur	Minimum 3 / Maximum 3 000
Réduction d'impôt sur le revenu (ESUS*)	25% du montant investi (Personne Physique)
	5 ans de conservation minimale des titres

*L'investissement au capital d'une Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale donne droit à une réduction d'impôt sur le revenu

Acceptation et modalités des sur-souscriptions

Il ne sera pas accepté de sursouscriptions.

Conditions de souscription et de paiement

Pour pouvoir souscrire, l'investisseur doit disposer d'un compte sur la plateforme CredoFunding et compléter l'ensemble des questionnaires et fournir documents d'identité demandés. Ensuite, l'investissement est réalisé en ligne en choisissant le mode de paiement (CB, Chèque ou virement) et signature du bulletin de souscription.

Le transfert du prix de la souscription est conditionné à l'atteinte de l'objectif minimal de financement, les fonds sont pendant la phase de collecte bloqué auprès du prestataire de service de paiement MANGOPAY.

La campagne de financement débutera le 26/02/2024 et se terminera le 30/06/2024 (sauf atteinte de l'objectif maximum de financement, la date de fin sera à la réception de l'ensemble des fonds et allongés du délai légal de rétractation).

Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs

La date de livraison des valeurs mobilières sera au plus tard le 30/06/2024 (éventuellement augmenté de 4 jours maximum en cas de délai de rétractation non purgé) et la livraison des instruments concernés sera effectué par l'émetteur avec un enregistrement dans ses comptes. Chaque investisseur disposera d'un accès dans son espace personnel lui permettant de visualiser sa participation, son tableau d'amortissement et son bulletin de souscription. Les flux financiers sont pris en charge par le prestataire de service de paiement MANGO PAY, l'investisseur n'a pas de frais à payer pour les services de MANGOPAY (hors les droits de souscription de 15 € TTC). CredoFunding ne fournit pas de services de conservation d'actifs

Garantie ou sûreté

Il n'y a pas de garant.

Rachat et Délai de rachat

Chaque associé peut se retirer de la Société lorsqu'il le juge convenable à moins de conventions contraires et sauf application du premier alinéa de l'article L-231-5 du Code de commerce et sous réserve des dispositions de l'article 8 des présents statuts et des dispositions ci-après. La **décision de retrait doit être notifiée par l'associé ayant exercé son droit de retrait au Président, par lettre recommandée avec accusé de réception**. La demande de retrait devra indiquer le nombre d'actions en cause. En cas de non-respect de ces modalités, la Société ne pourra faire droit à la demande de retrait. Le retrait prend effet à la date de cession ou d'annulation des titres de l'associé retrayant, sous

réserve du respect des modalités ci-dessus exposées. **Il est précisé que les demandes de retrait seront traitées par ordre d'arrivée** et sous réserve du respect des dispositions statutaires et notamment de celles prévues à l'article 8 et au présent article. En tout état de cause, elles ne pourront porter sur plus de 5% du capital souscrit et libéré existant au moment de la demande de retrait, seuil qui ne saurait être dépassé sans risquer de mettre en péril les capacités financières de la Société et sa pérennité.

E/ Information si une entité ad hoc s'interpose entre le porteur de projet et l'investisseur

Il n'existe pas d'entité ad hoc dans le cadre de cette offre d'investissement.

F/ DROITS DES INVESTISSEURS

Principaux droits attachés aux valeurs mobilières

Les titres offerts à la souscription sont des titres de propriété (actions) qui confèrent à leurs titulaires es droits :

- **droits financiers** : droit pour le détenteur de percevoir un dividende si l'assemblée générale de la Société le décide : il est à noter qu'il n'est pas prévu de versement de dividendes dans sa politique originelle.
- **droit de vote** : Toute action de même catégorie donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.
- **droit de cession et de nantissement** : en tant que titres de propriété, les actions peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire dans les conditions citées dans les Statuts.
- **droit à l'information** : Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières, y compris les pactes d'actionnaires, ou autres arrangements empêchant leur transférabilité

Il n'existe pas de Pacte d'actionnaires. Seuls les Statuts régissent les droits et devoirs des actionnaires.

Possibilité de sortir de l'investissement

La perception de la réduction d'impôt sur le revenu de 25% du montant investi est soumis à une conservation des titres sur une durée minimale de 5 ans. Hors cette obligation, il est possible de sortir de l'investissement selon les règles de rachat décrite dans l'encadré « Rachat et Délai de rachat » (page 4).

Capitaux propres : répartition du capital

Table de capitalisation avant l'opération :

Montant des capitaux propres à date : 2 331 200 €

Actionnaires principaux :

- Monastère Sainte-Madeleine : 25,71 %
- Piganeau Investissement : 21,42 %
- RM Développement : 11,14%
- Dia : 4,28 %

À ce jour, le capital est composé de 99 personnes physiques (24% du capital) et de 17 personnes morales (76%).

Table de capitalisation après l'opération :

Montant prévisionnel des capitaux propres après l'opération : 3 349 200 €

Actionnaires principaux après l'opération (prévisionnel) :

- **Nouveaux actionnaires entrés lors de cette opération : 22,39 %**
- Monastère Sainte-Madeleine : 17,91 %
- Piganeau Investissement : 14,92 %
- RM Développement : 7,76 %
- Dia : 2,98 %

G/ FRAIS IMPUTÉS A L'INVESTISSEUR, INFORMATIONS ET RECOURS

Nature	Frais, charges et autres frais	En € (HT)	En % du total financé	Explications
Ponctuel	Droits de souscription	12.50 €	- %	Frais de signature électronique
	Frais de sortie	0 €	- %	Néant
Continu	Pendant la période	0 €	- %	Néant
Accessoire	Performance	0 €	- %	Néant
	Autre frais	0 €	- %	Néant
Fiscalité	Traitement fiscal des plus-values lors de la cession des titres <i>La fiscalité applicable sur la plus-value de cession dépend de votre situation personnelle.</i>	<i>Pour un résident fiscal français :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physique ou personne morale soumise à l'IR : les plus-values de cession seront imposées au titre du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), soit à un taux de 30% composé d'un taux forfaitaire d'IR de 12,8% et des prélèvements sociaux de 17,2%. ▪ Personne morale soumise à l'IS : les plus-values de cession entrent dans la base de calcul de l'impôt sur les bénéfices des sociétés, dont le taux normal est fixé à 25,0% et le taux réduit à 15%. 		
	Traitement fiscal des dividendes <i>La fiscalité applicable sur les dividendes reçues dépend de votre situation personnelle (pour un résident fiscal français).</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physique ou personne morale soumise à l'IR : Deux options d'offrent à vous : <u>Choix A</u> : les dividendes perçus issus de cet investissement seront imposés au titre du PFU, soit à un taux de 30% composé d'un taux forfaitaire d'IR de 12,8% et des prélèvements sociaux de 17,2% <u>Choix B</u> : Les dividendes perçus sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (RCM). Ils s'ajoutent aux autres revenus de son foyer fiscal, puis l'ensemble est soumis au barème progressif par tranches de l'impôt sur le revenu. ▪ Personne morale soumise à l'IS : les plus-values de cession entrent dans la base de calcul de l'impôt sur les bénéfices des sociétés, dont le taux normal est fixé à 25% (taux réduit à 15%). 		

Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet

www.credofunding.fr/fr/projects/oykos-cenacle-lalouvesc/documents

Réclamations (sur l'investissement, le porteur de projet, prestataire de service de financement participatif)

Le processus : CredoFunding met à disposition des investisseurs une procédure de traitement et de gestion des plaintes et réclamation présentée sur la page <https://www.credofunding.fr/fr/pages/reclamations>. Le dépôt des plaintes et des réclamations n'inclut aucun frais.

Modalités de dépôt : Afin de permettre le traitement de votre demande dans les meilleures conditions, nous vous invitons à renseigner le formulaire de dépôt de plainte et réclamation mis à votre disposition ici :

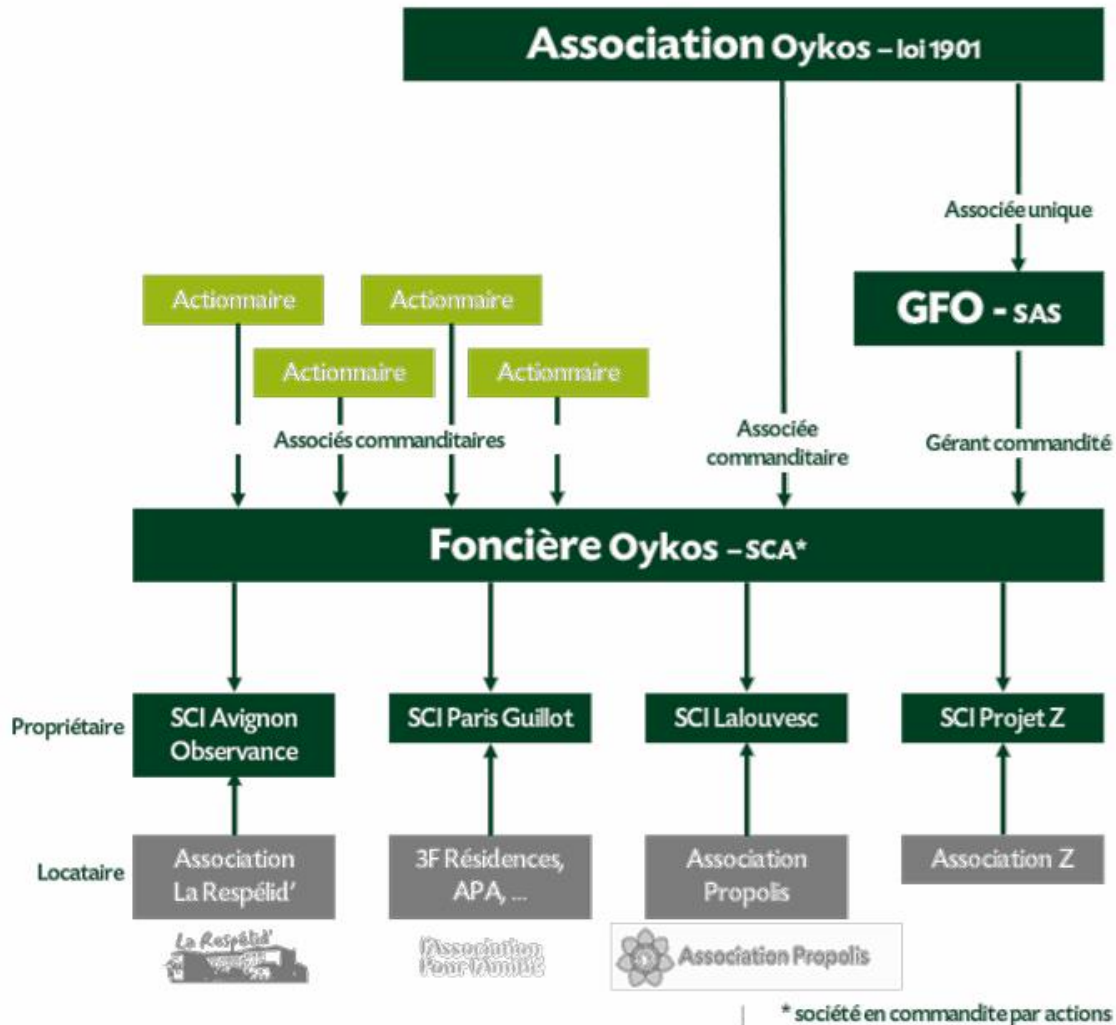
<https://share.hsforms.com/1nlyd7oTmShSuLb6zmq2wHg2d14o> ou par mail à l'adresse contact@credofunding.fr

Délais de traitement : Le Service Réclamation accusera réception de la réclamation dans un délai maximum de dix (10) jours ouvrables à compter de sa réception. Une réponse à la réclamation sera adressée dans un délai maximum de trente (30) jours ouvrés à compter de sa réception. En cas de difficulté à vous répondre dans ce délai, nous vous contacterons pour vous informer de la raison de ce retard et vous indiquer dans quel délai nous répondrons.

DATE ET SIGNATURE

Structuration

- > une association accompagnatrice des projets
- > une foncière porteuse des actifs



Une gouvernance destinée à préserver durablement un usage des lieux en lien avec l'Église catholique.

L'Association Oykos (loi 1901) est la tête du projet Oykos : elle a vocation à porter la vision d'ensemble d'Oykos. Son Conseil d'Administration allie des personnalités de la société civile et du monde ecclésiastique. **Deux membres de droits représentant l'Église catholique (diocèse et congrégations religieuses) disposent de pouvoirs spécifiques : un droit d'agrément et de révocation du président de l'Association.** Cela permet d'assurer que le travail effectué par l'ensemble de la structure reste toujours au service de l'Église.

ANNEXE 1 : Organigramme – OYKOS (suite)

Association Oykos – loi 1901

Conseil d'Administration



Raphaël Cornu-Thénard
(Président)
Fondateur Congrès Mission
& Anuncio

Deux membres de
droit issus de l'Eglise



Mgr Bozo
Évêque de Limoges



Don Geoffroy Kemlin
Père Abbé de Solesmes



Régis Dubourg
Expert en conduite
du changement



Laurent Landete
Directeur des
Bernardins



Damien Nodé-Langlois
Enseignant
& éducateur



Olivier Pelleau
Président
de Talentheo

GFO - SAS



Grégoire Joly (Président)
Directeur Régional Groupe Duval
Expert en promotion immobilière et
montage d'opérations complexes

Foncière Oykos – sca*

Conseil de Surveillance



Pierre d'Oysonville
(Président)
Directeur d'investissements
au sein de la banque Mirabaud



Raphaël Cornu-Thénard
Président de l'association
Oykos



Henri Piganeau
Managing Partner du fonds
d'investissement Cube
Infrastructure



Xavier Delamare Deboutteville
Managing Director
au sein de la banque
d'investissement Nomura

Comité d'engagement



Françoise Delette
(Présidente)
Fondatrice et ancienne DG
de Icade Santé (foncière)
Membre du CA
d'ARPAVIE (résidences
pour seniors,
cofondé par la CdC)



Agnès Bidondo-Spanek
Responsable
d'investissement à
la Caisse des Dépôts



Henri Piganeau
Membre du
Conseil de
Surveillance



Raphaël Cornu-Thénard
Président de l'asso. Oykos



Régis Dubourg
membre du CA asso. Oykos

ANNEXE 2 : Prévisionnel – Investissements & Financements

<i>Investissements et Financements (M€)</i>	<i>Réel</i>	<i>Prévisionnel</i>							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>Nbre d'acquisitions immobilières</i>	2	2	3	3	4	5	5	6	6
<i>Nbre d'acquisitions cumulé</i>	2	4	7	10	14	19	24	30	36
INVESTISSEMENTS									
Investissements nets TTC	-12,6	-6,8	-7,1	-6,7	-9,7	-12,6	-13,8	-15,6	-14,2
TOTAL INVESTISSEMENT	-12,6	-6,8	-7,1	-6,7	-9,7	-12,6	-13,8	-15,6	-14,2
FINANCEMENT									
Fonds propres (levés ou à lever)	2,3	4,2	4,8	4,8	7,5	8,6	10,0	9,7	9,4
Subventions	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4
Dettes	10,7	4,4	2,6	2,8	3,6	4,4	3,1	4,2	5,0
TOTAL FINANCEMENT	13,0	8,6	7,5	7,7	11,3	13,3	13,4	14,3	14,8
SOLDE DE FINANCEMENT	0,4	1,8	0,4	1,1	1,6	0,7	-0,3	-1,3	0,6

ANNEXE 3 : Prévisionnel – Bilan simplifié

<i>Bilan simplifiée (M€)</i>	<i>Réel</i>	<i>Prévisionnel</i>							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ACTIF									
Actif brut	12,8	19,7	27,2	22,7	32,5	45,3	59,3	75,2	89,6
<i>Amortissement</i>	-0,1	-0,2	-0,6	-1,1	-1,7	-2,4	-3,1	-4,0	-5,0
Actif net	12,7	19,5	26,6	21,5	30,8	42,9	56,2	71,1	84,6
Trésorerie	0,1	1,0	0,3	5,2	3,8	4,7	4,8	4,2	6,0
TOTAL ACTIF	12,8	20,5	26,9	26,7	34,7	47,7	60,9	75,4	90,6
PASSIF									
Capitaux Propres (FP + Sub)	2,3	6,5	11,4	16,3	24,0	33,0	43,3	53,4	63,2
Résultat cumulé	-0,2	-0,6	-1,0	-1,5	-1,9	-1,6	-1,1	-0,3	0,8
Endettement	10,7	14,6	16,5	11,9	12,5	16,3	18,8	22,3	26,5