

Espaces de bureaux et de commerces BBC dédiés aux acteurs du développement durable, financés par des investisseurs solidaires.

Cette note de synthèse n'a pas été soumise à un visa de l'autorité des marchés financiers.

Nous nous concentrons sur trois problématiques...

1. Les acteurs du progrès social et environnemental, qui mènent un travail de fond pour une société plus juste et équitable, sont souvent freinés par des conditions de travail précaires et par le manque de moyens. En particulier ils travaillent souvent dans des locaux vétustes avec peu d'équipements et d'espaces fonctionnels.
2. L'immobilier commercial classique maîtrise rarement son impact environnemental et sociétal.
3. Les produits d'investissement rentables et citoyens sont encore peu nombreux malgré un intérêt croissant de la part des investisseurs et un impact positif prouvé sur la société.

Notre solution : nous développons et gérons des espaces...

- qui sont loués à condition préférentielle aux acteurs du développement durable
- dont l'empreinte carbone est minimisée
- dont l'acquisition est financée par des investisseurs solidaires

En achetant des actions dans ETIC, les investisseurs bénéficient de la sécurité d'un investissement immobilier alliant rentabilité financière et performance environnementale et sociale. Leurs fonds permettent l'acquisition de bâtiments que nous rénovons et gérons dans l'objectif de minimiser leur empreinte écologique : rénovation HQE, gestion réduisant l'utilisation d'énergie, d'eau, de déchets, les trajets en voiture et les substances nocives. Ces bâtiments sont transformés en centres d'affaire et de boutiques dédiés aux acteurs du développement durable qui sont impliqués dans la création et la vie du centre. Les loyers sont modérés, les baux flexibles, les locataires intègrent une communauté pour partager équipements, services, compétences, idées et valeurs.

Est-ce que ça marche ?

De tels centres existent en Europe, la plupart gérés par la famille Ethical Property. Créée en 1998 au Royaume-Uni, Ethical Property héberge plus de 250 organisations dans 23 centres. Son capital, d'environ £13m provient de près de 1 500 actionnaires qui reçoivent un retour sur investissement de 4 à 5% annuel depuis plus de dix ans. Depuis sa création en 2010, ETIC génère du profit sur trois lieux que nous gérons mais dont nous ne sommes pas propriétaires (Woopa et COMPTOIR-étic à Vaulx-en-Velin, BeeoTop à Paris). Parallèlement nous avons développé plusieurs projets en vue d'acquisition, dont les plus mûrs sont les suivants.

Les projets

Mundo-Montreuil accueillera plus de 20 associations sur 180 postes de travail, une cafétéria, des salles de réunions, une salle de conférence et des bureaux partagés que les structures pourront utiliser selon leurs besoins. Plusieurs organisations engagées dans la préservation de l'environnement et dans la lutte contre les inégalités ont déjà manifesté leur volonté d'intégrer les lieux. Parmi elles : le GRDR, les Amis de la Terre, le CLER, Energie partagée, Inf'OGM, RAC France, Solar Generation France, le CRID, Peuples solidaires, Solidarité, le SIAD, Rire Médecin, RAP, Eau Vive.

	MONTREUIL	CASTRES
Coût de revient	3 518 621 €	2 041 148 €
Valorisation post rénovation	3 910 000 €	2 440 622 €
Plus-value %	11%	20%
SU privative + communs	2009	3350
Loyer net HT annuel	398 539 €	194 575 €
Yield	11%	10%
Loyer net HT au m2 (ETIC/Marché)	198 € / 225€	58 € / 110€
Poste de travail équipé TTC TTC (ETIC/Marché)	300€ / 500€	150€/tbc

La deuxième opération visée est à Castres, où l'Économie Sociale et Solidaire représente plus de 10 % des emplois. Un entrepreneur y est soutenu par des coopératives, associations et collectivités locales pour ouvrir un centre de bureaux, commerce et stockage pour l'ESS. Un lieu a été identifié, à 500 mètres du centre ville. Les structures adhérentes au projet : REGATE, REGABAT, CPIE des Pays Tarnais, CRESS, IES - Parcours Confiance,

Couleurs du Monde, Epicerie Sociale et Solidaire, INFA Midi Pyrénées, Biocoop, Anatole Park, Courtéchelle, Ô Saveurs Paysannes, GEMMIP - Revivre Pays d'Oc, Banque Alimentaire...

Proposition d'investissement

Notre capital est passé de 2 000€ en septembre 2010 à 31 280€ en juin 2011, 240 600€ en novembre 2011 et à 348 524€ en juin 2012. Ce capital a été employé à développer plusieurs projets mais principalement Montreuil (frais d'architecte, R&D). Nous avons aujourd'hui obtenu le permis de construire de Montreuil et levons le principal de notre besoin en capital (objectif : 1,5m€ avec libération en février 2012) afin de financer l'achat et les frais de rénovation de Mundo-Montreuil (et financer les coûts de préparation de Castres - environ 50 000€). Dès que nous aurons obtenu le permis de construire de Castres et validé les coûts et l'engagement des locataires, nous lèverons à nouveau des fonds pour financer cette deuxième acquisition.

Les actionnaires actuels se sont engagés sur un apport supplémentaire d'environ 1,3m€. ETIC propose que quelques autres investisseurs les rejoignent. **Nous invitons donc ces investisseurs à acheter des actions de 1€ (minimum de 2 000 actions).** Le retour sur investissement prévisionnel est constitué de :

. Un dividende de 2% annuel à partir de notre année comptable oct. 2013 – sept. 14 versé en avril 2015.

. Une variation de la valeur de l'action suivant le résultat net et la valorisation des bâtiments (2 à 6% annuel).

Ce placement permet de recevoir un retour sur investissement financier de l'ordre de 5% par an, sans prendre en compte les éventuels **avantages fiscaux**¹. ETIC a en effet reçu l'agrément préfectoral d'entreprise solidaire ; un investissement dans ETIC ouvre droit aux avantages fiscaux **Madelin**², **Tépa**³, convient à un **PEA** (non cumulable avec Madelin et TEPA) et entre dans les critères de **l'épargne salariale solidaire**. Nos investisseurs visent une sortie à 5, 7, ou 10 ans. Etant donné le nombre de projets que nous suivons, ETIC planifie de procéder à des augmentations de capital de façon régulière. Ces activités optimiseront la liquidité des actions. ETIC n'est pas et ne planifie pas d'être cotée sur une bourse d'échange existante ; ainsi les actions d'ETIC ne sont pas réellement «liquides» et la vente de part se fera sur des délais longs, de l'ordre de 3 à 6 mois minimum.

L'équipe

Cécile Galoselva, Executive Director de *Ethical Property Ltd* de 2004 à 2010, est la fondatrice et PDGère d'**ETIC**. Elle a travaillé dans des PME et TPE en France, USA et Angleterre et a obtenu un MBA de SBS, l'école de commerce de l'Université d'Oxford. Pour ETIC, elle s'est entourée d'un comité de surveillance composé de quatre administrateurs indépendants (Jean-Philippe Marandet, Myriam Carbonare, Guy Portmann et Rachel Liu) et d'un conseil des salariés. Elle a recruté 5 personnes qu'elle a formées aux méthodes Ethical property.



Reconnaissance

ETIC est lauréate régionale, nationale et Grand Prix **Talents des Cités 2011**, un prix à l'initiative du Sénat et du Ministère de la Ville, sous le parrainage de la Caisse des Dépôts. Nous avons également gagné en février 2012, le **Prix Entrepreneure Responsable 2012** du European Professional Women Network et le **Trophée Jean Gaudry 2012**, de la Jeune Chambre Economique et du Centre des Jeunes Dirigeants de Lyon.

**Un investissement dans la pierre, avec un fort impact social et environnemental :
un placement à la fois rentable et foncièrement citoyen !**

¹ Pour les avantages fiscaux : vous devez conserver les actions pendant 5 ans minimum, à compter de l'année suivant la réalisation de l'augmentation de capital ; si vous vendez tout ou partie de vos actions avant 5 ans (sauf cas de décès, invalidité ou licenciement), il sera procédé à une reprise totale de la réduction d'impôt. En cas de revente des actions, vous acquitterez le droit de mutation en vigueur et l'impôt sur la plus-value éventuelle.

² Un investissement dans ETIC permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % des versements effectués - dans la limite de 100 000 € pour un couple et de 50 000 € pour un célibataire ; au-delà de ces plafonds, le solde est reportable sur les quatre années suivantes

³ Vous pouvez imputer sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune 50% des versements effectués lors de cette augmentation de capital, cet avantage ne pouvant être supérieur à 45 000 € et ne pouvant être cumulé avec l'avantage Madelin.