

DOCUMENT D'INFORMATION REGLEMENTAIRE SYNTHETIQUE



OGIAP Organisme de gestion de l'Institut Alliance Plantatio

Forme juridique : association selon la loi 1901, déclarée en Préfecture, enregistrée sous le numéro W832018954, ayant son siège social au 101 avenue du Char Verdun, 83160 LA VALETTE DU VAR, représentée par le Père Olivier Nguyen

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.

L'Emetteur est responsable du caractère complet, exact et équilibré des informations fournies. Le Conseiller en Investissements Participatifs contrôle la cohérence, la clarté, et le caractère équilibré de ces informations

A/ PRESENTATION DE L'EMETTEUR :

I - Activité de l'émetteur et du projet

I.1 – L'Institut

L'Institut offre aux étudiants une éducation basée sur les arts libéraux en vue de les préparer à devenir des professeurs d'écoles catholiques tout en les formant sur les plans humain, spirituel et missionnaire. Délivrants un double Bachelor de théologie et de philosophie grâce à un partenariat avec une grande Université du Liban, l'Institut permet d'intégrer le master MEEF premier degré et après concours la formation complète de maître d'école de l'ILFM (équivalent master 2).

L'Institut, reconnu comme un EESP (Etablissement d'enseignement supérieur privé) offre un enseignement en arts libéraux consacré par un double Bachelor après trois années d'études. La théologie comme reine des sciences est au cœur du programme d'études et est accompagnée d'une formation approfondie en philosophie, sciences du langage, sciences, histoire et littérature. Dans un monde où la spécialisation ne cesse de croître, l'Institut vise à fournir une formation généraliste qui donne à ses diplômés une compréhension véritablement unifiée de la connaissance. Les étudiants sont également encouragés à définir et à poursuivre des recherches indépendantes sous la direction de tuteurs résidents. L'institut accompagne aussi des jeunes qui souhaitent prendre une année de formation intellectuelle humaine et spirituelle sous forme d'une école de vie.

L'école catholique a besoin de maîtres qui soient aussi des témoins. Elle se renouvellera dans la mesure où les professeurs seront aussi des éducateurs et des accompagnateurs dans la foi. Dans un temps où beaucoup de familles sont divisées, elle doit aussi se préoccuper de leur évangélisation.

I.2 – Pourquoi la Chartreuse du Glandier ?

- Un lieu « emblématique » pour le projet Alliance Plantatio qui incarnera la vision du projet : former des étudiants et des familles à la vie dans le Christ à travers l'Institut et la création d'une autre école paroissiale
- La possibilité de mettre en place un campus universitaire où tout est intégré et donné sur place : lieu d'études, salles de sport, bibliothèques, vie de prière et communautaire

- Un lieu de retrait bien desservi pour partir les WE dans des grandes villes proches
- Un potentiel économique important pour le développement du projet
- **Un lieu stable donnant confiance ** à la congrégation romaine pour l'enseignement catholique pour sa reconnaissance académique en faisant fonctionner les accords de Bologne
- Un lieu en pleine nature, à l'écart, attirant des étudiants cherchant à vivre des études dans un esprit communautaire fort et à découvrir l'esprit de l'encyclique Laudato Si'

I.3 – Un projet de développement sur 4 piliers

- 1/ Développement de l'Institut Alliance Plantatio offrant un BAC+3 et à l'avenir des Bac+5 pour former des professeurs de collège et de lycée (cf www.plantatio.org)
- 2/ Intergénérationnel où des jeunes retraités peuvent aider à la vie de la chartreuse et de l'Institut en louant des maisons de type chartreux
- 3/ Développement d'une ferme en permaculture (culture de la terre en jardins « Charlemagne », ruches) et création d'une brasserie de bières d'abbaye
- 4/ Visites de la chartreuse à des personnes extérieures en circuit fermé (2000 à 5000 visiteurs par an) et accueil d'évènements (mariage, cousinade)

I.4 – Le plan de financement

La vente aux enchères, organisée par la ville de Paris, est fixée en mise à prix à 750 K€ pour l'acquisition du terrain et des bâtiments de la Chartreuse du Glandier. Des travaux de rénovation sont envisagés pour 200 K€. En sus, le développement des activités économiques exige une trésorerie d'amorçage.

Pour couvrir ce besoin de financement, 3 prêts (un à 5 ans et deux à 8 ans) sont contractés via Credofunding et des dons complètent les ressources.

Besoins de financement		Ressources de financement	
en euros		en euros	
La Chartreuse du Glandier	750 000	Dons (perçus par la fondation)	390 000
Travaux de rénovation	200 000	Prêts Credofunding	990 000
Trésorerie d'amorçage	350 000		
Frais	60 000		
Total besoins	1 360 000	Total ressources	1 380 000

I.5 – L'organigramme

Le conseil pastoral de la chartreuse :

Au service de la communion pastorale des différentes entités (directeur de l'institut + Responsable des activités techniques, administrative et économique + Responsable des « seniors lumières », Responsable pastoral de l'accueil à la chartreuse (cousinades, hôtellerie, visites de la Chartreuse))

Trois conseils exécutifs :

Le Conseil de l'Institut orientant les décisions académiques, de formation et pastorales de l'institut (Roselyne legall, Henri du Buit, Eric Freeman)

L'équipe des dix professeurs de l'Institut et celles qui porteront les masters

Le Conseil d'Administration de l'OGIAP composée du P Olivier, du P Arnaud, de Michel Varillon, d'André Khoury qui prend la responsabilité de la gestion de la chartreuse et de l'institut

L'équipe de gestion de la Chartreuse constituée d'un directeur technique, administratif et économique, de deux agents techniques, d'un cuisinier, d'une secrétaire,...

Le Conseil d'Administration de la SAS composée des membres du conseil d'administration de l'Institut et de personnalités reconnues pour leur éthique

L'équipe de salariés qui portent les activités économiques non directement reliées à l'objet de l'Institut (brasserie, ...)

Cinq entités de conseil et de soutien :

Le Cabinet Mayer Brown pour l'expertise juridico-économique en la personne de Jean Philippe Lambert.

Le Cabinet d'expertise comptable Audit CPA en la personne de Philippe de Reviers

La Fondation Alliance Plantatio pour un soutien économique sous l'égide de la Fondation pour l'école

Le GCSMS de l'EPDA du Glandier pour le suivi technique de la chartreuse

L'association « O Fil de l'eau » pour un soutien politique en la personne de Mr Bourboulou

I.6 – Le prévisionnel : de 2021 à 2025

[I.6.1/ Les ressources prévisionnelles de l'association dans le développement des 4 piliers](#)

Au-delà des dons reçus régulièrement, voici les différentes ressources prévisionnelles sur 5 ans émanant des activités développées sur le site de la Chartreuse du Glandier.

RESSOURCES	2021	2022	2023	2024	2025
SCOLARITE ETUDIANTS	28 000	98 000	168 000	226 800	252 000
LOGEMENT ETUDIANTS	640	2 560	4 640	6 240	7 200
DROITS INSCRIPTION ETUDIANTS KASLIK	3 000	6 000	9 000	10 800	10 800
KASLIK (partenariat)			45 000	54 000	54 000
LOCATIONS SENIORS	45 600	91 200	91 200	108 000	124 800
VISITES	7 200	9 600	9 600	9 600	9 600
COUSINADES	25 000	50 000	50 000	50 000	50 000
MARIAGES	10 000	40 000	40 000	40 000	40 000
PANIERS		48 000	48 000	48 000	48 000
BIERES			56 000	150 000	180 000
TOTAL	119 440	345 360	521 440	703 440	776 400

La formation des étudiants est l'activité qui génère 30% à 45% des ressources annuelles.

[I.6.2/ Le compte de résultat prévisionnel](#)

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	119 440	345 360	521 440	703 440	776 400
Dons, subventions, parrainages	361 201	30 000	71 000	100 000	316 000
Achats de matières	2 000	4 000	60 000	92 700	100 200
Charges externes	164 362	211 053	250 220	278 640	283 995
Impôts et taxes	14 412	18 997	30 565	30 565	32 789
Charges de personnel	93 000	128 516	223 164	223 164	241 920
Dotations aux amort. et prov.	44 067	44 067	69 067	77 400	77 400
Résultat courant non financier	162 800	-31 273	-40 576	100 971	356 096
Charges financières	19 750	19 750	19 750	19 750	19 750
Résultat courant	143 050	-51 023	-60 326	81 221	336 346
Charges exceptionnelles	5 200	5 200	6 800	6 800	6 800
Résultat de l'exercice prévisionnel	137 850	-56 223	-67 126	74 421	329 546

L'évolution du chiffre d'affaires est expliquée par l'augmentation du nombre d'étudiants participant à la formation et par le développement des activités touristiques et économiques. Deux grandes périodes de campagne de dons sont envisagées : une en amont du projet (actuellement) et l'autre en 2025.

[I.6.2/ La Capacité d'autofinancement prévisionnelle \(CAF\)](#)

CAF PREVISIONNELLE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Résultat de l'exercice prév.	137 850	-56 223	-67 126	74 421	329 546	141 796	141 796	141 796
Dotation aux amortissements	19 067	19 067	44 067	52 400	52 400	52 400	52 400	52 400
Dotation aux provisions	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
CAF prévisionnelle	181 917	-12 156	1 941	151 821	406 946	219 196	219 196	219 196
CAF prévisionnelle cumulée	181 917	169 761	171 702	323 523	730 469	949 665	1 168 861	1 388 057

La Capacité d'autofinancement prévisionnel en 2025 démontre la capacité de l'association, sous réserve de l'atteinte de ses objectifs fixés, à rembourser les emprunt à 5 ans et à 8 ans contractés via Credofunding et à financer d'éventuels investissements nécessaires au bon développement des activités économiques.

[I.6.2/ Les engagements financiers sur les 8 ans : de 2021 à 2028](#)

ENGAGEMENTS FINANCIERS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intérêts d'emprunts	-19 750	-19 750	-19 750	-19 750	-19 750	-15 000	-15 000	-15 000
Remboursement de prêts					-150 000			-840 000
Total des engagements fin (hors bq)	-19 750	-19 750	-19 750	-19 750	-169 750	-15 000	-15 000	-855 000

Au regard de la CAF prévisionnelle calculée, les engagements financiers sont à même d'être honorés sur les 8 prochaines années avec notamment les deux remboursements d'échéances en 2025 et 2028.

I.7 – 3 BONNES RAISONS DE PRÊTER AU PROJET

- Vous permettez à ce lieu historique, spirituel et majestueux de pérenniser son existence
- Vous participez au développement d'une formation d'instituteurs avec une pédagogie reconnue
- Vous participez au développement économique et touristique du lieu et de ses environs

I.8 – Les documents de l'émetteur

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte <https://www.credofunding.fr/fr/projects/chartreuse-du-glandier-5ans/documents> ou <https://www.credofunding.fr/fr/projects/chartreuse-du-glandier-8ans/documents> pour accéder :

- > Les statuts de l'associations
- > Le récépissé de l'enregistrement de l'association
- > Le PV du CA autorisant l'émission obligataire
- > Le Document d'Information Réglementaire Synthétique

Des précisions peuvent être demandées sur l'adresse suivante : contact@credofunding.fr

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

Les principaux facteurs de risques spécifiques à l'émetteur sont décrits ci-après.

Risque lié à l'activité de l'Emetteur :

L'activité de l'Emetteur repose sur différentes sources de revenus (nombre d'étudiants, visites, évènements, boutiques de la ferme, bières). Le risque porte sur une commercialisation insuffisante induisant une absence ou faiblesse du chiffre d'affaires.

Risque de perte totale ou partielle du capital investi : Le remboursement de l'obligation dépend de la capacité de l'émetteur à faire face à ses engagements. Le risque de défaut est le risque lié à la solvabilité de l'entité qui a émis les titres. Dans le cas d'une défaillance de l'émetteur, le porteur peut perdre une partie voire la totalité du capital investi.

Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible. L'investisseur qui souhaite revendre son obligation avant l'échéance peut rencontrer des difficultés à trouver un acquéreur. En effet, le marché obligataire étant un marché relativement peu liquide, vous n'êtes pas assuré de pouvoir revendre vos titres dans des conditions favorables.

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

III - Capital social

Etant une association, il n'existe pas de capital social et donc de capitaux propres. En conséquence, aucune ressource stable n'est identifiée. Les titres obligataires ne donnent droit à aucune propriété quelconque.

IV - Titres offerts à la souscription

IV.1- - Caractéristiques des Obligations

Les Obligations offertes sont des Obligations de rang chirographaire, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Emetteur : OGIAP Organisme de gestion de l'Institut Alliance Plantatio
- Obligations nominatives
- Prix d'émission de l'obligation : 100 euros
- Montant minimum de la collecte : 750.000 euros
- Montant maximum de la collecte : 1.500.000 euros
- Nombre d'obligations nominatives par prêteur : minimum 5, maximum 5000
- Echéance : 60 mois ou 96 mois
- Remboursement du capital à échéance et paiement annuel des intérêts
- Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à : 1.5% par an sur 60 mois ou 2.5% par an sur 96 mois
- Le remboursement anticipé total est possible à l'initiative de l'Emetteur sans que l'Obligataire ne puisse s'y opposer ni prétendre à une quelconque indemnisation. En cas de remboursement anticipé, le montant des Intérêts courus sera calculé prorata temporis d'après le nombre exact de jours écoulés entre la dernière date anniversaire de la Date de Jouissance et la date de remboursement, sur la base d'une année de 365 jours.

IV.2- Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les titres offerts à la souscription sont des titres de créances négociables représentatifs d'un emprunt, ou emprunts obligataires, qui confèrent à leurs titulaires les droits suivants :

- droits financiers : droit pour le détenteur de percevoir un intérêt calculé sur le montant nominal de l'obligation, et droit d'obtenir le remboursement des obligations qui peut intervenir à une date d'échéance ou de façon anticipée. Ces droits pécuniaires sont déterminés par le contrat d'émission qui prévoit le taux d'intérêt servi, les modalités de remboursement et les garanties de l'émission.

- droit de cession et de nantissement : en tant que titres négociables, les obligations peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire.

- droit de représentation : l'art L. 228-46 du Code de commerce prévoit que les porteurs d'obligations d'une même émission sont groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse qui jouit de la personnalité morale. En cas d'émissions successives, la société peut grouper en une masse unique les obligataires ayant des droits identiques, à condition que cela soit prévu dans le contrat d'émission. C'est l'assemblée générale des obligataires qui désigne les représentants de la masse.

- droit à l'information : titulaires d'une simple créance sur la société, les obligataires ne sont pas admis individuellement à exercer un contrôle sur les opérations qu'elle réalise. Aussi, ils ne peuvent pas demander une communication des documents sociaux. En revanche, les représentants de la masse des obligataires ont le droit d'obtenir ces documents. De façon générale, le droit individuel à l'information du titulaire d'une obligation ne porte pas sur l'activité habituelle de la société mais plutôt sur l'activité des obligataires au sein de la société (communication du texte des résolutions proposées et des rapports présentés à l'assemblée générale des obligataires, aux procès-verbaux et aux feuilles de présence relatives à ces assemblées).

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts : <https://www.credofunding.fr/fr/pages/les-obligations>

Les dirigeants de l'émetteur ne sont pas eux-mêmes engagés dans le cadre de l'offre proposée sur CredoFunding.

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

Il n'existe pas à ce jour de marché secondaire structuré permettant d'assurer la liquidité de ses titres, c'est-à-dire de les revendre à un tiers ; les investissements réalisés via le financement participatif présentent à ce titre un risque d'illiquidité. Si vous souhaitez céder une créance (emprunt obligataire) d'un émetteur, c'est-à-dire les revendre à un tiers en échange d'une contrepartie financière, vous n'avez pas à ce jour de marché secondaire qui vous permette de le faire aisément, et dans un cadre réglementaire adéquat. La seule option à ce jour est de notifier à la plateforme votre souhait de céder vos titres de gré à gré, ou à un tiers de votre connaissance.

IV. 3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement via des obligations comporte des risques spécifiques :

- Rang de remboursement des obligations : en cas de liquidation de l'Emetteur, les créanciers bancaires auront une priorité de remboursement sur les obligations que vous détenez. Les créanciers bancaires seront donc remboursés avant les porteurs d'obligations
- Insolvabilité de l'Emetteur : la capacité de l'Emetteur à faire face à ses engagements ne peut être garantie
- 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 des activités de l'Emetteur
- Risque de taux : toute hausse des taux d'intérêt pendant la durée d'immobilisation de votre argent peut entraîner une perte d'opportunité.

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

Une association n'ayant pas de capital social, ce cas ne se présente pas.

V - Relations avec le teneur de registre de la société

OGIAP, association selon la loi 1901, déclarée en Préfecture, enregistrée sous le numéro W832018954, ayant son siège social au 101 avenue du Char Verdun, 83160 LA VALETTE DU VAR, représentée par le Père Olivier Nguyen

Adresse mail : ng_olivier@hotmail.com

Les obligations sont inscrites au nom de leur propriétaire dans un compte-titres tenu par CredoFunding pour le compte de l'Emetteur.

INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET



CREDOFUNDING - SAS au capital de 214.054 € - 41 rue Laure Diebold – 69009 LYON

contact@credofunding.fr - Tél 04.82.53.84.43

RCS LYON 807 647 615 - Intermédiaire en Financement Participatif et Conseiller en Investissement Participatif immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 14007012

I - Modalités de souscription

Après validation du projet avec la plateforme CredoFunding, l'Emetteur voit son projet mis en ligne sur le site www.credofunding.fr.

Les contributeurs souhaitant investir sur les projets présentés par CredoFunding sont invités à suivre la procédure de conseil permettant de s'assurer de l'adéquation entre leur profil et le projet proposé. A l'issue de cette procédure, le contributeur devient ou non Investisseur qualifié.

Les Investisseurs qualifiés et autorisés par CredoFunding ont alors la possibilité de découvrir l'offre proposée par l'Emetteur. Si l'Investisseur est intéressé pour financer l'opération de l'Emetteur, il est invité à :

- télécharger le présent document d'information
- signer la Convention Investisseur s'il ne l'a déjà pas fait
- confirmer à CredoFunding qu'il a pris connaissance des informations contenues dans ce document.

L'Investisseur rentre alors dans la « Data room » dans laquelle il peut prendre connaissance des documents de l'Emetteur. Si l'Investisseur décide de souscrire, le site lui propose de signer électroniquement le contrat d'émission obligataire qui reprend toutes les conditions de l'opération pour manifester son accord, puis il verse les fonds sur son compte de paiement selon les modalités définies dans l'offre.

L'Emetteur peut suivre dans son back-office l'avancement des offres des Investisseurs. Il dispose d'un environnement dédié dans lequel il peut prendre connaissance de tous les contrats signés.

Les souscriptions sont irrévocables avant la clôture de l'offre.

Calendrier indicatif de l'offre :

- date d'ouverture de l'offre : 15/09/2020
- date de clôture de l'offre : au plus tard le 31/10/2020
- date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant au montant de leur souscription : la vente aux enchères organisée par la ville de Paris aura lieu du 10 au 12 octobre 2020. Si et seulement si Alliance Plantatio remporte les enchères et donc se porte acquéreur de la Chartreuse du Glandier, les sommes seront débitées au plus tard le 31/12/2020.
- date d'émission des titres offerts (un mail de confirmation vous sera adressé) : **à la date de clôture**
- date de communication des résultats de l'offre (un mail de confirmation vous sera adressé) : après le résultat de la vente aux enchères organisée par la ville de Paris du 10 au 12 octobre 2020.

Les fonds versés par le souscripteur restent cantonnés sur son compte de paiements pendant la campagne de collecte.

En cas de réalisation de l'offre, les fonds seront versés sur le compte de paiement de l'Emetteur.

En cas de non-réalisation de l'offre suite à la vente aux enchères au résultat défavorable, l'Investisseur pourra demander le remboursement de ses fonds ou les utiliser pour investir sur un autre projet.

II - Frais

II.1 Frais facturés à l'investisseur

CREDOFUNDING perçoit une rémunération de la part de l'investisseur dont les conditions sont précisées ci-dessous:

1/ Frais d'entrée : 10 € sont facturés à l'investisseur pour couvrir les coûts de signature électronique et d'utilisation des moyens de paiement. Ces frais sont facturés à l'investisseur même en cas de non-réalisation de l'offre.

Exemples :

« Les scénarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire ».

Pour la souscription d'un emprunt obligataire de 1000 euros remboursable In Fine sur 36 ou 48 ou 60 mois avec des taux différents, les frais ci-dessous seront facturés à l'Investisseur :

Montant investi (euros)	1 000	1 000	1 000
Taux de l'emprunt obligataire (annuel)	0%	0,75%	2%
Durée (mois)	36	48	60
Frais d'entrée (euros)	10,00	10,00	10,00
Frais de gestion annuel (euros)	0	0	0
Total des frais (euros)	10,00	10,00	10,00

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

II.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

CREDOFUNDING perçoit une rémunération de la part de l'émetteur dont les conditions sont précisées ci-dessous:

1/ Montant forfaitaire prélevé avant la mise en ligne du projet : 3000 € TTC.

Le montant forfaitaire permet de rémunérer les prestations d'étude de faisabilité et de solvabilité du projet, ainsi que les prestations de mise en ligne optimisée.

2/ Commission de succès basée sur le montant de l'opération (montant réellement obtenu) prélevée à la clôture de la campagne : 4.50% HT

En cas d'échec, la commission de succès n'est pas due mais une indemnité de 3000 € HT en règlement des dépenses engagées.

3/ Une commission sur les remboursements :

Une commission sur chacun des remboursements d'un taux de 0,96% TTC sur toute la durée du prêt.

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à l'émetteur des titres dont la souscription est envisagée et les frais s'y rapportant sur demande à l'adresse suivante :

<https://www.credofunding.fr/fr/pages/tarification-obligation>

REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF. En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.