

## DOCUMENT D'INFORMATION REGLEMENTAIRE SYNTHETIQUE



### **Association du Monastère Sainte Marie de Boulaur**

*Forme juridique : association selon la loi 1901, déclarée en préfecture, enregistrée sous le numéro W321001066 ayant son siège social au Monastère 32450 Boulaur, représentée par Maylis Desjobert*

*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'Émetteur 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 le projet**

#### **I.1 – Une communauté jeune et dynamique**

La communauté des cisterciennes de Boulaur compte à ce jour 32 sœurs, d'une moyenne d'âge de 45 ans. Elle est implantée depuis 1949 dans cette abbaye fontevriste du XIIème siècle. Les sœurs ont à cœur de faire vivre ce magnifique patrimoine gersois, pour faire de l'abbaye un pôle dynamique au service de son territoire autant qu'un lieu de vie, de recueillement et de prière.

Dans cette double perspective, elles portent d'ambitieux projets de développement de leur activité agricole, du point de vente des produits fermiers, et de l'accueil des touristes, appelés à prendre d'avantage d'ampleur.

**L'abbaye de Boulaur souhaite s'affirmer comme un lieu de rencontres et d'échanges, en synergie avec les dynamiques agricoles, économiques et culturelles de son territoire.**

## I.2 – Un projet ancré dans la longue tradition des abbayes Cisterciennes

Depuis qu'elles existent, par leurs activités et leur présence, **les abbayes cisterciennes ont profondément marqué l'histoire et les paysages de leur territoire d'implantation**. Ainsi, nombre de leurs exploitations agricoles – appelée granges – ont permis le développement d'une agriculture de pointe. Elles ont favorisé en Europe l'essor de marchés et d'un commerce de produits de qualité, ainsi que la création d'axes routiers. Elles étaient aussi des lieux d'enracinement de la culture et de l'évangile, de par l'accès qu'elles offraient aux livres et à l'écriture.

L'abbaye de Boulaur s'inscrit dans cette longue et riche tradition, que nous souhaitons aujourd'hui faire perdurer à travers nos projets.

**Avec votre soutien, nous voulons bâtir une grange cistercienne pour le XXIème siècle, moderne et ouverte, enracinée dans une terre et une histoire, tournée vers l'avenir.**

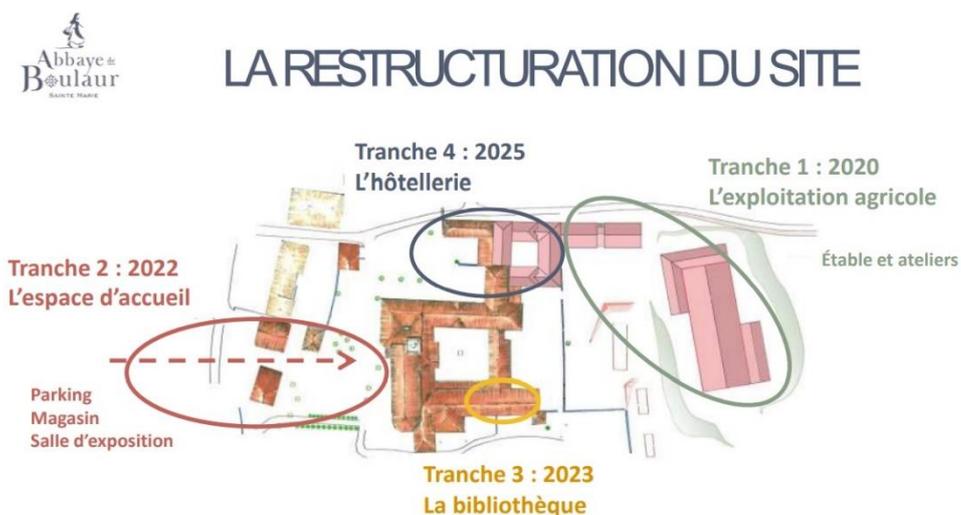
## I.3 – Des enjeux forts

A l'heure actuelle, l'essor du bio et des circuits courts met en évidence que beaucoup de personnes souhaitent manger **des produits de qualité, à la fois sains, et produits localement**. Mais cet appétit, loin de se limiter à leur estomac, est **aussi intellectuel et spirituel**, dans un contexte français partiellement déchristianisé.

Pour répondre à ces enjeux, nous avons identifié quatre axes de missions auxquels notre projet de grange répondra :

- **Augmenter** la capacité de production et de vente des granges de l'abbaye
- **Favoriser** l'essor d'un commerce local misant sur la qualité des produits
- **Accueillir et évangéliser** nos visiteurs en favorisant leur rencontre avec la communauté
- Faire de l'abbaye un lieu de **promotion et d'accès à la culture**

## I.4 – Notre projet : « Grange 21 », une start-up du XIXème



Ce projet nous l'avons baptisé : « **Grange 21** ». La grange cistercienne du XXIème siècle. Il se décompose en 3 à 5 tranches de travaux :

- La construction et l'agrandissement de l'**étable et des ateliers** de production
  - La création d'un **espace d'accueil** et d'un agrandissement de la **boutique**
  - La rénovation de la **bibliothèque** et de l'**hôtellerie** monastique
- Etable : construction d'une stabulation pouvant loger une trentaine de vaches laitières sur une aire paillée, incluant une salle de traite en lien avec la fromagerie, du séchage en grange pour assurer une qualité alimentaire optimale aux animaux et aux consommateurs de notre fromage en aval.

**Le défi de ce chantier est bâtir pour l'éternité.** Notre étable sera peut-être le seul bâtiment agricole du XXIème siècle encore debout dans 100 ans... Avec notre architecte, nous avons voulu inscrire ce projet architectural à la fois dans la tradition cistercienne et dans la tradition gersoise. On y retrouve donc les trois grandes ouvertures des églises et granges cisterciennes et les galerie et colombages des bastides gersoises. Tous nos projets s'inscrivent dans une perspective de respect de l'environnement, qui nous est chère et conduit déjà nos démarches de rénovation : choix de peintures et matériaux de construction naturels ; réalisation de bâtiments à faible consommation énergétique ; choix de prestataires locaux.

- Ateliers : Reconstruction et agrandissement des ateliers de transformations des fromages, pâtés et confitures. (Nous avons déjà à ce jour un agrément européen pour nos productions de fromage et de pâtés)

Nous avons fait le choix de matériaux locaux et traditionnels. Dans le Gers où la pierre est rare, les constructions sont le plus souvent en terre, bois, galets... Certains de ces éléments sont réalisés en chantiers participatifs, d'autres dans le cadre de formation (comme cela a déjà été fait avec l'école de taille de pierre de Remiremont dont une vingtaine d'élève est venu en novembre 2019 pour sculpter les encadrements de portes et fenêtres des futurs ateliers).

### **Nos objectifs :**

- ✓ Améliorer la performance économique de notre élevage laitier
- ✓ Promouvoir une meilleure qualité et une plus grande variété de nos produits
- ✓ Mettre en valeur une spécialité de l'Abbaye : la confiture de cornouilles
- ✓ Multiplier nos animaux : de 6 à 24 vaches et de 6 à 12 porcs
- ✓ Passer notre volume de production annuel de 2.5 à 17 tonnes de fromage fermier, de 1 à 5 tonnes de pâtés, de 4 à 8 tonnes pour les confitures et de 500 kg à 2 tonnes de farine de sarrasin

### **I.4 – Les impacts attendus sont de plusieurs ordres**

Ils sont nombreux et nous pouvons les regrouper en 5 domaines :

- ❖ ECOLOGIE
- ❖ ECONOMIE
- ❖ PATRIMOINE
- ❖ SOCIETE
- ❖ ENTREPRENARIAT FEMININ

## ❖ ECOLOGIE

Depuis l'arrivée de notre communauté à Boulaur il y a 70 ans, nous travaillons à améliorer notre exploitation agricole et notre verger-potager. Permaculture, sols vivants, aromathérapie pour les traitements du jardin et autres expériences sont notre quotidien pour **favoriser une agriculture saine, durable et responsable**. Nous avons également entrepris :

- La récupération de l'eau de pluie des toitures par la création d'une retenue collinaire
- La mise en place de séchage en grange pour améliorer la qualité du fourrage et limiter l'utilisation des tracteurs

## ❖ ECONOMIE

Située à 45 mn de Toulouse, l'Abbaye de Boulaur a un fort potentiel de croissance économique et touristique. A travers le projet de Grange cistercienne, nous voulons non seulement doter la communauté d'une activité qui lui permette de vivre de son travail mais aussi soutenir le développement de notre Département rural.

Toutes ces initiatives sont encouragées par le désir de soutenir le territoire de l'Astarac dans son développement. Dans cet esprit, nous avons rencontré différents acteurs touristiques de la Région Occitanie et du Département du Gers. L'avancée du chantier de création d'une voie rapide proche de l'Abbaye nous encourage dans ce sens : **nous ne serons bientôt plus qu'à une demi-heure de l'entrée de Toulouse. Notre belle Abbaye sera ainsi accessible au plus grand nombre.**

**Notre souhait est avant tout de nous inscrire dans un territoire, de favoriser les circuits courts et de créer une dynamique locale de rencontre et d'échanges.** Une illustration est notre chantier participatif pour la confection des briques de terre compressée servant à la construction de l'étable : il a déjà rassemblé plus de 300 volontaires de tous âges, origines et milieux au cours de l'été 2020. Ainsi, l'Abbaye de demain sera l'œuvre de tous.

## ❖ PATRIMOINE

Les Abbaye cisterciennes ont marqué les paysages et l'histoire de notre région. Lieux de culture par leur scriptorium, le chant grégorien, leur attachement à l'étude et à la prière mais aussi leur architecture, leurs développements techniques... **Nous voulons nous inscrire dans leur sillage et promouvoir au XXIème siècle cet héritage matériel et immatériel.** Par ailleurs, inscrire les nouvelles constructions dans un site historique est un défi. Nous avons fait le choix de nous inscrire à la fois dans l'architecture cistercienne avec trois grandes ouvertures caractéristiques sur le pignon de la grange, et dans l'architecture gersoise avec des galeries et colombages sur le bâtiment des ateliers qui rappellent les bastides de nos campagnes.

## ❖ SOCIETE : Tisser des liens

**Des lieux éducatifs** par une approche pédagogique : une salle vitrée dans l'étable et une galerie extérieure qui rend visible le travail de la fromagerie, des activités pour comprendre le site de la grange cistercienne. Par une visibilité du monde agricole et artisanal : une mise en valeur de toute la chaîne de transformation agricole, pour montrer la collaboration féconde entre l'homme et la nature. Par la rencontre intergénérationnelle et le partage : des lieux d'exposition et de dialogue,

des activités pour les petits et les grands dans un lieu riche d'histoire. Par des formations à l'agriculture, à la transformation agro-alimentaire, aux constructions de matériaux écologiques...

**Des lieux de réinsertion et de reconstruction** par le contact avec la terre : une vie au rythme des saisons et de la nature, au contact avec les animaux, dans une campagne qui s'offre simplement. Par du travail manuel : une vie enracinée où le corps est investi, au service de la personne, de sa construction et de sa participation active au sein de la société. Par la beauté du site : un cadre intégré et paisible, conçu pour la convivialité, la sobriété (choix constructifs durables et harmonieux) le repos et la contemplation.

**Des lieux de solidarité** par l'accueil de tous : familles, retraités, gersois, voisins ou étrangers, dans des espaces où tous peuvent se rencontrer. Par l'écoute : des espaces et du temps offerts pour pouvoir parler, rencontrer, se ressourcer. Par le partage avec les plus démunis : l'amitié avec chacun, des formes de soutien social, matériel et spirituel pour répondre aux pauvretés d'aujourd'hui.

## ❖ ENTREPRENARIAT FEMININ

L'entrepreneuriat féminin s'inscrit dans la tradition monastique dès son origine. Dans notre Ordre, il était normal au XIIème siècle pour une Abbesse de monter à cheval pour aller visiter ses terres et fondations. Ce dynamisme fait aussi partie de l'ADN de notre communauté : lorsque les premières sœurs de notre communauté ont repris l'Abbaye de Boulaur en 1949 le bâtiment était presque en ruine. Aujourd'hui c'est une communauté en pleine croissance qui fait vivre les lieux. Notre projet c'est une croissance forte et rapide, un projet audacieux et enthousiasmant, une approche novatrice avec un investissement de départ important. Autrement dit, une start up originale mais bien dans l'air du temps.

**Nous souhaitons que notre approche soit inspirante pour d'autres femmes ou dirigeantes du monde de l'entreprise** et montre qu'on peut être moniales et oser se lancer dans un projet managérial d'envergure.

## I.5 – UNE ÉQUIPE EXPLOITANTE COMPÉTENTE, UN PROJET BIEN MÛRI

Notre communauté vit de son travail agricole depuis son arrivée à Boulaur en 1949, mais c'est seulement depuis 2001 (année d'affiliation de la première sœur à la MSA) que l'association loi 1901 qui nous réunit a le statut d'exploitante agricole.

**Nous comptons à ce jour trois exploitantes à la MSA.** Dans nos différentes démarches, **nous sommes accompagnées par plusieurs avocats spécialisés et par la Chambre d'Agriculture du Gers (CA32).**

Nous avons également travaillé notre plan d'entreprise avec des professionnels, conseillers en développement, et visité de nombreuses exploitations au cours des trois dernières années, **à l'instar de celle du lycée agricole de St Gaudens** ou d'autres communautés monastiques.

Pour la conception des bâtiments, en plus de l'expertise apporté par la CA32, **nous travaillons avec des techniciens fromagers, le CTCPA d'Auch pour l'atelier viande, et bénéficions du soutien d'un technicien de l'entreprise Andros pour notre atelier de confiture.** Au cours de l'élaboration des plans, nous avons également rencontré une inspectrice de la DDCSPP afin d'anticiper les mesures d'hygiène, et des conseillers de la MSA pour la sécurité et l'attention aux conditions de travail.

## I.6 – Le plan de financement pour le projet « Grange 21 »

Besoins de financement en €uros	
Construction de l'étable	1 275 000
Construction des ateliers	1 080 000
Equipements	335 000
Construction Magasin/Accueil	1 800 000
<i>*Tous les montants sont en TTC</i>	
<b>Total</b>	<b>4 490 000</b>

Ressources de financement en €uros	
Dons reçus	500 000
Prêt bancaire	1 800 000
Subvention	800 000
Prêt CredoLending	800 000
Prêt Crédit de TVA	650 000
<b>Total</b>	<b>4 550 000</b>

Les prêts bancaires (20 ans) et crédit de TVA (2 ans) ont été signés. Le montant des subventions publiques sera au minimum de 800 K€ pour la première tranche. **Il est important de souligner qu'un accord écrit vient d'être stipulé pour l'octroi d'une autre subvention de 732 K€ par l'Etat** (non mentionnée dans le tableau ci-dessus). Une subvention de 300 K€ a été sollicitée par ailleurs auprès du Conseil Régional : la réponse n'a pas encore été obtenue. Les dons ont été collectés en l'espace d'à peine 9 mois. L'objectif de l'association est de recourir de nouveau à 500 K€ de dons d'ici fin 2021.

## I.8 – Les fondamentaux financiers

### [I.8.1/ Bilan et Compte de résultat 2018 et 2019](#)

Actif €	31/12/18	31/12/19	Var	Répartition
<b>Immobilisations incorporelles</b>	11 287	1 426	- 9 862	0%
<b>Immobilisations corporelles</b>	374 386	432 498	58 112	54%
<b>Immobilisations financières</b>	4 641	4 705	64	1%
<b>Stocks</b>	67 504	92 653	25 149	12%
<b>Créances</b>	28 543	30 930	2 387	4%
<b>Valeurs mobilières de placement</b>			-	0%
<b>Disponibilités</b>	165 116	228 745	63 629	29%
<b>Compte de régularisation</b>	9 492	9 449	- 43	1%
<b>Total actif</b>	<b>660 969</b>	<b>800 406</b>	<b>139 436</b>	<b>100%</b>

Passif €	31/12/18	31/12/19	Var	Répartition
<b>Capitaux propres</b>	277 732	314 311	36 579	39%
<b>Provisions pour risque et charges</b>			-	0%
<b>Dettes financières</b>	378 130	463 708	85 579	58%
dont dettes bancaires	3 638	-	- 3 638	0%
dont emprunts et dettes financières diverses	374 492	463 708	89 217	58%
<b>Dettes fournisseurs</b>	4 736	20 113	15 378	3%
<b>Dettes sociales et fiscales</b>	371	473	102	0%
<b>Autres dettes</b>		1 800	1 800	0%
<b>Compte de régularisation</b>			-	0%
<b>Total passif</b>	<b>660 969</b>	<b>800 406</b>	<b>139 436</b>	<b>100%</b>

**Les disponibilités se renforcent entre 2018 et 2019 et couvrent le besoin en fonds de roulement exigé par l'activité.** Des acquisitions d'immobilisations financées par la dette participent à l'augmentation de l'actif. Quant aux capitaux propres, ils se sont appréciés par le résultat excédentaire de l'activité de 2017. La situation bilantielle paraît saine.

Compte de résultat €	31/12/18	31/12/19	Var	%
<b>Produits d'exploitation</b>	141 994	244 660	102 666	72%
<b>Charges d'exploitation</b>	121 741	184 269	62 528	51%
<b>Résultat d'exploitation</b>	20 253	36 319	16 066	79%
<b>Résultat financier</b>	476	258	-218	-46%
<b>Résultat exceptionnel</b>	8 386	7 642	-744	-9%
<b>Impôts</b>	0	0	0	
<b>Résultat net</b>	<b>29 115</b>	<b>44 219</b>	<b>15 104</b>	<b>52%</b>

**L'activité est excédentaire sur l'année 2018 et 2019. Elle s'est fortement améliorée en 2019 avec une augmentation de 79% de son résultat d'exploitation et de 52% de son résultat net.** Il est à noter que la rentabilité de l'exploitation s'est également améliorée avec une variation des charges non proportionnelles à celle des produits. Le résultat exceptionnel ne pèse que modérément.

### 1.8.2/ La Capacité d'Autofinancement (CAF)

	2018	2019
<b>Capacité d'Autofinancement (CAF)</b>	<b>62 494</b>	<b>75 659</b>

La CAF est l'ensemble des ressources générées par l'activité qui permet de répondre aux besoins de financement. Nous pouvons noter son appréciation de plus de 20% en 1 an.

### 1.8.3/ Des ratios

<b>RATIO DE SOLVABILITE A COURT TERME</b>	<b>N-1</b>		<b>N</b>		<b>Attendu</b>
<b>Créances à moins d'un an + Disponibilités</b>	<b>193 659</b>	3792%	<b>259 675</b>	1160%	Sup à 100%
<b>/ Dettes à moins d'un an</b>	<b>5 107</b>		<b>22 386</b>		

Ce ratio indique si la structure est apte à faire face à ses dettes à court terme.

<b>CAPACITE DE REMBOURSEMENT</b>	<b>N-1</b>		<b>N</b>		<b>Attendu</b>
<b>Endettement net</b>	<b>213 014</b>	3,41	<b>234 964</b>	3,11	Inf à 5
<b>/ Capacité d'autofinancement</b>	<b>62 494</b>		<b>75 659</b>		

Ce ratio détermine les possibilités théoriques de remboursement des dettes financières grâce à la capacité d'autofinancement de la structure. Supérieur à 1, il exprime le nombre d'années de capacité d'autofinancement (CAF) que l'entreprise sacrifierait en théorie pour rembourser ses dettes.

<b>Ratios de rentabilité économique</b>	<b>N-1</b>		<b>N</b>	
<b>EBE</b>	<b>48 013</b>	7%	<b>67 657</b>	8%
<b>/ Actif total</b>	<b>660 969</b>		<b>800 406</b>	

<b>Ratios de rentabilité financière</b>	<b>N-1</b>		<b>N</b>	
<b>Résultat net</b>	<b>29 115</b>	10%	<b>44 219</b>	14%
<b>/ capitaux propres</b>	<b>277 732</b>		<b>314 311</b>	

Les ratios de rentabilité économique et financière s'améliorent de 2018 à 2019. **L'activité consomme de moins en moins de capital et d'actif.** L'Association est en mesure d'accélérer son développement en utilisant si besoin sa capacité d'endettement.

## [1.8.4/ Le prévisionnel du projet « Grange 21 »](#)

	2022	2023	2024	2025
Produits de l'activité agricole	198 049	272 025	451 240	526 540
Produits de l'activité de revente	62 975	102 200	103 365	176 978
Variation produits stockés	160	4 140	5 900	3 600
<b>Total produits</b>	<b>261 184</b>	<b>378 365</b>	<b>560 505</b>	<b>707 118</b>
Charges liées à l'activité agricole	-66 025	-83 199	-117 138	-119 736
Charges liées à l'activité de revente	-40 933	-66 430	-67 187	-115 036
<b>Total charges</b>	<b>-106 958</b>	<b>-149 629</b>	<b>-184 325</b>	<b>-234 772</b>
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>154 226</b>	<b>228 736</b>	<b>376 180</b>	<b>472 346</b>
Impôts et taxes	-1 118	-1 118	-1 100	-1 100
Montant à verser à la communauté	-69 600	-79 050	-265 000	-275 500
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>83 508</b>	<b>148 568</b>	<b>110 080</b>	<b>195 746</b>

L'activité prévisionnelle génère un bénéfice sur les 4 années anticipées. Le développement s'avère important avec des augmentations de 37% puis 66% des ventes entre 2022 et 2024. **Les charges sont maîtrisées puis optimisées avec une forte économie d'échelle** : les charges représentent 40% des produits en 2022 pour atterrir à 33% en 2025. Il est à noter que la communauté donne les moyens au projet de décoller en attendant l'année 2024 pour percevoir le montant qui lui est due. Entre 2022 et 2024, il est prévu plus d'un doublement de l'Excédent Brut d'Exploitation.

## [1.8.5/ Les emprunts contractés nécessaires au lancement du projet](#)

Financement	Capital	Durée (an)	Taux	Annuités	Échéance
Emprunt bancaire	1 800 000	20	1,27%	-102 480,61 €	2040
Emprunt CredoLending	800 000	5	0,75%	-163 617,93 €	2025
<b>Total</b>	<b>2 600 000</b>		<b>Annuités</b>	<b>-266 098,54 €</b>	

CredoLending apporte un financement de **800 000 €** par l'émission de titres obligataires d'une durée de **5 ans à 0.75%**. Le prêt bancaire de 1 800 000 € a été signé : une première tranche de 800 000 € a été débloquée. Devant l'attractivité du projet auprès de la communauté de donateurs, il est vraisemblable que l'utilisation de l'enveloppe de ce prêt ne se fasse que partiellement. Nous ne mentionnons pas ici le prêt court terme (24 mois) Crédit de TVA car il sert juste à avancer le remboursement de TVA prévisionnel relatif aux travaux : il n'a aucune incidence sur le plan global.

## [1.8.6/ Le plan de financement avec les emprunts](#)

	2022	2023	2024	2025
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>83 508</b>	<b>148 568</b>	<b>110 080</b>	<b>195 746</b>
Remboursement du prêt bancaire	-102 481 €	-102 481 €	-102 481 €	-102 481 €
Remboursement du prêt CredoLending	-163 618 €	-163 618 €	-163 618 €	-163 618 €
Solde	-182 591	-117 531	-156 019	-70 353
<b>Solde cumulée</b>	<b>-182 591</b>	<b>-300 121</b>	<b>-456 140</b>	<b>-526 492</b>
Ressource de financement excédentaire	60 000			
Subvention actée par l'Etat			732 426	
<b>Solde finale</b>			<b>265 934</b>	

**L'activité générée permet d'honorer les engagements pour le prêt bancaire négocié sur 20 ans, important pour la pérennité du projet.** Le prêt CredoLending sera remboursé par notamment la subvention accordée par l'Etat de 732 426 €. Le solde de 265 934 € pourra être utilisé à d'autres projets futurs d'investissements. Les dons à recevoir pourront également consolider la structure financière.

## I.9 – 4 bonnes raisons de prêter au projet

Notre démarche est singulière et atypique :

- Un projet mené par des femmes dans un monde agricole souvent majoritairement masculin
- Une volonté de promouvoir un travail respectueux de l'environnement, d'un savoir-faire et d'un patrimoine rural qui fait l'une des richesses de notre région
- Par une démarche exemplaire et audacieuse, une volonté de promouvoir le travail de la terre en ces temps où il est en grande difficulté, pour témoigner auprès de tous de sa richesse et de sa beauté
- Une communauté monastique en pleine croissance et animée d'un grand élan missionnaire

## I.10 – Les documents de l'émetteur

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte <https://www.credofunding.fr/fr/grange21-boulaur/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
- > Le document de synthèse

Des précisions peuvent être demandées sur l'adresse suivante : [contact@credofunding.fr](mailto: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 des compétences reconnues et éprouvées avec de multiples soutiens professionnelles et institutionnelles. Un surcoût des travaux et des ventes pas à la hauteur des prévisions pourraient entraîner des retards de remboursement.

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

L'association dispose actuellement de capitaux propres à hauteur de 314 311 € au 31/12/2019. La présente offre d'émission obligataire ne donne pas accès au capital social de l'Emetteur. Le capital social de l'Emetteur est intégralement libéré.

### 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 : Association du Monastère de Sainte Marie de Boulaur
- Obligations nominatives
- Prix d'émission de l'obligation : 100 euros
- Montant minimum de la collecte : 500.000 euros
- Montant maximum de la collecte : 800.000 euros
- Nombre d'obligations nominatives par prêteur : minimum 5, maximum 5000
- Echéance : 60 mois
- Remboursement semestriel du capital et paiement semestriel des intérêts
- Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à : 0.75% par an sur 60 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 du 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**

La présente offre portant sur la souscription de titres de créances, elle est sans incidence sur la composition du capital social de l'émetteur.

#### **V - Relations avec le teneur de registre de la société**

Association du Monastère Sainte Marie de Boulaur, association selon la loi 1901, déclarée en préfecture, enregistrée sous le numéro W321001066 ayant son siège social au Monastère 32450 Boulaur, représentée par Maylis Desjobert.

---

## INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GÈRE LE SITE INTERNET



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

[contact@credofunding.fr](mailto: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](http://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 : **30/10/2020**
- date de clôture de l'offre : au plus tard le **31/12/2020**
- date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant au montant de leur souscription : **à la date de clôture**
- 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) : **à la date de clôture**

**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 : 15 € HT 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 scenarii 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 en amortissable 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)	15,00	15,00	15,00
Frais de gestion annuel (euros)	0	0	0
<b>Total des frais HT (euros)</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>

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 : 2 000 € HT

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 : 4.70% HT

En cas d'échec, la commission de succès n'est pas due mais une indemnité de 1500 € HT en règlement des dépenses engagées. De plus, en cas d'arrêt de la campagne en cours de collecte à l'initiative de l'Emetteur ou en cas d'échec de la campagne (collecte inférieure au seuil de déclenchement défini le cas échéant), des frais de transaction bancaires sécurisées seront facturés. Ces frais s'élèvent à 2% HT du montant réellement collecté et rémunèrent les prestations techniques et de tenue du compte de l'établissement de paiement. Ils ne se cumulent pas à la commission de succès si le seuil de déclenchement est dépassé.

3/ Une commission sur les remboursements :

Une commission sur chacun des remboursements d'un taux de 0,83% HT 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.

*\*L'ensemble des TVA appliquées est de 20%*