

## 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 le projet**

#### **I.1 – L'association OGIAP**

L'association type loi 1901 dénommée OGIAP (Organisme de gestion de l'Institut Alliance Plantatio) est l'organisme à but non lucratif de gestion de l'Institut Alliance Plantatio. Elle a été créée le 16 janvier 2019 par Père Olivier Nguyen et ses membres sont Père Arnaud Adrien, Mr Michel Varillon, Mr André Khoury.

Elle est doublée du statut d'Etablissement d'enseignement supérieur privé (EESP) n° UAI 0831757J obtenu le 07/06/2019 par une déclaration au rectorat de Nice. Le changement d'Académie de l'Institut sera envisagé dans le cadre de la nouvelle implantation à Argenvilliers (domaine des Oursières). Celui-ci a contracté en 2019 un partenariat avec l'université libanaise à Kaslik.

Au niveau ecclésial, le projet est soutenu par l'association privée de fidèles Alliance Plantatio reconnue par Mgr Rey en 2017. Elle comporte des prêtres et des laïcs engagés au service du développement de la vision pastorale du projet.

Au niveau financier, l'Institut est soutenu par la Fondation abritée Alliance Plantatio, créée en 2018, sous l'égide de la Fondation pour l'école. Elle est composée d'un comité de gestion qui soutient les projets missionnaires d'Alliance Plantatio comme l'Institut et l'école paroissiale de la Valette.

## I.2 – Au service du renouveau de l'enseignement catholique et de l'évangélisation de la France

Le mouvement ecclésial Alliance Plantatio, soutenu par Monseigneur Rey, a la double mission de **former des professeurs dans l'enseignement catholique et de fonder des écoles paroissiales au service de l'évangélisation intégrale des enfants et de leurs familles.**

**Une première école type a été ouverte à la paroisse de la Valette du Var qui effectue en 2021 sa 6<sup>ème</sup> rentrée** ([www.ecoleparoissialedelavalette.org](http://www.ecoleparoissialedelavalette.org)). Le projet éducatif s'articule autour de 5 piliers (ci-dessous) : plus d'une centaine d'enfants et leurs familles ont été accompagnés pour favoriser la rencontre avec le Dieu créateur et sauveur.



**En vue de développer la vision générale du projet**, il s'est doté il y a 4 ans d'un Institut universitaire, basé à la Valette du Var, qui offre actuellement **une formation de base dans les Arts libéraux d'un niveau Bac +3** permettant à un jeune de découvrir l'unité des principales connaissances humaines autour de la théologie et de la philosophie. Cette formation généraliste permet particulièrement de se préparer au master premier degré de l'enseignement privé (MEEF) **pour des professeurs des écoles qui seront à la fois des enseignants, des éducateurs et des missionnaires** grâce à un cadre d'ensemble qui les forme non seulement sur le plan académique mais aussi humain et spirituel.

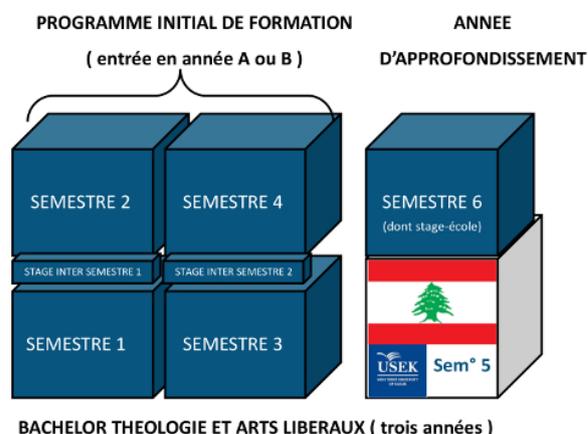
Dans les objectifs que nous donnons à la formation académique se trouve donc la motivation qui pousse l'institut Alliance Plantatio à développer un Bachelor (Bac +3) « *Théologie et Arts libéraux* ». Il s'agit essentiellement de transmettre une connaissance substantielle des grands domaines du savoir dans une perspective d'unité offerte par la théologie, **de former l'intelligence de l'étudiant au sens de la vérité, de faire grandir en lui l'esprit d'émerveillement et de louange à travers les disciplines enseignées**, de faire le lien entre l'éducation libérale qu'il reçoit et la place qu'il peut prendre dans le dessein de Dieu de salut.

**Ces quatre grands objectifs répondent à quatre grands défis de la crise de l'éducation actuelle** : l'éclatement des savoirs qui ne permet pas un « élargissement de l'esprit » autour d'un fondement théologique et qui dispose à se laisser conditionner par le jugement parfois trop hâtif de spécialistes, le relativisme, des savoirs parfois desséchants car coupés de leurs fondements théologiques, un savoir qui n'est pas relié à la mission de l'Église de faire des témoins pour ce monde.

Les arts libéraux dans l'institut sont des connaissances et une manière d'enseigner qui développent particulièrement **l'amour de la vérité pour elle-même, cultivent une finesse d'esprit, favorisent un esprit de recherche et éduquent à la liberté intérieure**. Notre ligne académique est d'exposer d'une manière unifiée les principaux domaines du savoir (Théologie, Philosophie, Langage, Sciences, Histoire, Littérature) où l'esprit des arts libéraux s'exprime **en partant de Dieu en tant que créateur**.

En connaissant de plus en plus les Écritures, aidée par un cadre spirituel qui favorise un lien personnel avec Lui de chaque instant, l'intelligence de l'étudiant se purifie, s'affine dans l'amour de la Vérité jusqu'à voir de plus en plus le monde comme Dieu le voit. Par ailleurs, la parole de Dieu constitue la théologie, reine du savoir, qui doit apparaître pour l'étudiant comme le cadre de référence de toute sa formation dans les « arts libéraux ». C'est la théologie de la création qui constituera le fondement de cet axe de formation lui donnant d'inscrire dans son cœur le dessein bienveillant du Père de sanctifier tous les hommes en Lui.

Au-delà de la délivrance d'un double Bachelor ( BAC + 3) de théologie et de philosophie (grâce au partenariat avec la prestigieuse université libanaise à Kaslik), **l'Institut a pour mission de contribuer au renouvellement de l'enseignement catholique français en formant des cadres excellents sur le plan académique mais aussi profondément engagés dans la mission de salut de l'Eglise**. A moyen terme, il vise à aider à la constitution d'équipes missionnaires capables de fonder des écoles paroissiales au service de l'éducation chrétienne des enfants et de l'évangélisation des familles. Le mouvement ecclésial Alliance Plantatio a créé l'école paroissiale de la Valette comme projet pilote d'écoles qu'il souhaite multiplier à travers la formation et l'accompagnement d'équipes missionnaires engagées.



Prochainement, l'Institut veut ouvrir plusieurs masters préparant aux concours de l'enseignement du second degré notamment en biologie et en mathématique. Il prépare également le développement d'un master en écologie intégrale. Il offre enfin une année de découverte de l'Institut appelée « année pour Dieu ».

**Désormais, Alliance Plantatio cherche à se doter d'un lieu emblématique qui lui permettra à la fois de développer l'Institut pour atteindre d'ici 4 ans une quarantaine d'étudiants mais aussi une ferme en permaculture ainsi qu'une autre école d'application afin de refléter sur un même site l'ensemble des dimensions du projet.** Accompagné par une dizaine de professeurs de niveau universitaire et de laïcs engagés, soutenus par plusieurs prêtres, il connaîtra par son implantation dans un lieu emblématique un souffle nouveau en vue d'atteindre une envergure nationale au service de la mission de l'Eglise de France

## I.3 – Le domaine des Oursières, lieu propice au développement d'Alliance Plantatio

Acheté par le propriétaire actuel fin des années 2000 dans un mauvais état, le domaine a connu vingt années de travaux et de rénovations à hauteur de plusieurs millions d'euros pour lui faire connaître sa beauté actuelle. Le corps du château est du milieu du XVII<sup>e</sup> siècle, sur une surface de plus de 1000 m<sup>2</sup> avec trois niveaux entièrement rénovés.

**Il a été construit sur un ancien prieuré de l'ordre de Tiron.** Une douzaine de chambres de plus de 30 m<sup>2</sup> en moyenne le composent avec des grandes pièces de vie commune. Le domaine possède à côté un bâtiment qui est l'ancienne jumenterie, complètement refait à neuf avec 7 autres grandes chambres et plusieurs grandes pièces également. L'ensemble de ces bâtiments peut tout à fait accueillir dans de très bonnes conditions une trentaine d'étudiants avec toutes les facilités demandées pour cette vie : bibliothèque, salle de cours, cafétaria, salle à manger, chapelle...

Deux tours appelées tours d'évangélisation qui accueillait des moines qui partaient la journée évangéliser et le soir venaient s'y reposer encadrent l'édifice.

Le domaine dispose également dans le prolongement de la jumenterie côté est de trois lignes de bâtiment. La ligne Sud est composée d'un logement de fonctions et d'un grand corps qui était une ancienne grange. La ligne Nord est composée de parkings et de box aménageables. La ligne Est possède un logement de fonction de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'autres parties.

Au-delà de ces éléments immobiliers, le château possède de nombreux meubles qui seront laissés à l'acquéreur. De plus, le château possède un domaine de 23 ha, dont une dizaine sont mis en fermage. Des bois et des sources agrémentent le parc.

**Le propriétaire, vendeur aujourd'hui, souhaite donner du sens à ce bâtiment en le cédant à un prix très avantageux à un projet d'église qui serait en lien avec l'éducation. Le projet Plantatio lui a tout à fait plu et il souhaite donc formellement s'engager avec nous pour l'accompagnement de l'acte authentique de vente à notre égard.**



## I.4 – Une adéquation parfaite entre le projet d'Alliance Plantatio et les Oursières

L'implantation de notre Institut universitaire aux Oursières comporte de multiples avantages exprimés ci-dessous :

- ❖ Le site possède une dynamique de campus avec toutes les facilités demandées par les étudiants. Diversité et unité des parties habitables et utilisables permettent d'accueillir un groupe de garçons et un groupe de filles dans les meilleures conditions.

- ❖ Le caractère historique du lieu vient incarner le désir d'enraciner les études dans une tradition. L'architecture classique du site vient manifester la dimension d'équilibre, de rigueur et de profondeur que nous souhaitons donner aux études
- ❖ Les 23 ha de terrain permettent d'incarner une formation en écologie intégrale au cœur de la dynamique universitaire de l'Institut autour des 4 relations fondamentales dont parle le Pape François dans *Laudato Si : la relation à Dieu, avec soi-même, aux autres et aux créatures*. En tant qu'Institut qui met en avant la vie de prière, une formation académique basée sur la théologie de la création et qui développe la formation humaine et la formation au travail de la terre, nous pensons pouvoir développer au mieux sur ce site l'esprit de « conversion écologique ». A moyen terme, le développement d'un master en écologie intégrale dynamisera l'Institut dans cette perspective. Ce site permettra de développer entre autres une microferme en permaculture, un élevage d'abeilles et continuera à favoriser la croissance des 300 arbres fruitiers qui ont été plantés.
- ❖ La proximité de Paris, situé à 1h30 de voiture et de train permettra aux étudiants de sortir facilement le WE et de donner une lisibilité à notre projet au monde catholique parisien. Aussi, cette situation attractive encouragera l'organisation de fêtes de famille et de mariages qui contribuera à faire vivre ce lieu notamment l'été.
- ❖ Soutenu par Monseigneur Christory, évêque de Chartres, le projet bénéficiera d'une intégration favorable dans le tissu diocésain.

## I.5 – L'Equipe

Au niveau académique, l'Institut est composé d'une équipe de professeurs de niveau universitaire dont voici quelques noms : Mr Henri du Buit, Mme Roselyne Le Gall, Mr Eric Freeman, Mme Armelle Corman, Père Michel Raquet... Certains professeurs résideront sur place.

**Il est dirigé par Père Olivier Nguyen, ingénieur de formation et possédant une maîtrise canonique en théologie pastorale.** Il est régi par un conseil interne propre avec des personnes reconnues dans le milieu académique.

**Grâce au partenariat effectué avec l'université à Kaslik, l'Institut permet à ses étudiants de pouvoir rejoindre différents masters d'universités françaises en vertu des accords passés par l'université libanaise avec différentes universités françaises.** Un ou deux professeurs particulièrement engagés résideront sur place avec leurs familles ainsi qu'un personnel d'encadrement.

L'association OGIAP est conseillée par Maître Jean-Philippe Lambert, Avocat, Président du cabinet international Mayer Brown, notamment implanté à Paris, et par Monsieur Philippe de Reviers, Président du cabinet d'expertise comptable Audit CPA, également implanté à Paris.

**Le Père Arnaud Adrien, prêtre depuis 40 ans et membre de la communauté Notre Dame de vie, est président de l'association canonique Alliance Plantatio** et a été supérieur du séminaire de Toulon. Le Père Olivier Nguyen, ordonné en 2010 est prêtre diocésain de Toulon. Tous deux sont dans l'esprit du renouveau proches de la sensibilité du mouvement des cellules d'évangélisation.

## I.6 – Le plan de financement du projet

| Besoins de financement<br>en €uros      |                  |
|---|------------------|
| Acquisition<br>du domaine des Oursières | 1 050 000        |
| <b>Total</b>                            | <b>1 050 000</b> |

| Ressources de financement<br>en €uros |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Fondation Alliance Plantatio          | 50 000           |
| Dons récoltés                         | 500 000          |
| Prêt CredoLending                     | 500 000          |
| <b>Total</b>                          | <b>1 050 000</b> |

## I.7 – Les éléments financiers projetés sur les 8 prochaines années

### I.7.1/ Prévisionnel sur 8 ans

|   | 2021-2022       | 2022-2023       | 2023-2024       | 2024-2025       | 2025-2026       | 2026-2027       | 2027-2028       | 2028-2029       |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nombre d'étudiants Bachelor</b>                | <b>10</b>       | <b>18</b>       | <b>25</b>       | <b>32</b>       | <b>36</b>       | <b>36</b>       | <b>40</b>       | <b>40</b>       |
| <b>Ressources apportées par les étudiants</b>     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Cotisations étudiants                             | 35 000          | 63 000          | 87 500          | 112 000         | 126 000         | 126 000         | 140 000         | 140 000         |
| Cotisations nourriture                            | 20 000          | 36 000          | 50 000          | 64 000          | 72 000          | 72 000          | 80 000          | 80 000          |
| Cotisation logement                               | 20 000          | 36 000          | 50 000          | 64 000          | 72 000          | 72 000          | 80 000          | 80 000          |
| Droits d'inscription                              | 3 000           | 5 400           | 7 500           | 9 600           | 10 800          | 10 800          | 12 000          | 12 000          |
| Frais demandés pour univ. Kaslik                  | 0               | 0               | 16 000          | 16 000          | 16 000          | 16 000          | 16 000          | 16 000          |
| Ressources repas WE                               | 4 000           | 7 200           | 10 000          | 12 800          | 14 400          | 14 400          | 16 000          | 16 000          |
| <b>Ressources propres</b>                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Location pour cousinades                          | 27 000          | 27 000          | 27 000          | 27 000          | 27 000          | 27 000          | 27 000          | 27 000          |
| Location maison d'hôtes                           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           |
| Location du lieu pour mariage                     | 15 000          | 15 000          | 15 000          | 15 000          | 15 000          | 15 000          | 15 000          | 15 000          |
| Location pour fêtes de famille                    | 7 500           | 7 500           | 7 500           | 7 500           | 7 500           | 7 500           | 7 500           | 7 500           |
| Fermeage  | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           |
| <b>Mécénat et aides</b>                           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Aide fondation abritée                            | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 60 000          | 60 000          | 60 000          | 60 000          | 60 000          |
| Campagne annuelle de dons                         | 0               | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          |
| Parrainages                                       | 0               | 3 600           | 6 000           | 8 400           | 12 000          | 12 000          | 12 000          | 12 000          |
| Potentiel CAF                                     | 2 000           | 3 600           | 5 000           | 6 400           | 7 200           | 7 200           | 8 000           | 8 000           |
| <b>TOTAL RESSOURCES</b>                           | <b>184 500</b>  | <b>275 300</b>  | <b>352 500</b>  | <b>433 700</b>  | <b>470 900</b>  | <b>470 900</b>  | <b>504 500</b>  | <b>504 500</b>  |
| <b>Coût Partenariat Kaslik (université Liban)</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Scolarité   | 0               | 0               | 32 000          | 40 000          | 48 000          | 48 000          | 48 000          | 48 000          |
| Droits inscriptions pour université Kaslik        | 2 000           | 3 600           | 1 667           | 2 133           | 2 400           | 2 400           | 2 667           | 2 667           |
| Aide logement / nourriture                        |                 |                 | 16 000          | 16 000          | 16 000          | 16 000          | 16 000          | 16 000          |
| <b>Ressources humaines - Gestion du site</b>      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Gestionnaire technique et commercial du site      | 11 712          | 11 712          | 23 424          | 23 424          | 23 424          | 23 424          | 23 424          | 23 424          |
| Co-directeur Institut / Tutorats                  | 11 712          | 23 424          | 23 424          | 23 424          | 35 136          | 35 136          | 35 136          | 35 136          |
| Intendance / Gestion de la maison                 | 9 600           | 19 200          | 19 200          | 19 200          | 19 200          | 19 200          | 19 200          | 19 200          |
| Secrétaire / communication                        | 4 800           | 9 600           | 9 600           | 9 600           | 9 600           | 9 600           | 9 600           | 9 600           |
| Charges patronales                                | 9 838           | 14 757          | 19 676          | 19 676          | 24 595          | 24 595          | 24 595          | 24 595          |
| Charges patronales smic apres abattements         | 1 872           | 3 744           | 3 744           | 3 744           | 3 744           | 3 744           | 3 744           | 3 744           |
| <b>Ressources humaines - Professeurs</b>          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Honoraires Professeurs                            | 20 000          | 20 000          | 30 000          | 30 000          | 30 000          | 30 000          | 30 000          | 30 000          |
| <b>Charges courantes</b>                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Electricité/Eau                                   | 3 000           | 5 400           | 7 500           | 9 600           | 10 800          | 10 800          | 12 000          | 12 000          |
| Assurance dommage aux biens                       | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          |
| Chauffage   | 5 000           | 5 000           | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          |
| Frais de déplacement                              | 5 000           | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          | 10 000          |
| Frais de véhicule                                 | 3 000           | 3 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           | 6 000           |
| Frais de communication                            | 3 000           | 3 000           | 3 000           | 3 000           | 3 000           | 3 000           | 3 000           | 3 000           |
| Expert comptable                                  | 3 477           | 5 122           | 6 453           | 6 453           | 7 285           | 7 285           | 7 285           | 7 285           |
| Intendance  | 25 200          | 38 640          | 50 400          | 62 160          | 68 880          | 68 880          | 75 600          | 75 600          |
| Entretien général des batiments                   | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          | 20 000          |
| Taxe d'habitation                                 | 3 000           | 3 000           | 3 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           |
| Taxe foncière                                     | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           |
| Divers permaculture                               | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           | 5 000           |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                              | <b>-162 211</b> | <b>-219 199</b> | <b>-315 088</b> | <b>-339 415</b> | <b>-373 064</b> | <b>-373 064</b> | <b>-381 251</b> | <b>-381 251</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                    | <b>22 289</b>   | <b>56 101</b>   | <b>37 412</b>   | <b>94 285</b>   | <b>97 836</b>   | <b>97 836</b>   | <b>123 249</b>  | <b>123 249</b>  |

Il est prévu que les charges soient totalement couvertes chaque année par les ressources. Le résultat d'exploitation prévisionnel est en progression constante mise à part sur l'année 2023-2024 où les coûts du partenariat prestigieux avec l'université de Kaslik (Liban) viennent le limiter. **L'augmentation du nombre d'étudiants et la maîtrise des diverses charges (courantes et gestion du site) malgré le développement ambitieux permettent un renforcement du résultat d'exploitation dans la durée.**

## 1.7.2/ La capacité d'autofinancement (CAF)

|  |         |         |         |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CAF)</b>    | 22 289  | 56 101  | 37 412  | 94 285  | 97 836  | 97 836  | 123 249 | 123 249 |
| <b>CAF CUMULÉE</b>                         | 22 289  | 78 390  | 115 802 | 210 087 | 307 923 | 405 759 | 529 008 | 652 257 |
| <b>PRÊT CREDOLENDING 500 K€ 5 ans 2,5%</b> | -12 500 | -12 500 | -90 775 | -90 775 | -90 775 | -90 775 | -90 775 | -90 775 |
| <b>CAF NETTE CUMULÉE</b>                   | 9 789   | 53 390  | 27      | 3 537   | 10 598  | 17 659  | 50 133  | 82 607  |

La capacité d'autofinancement de chaque année permet d'envisager un financement du développement par l'emprunt. L'émission de titres obligataires, émis par l'association OGIAP et organisée par CredoLending dans le cadre d'un prêt participatif possède les caractéristiques suivantes :

- *Montant à lever : 500 K€*
- *Durée : 8 ans*
- *Taux d'intérêt annuel brut : 2.5%*
- *Paiement annuel des intérêts*
- *Remboursement amortissable du capital avec un différé de 2 ans*

**Comme présentée sur le tableau ci-dessus, la CAF annuelle générée digère le remboursement de ce prêt « CredoLending » durant les 8 années.** Les années 2023-2024 et 2024-2025 seront particulièrement suivies car les plus sensibles au regard de ces données. À noter que les hypothèses retenues sur les activités de location du lieu pour mariage et cousinade paraissent faiblement ambitieuses et seront un levier sur lequel il sera possible de jouer si les ressources ne sont pas à la hauteur des prévisions.

## **1.8 – 3 bonnes raisons de prêter au projet**

- Permettre à l'institut Alliance Plantatio de s'implanter dans un lieu adapté à son ambition
- Contribuer au développement d'une formation structurante pour les futurs enseignants qui répond aux défis de notre temps
- Offrir au monde de l'éducation des maîtres missionnaires engagés et enracinés dans une foi évangélistique en constante recherche du bien, du beau et du vrai

## **1.9 – Les documents de l'émetteur**

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte <https://www.credofunding.fr/fr/alliance-plantatio-oursieres> pour accéder :

- > Les statuts de l'association
- > Le récépissé de l'enregistrement de l'association
- > 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. Un trop grand optimisme sur la croissance des effectifs d'étudiant et des charges mal dimensionnées sont les deux grands potentiels risques à venir.

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

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 : OGIAP Organisme de gestion de l'Institut Alliance Plantatio
- Obligations nominatives
- Prix d'émission de l'obligation : 100 euros
- Montant minimum de la collecte : 100.000 euros
- Montant maximum de la collecte : 500.000 euros
- Nombre d'obligations nominatives par prêteur : minimum 5, maximum 5000
- Echéance : 96 mois
- Remboursement annuel du capital avec un différé de 2 ans et paiement annuel des intérêts
- Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à : 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 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**

*OGIAP est une 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*

---

## 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](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 : **09/08/2021**
- date de clôture de l'offre : au plus tard le **31/12/2021**
- 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, 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 € 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)                 | 10,00        | 10,00        | 10,00        |
| Frais de gestion annuel (euros)        | 0            | 0            | 0            |
| <b>Total des frais HT (euros)</b>      | <b>10,00</b> | <b>10,00</b> | <b>10,00</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 : 2 500 € 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 : 5% 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 transactions 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 0,996% 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.

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