

DOCUMENT D'INFORMATION REGLEMENTAIRE SYNTHETIQUE



Congrégation Saint-Jean

Forme juridique : association selon la loi 1901 déclarée en Préfecture enregistrée sous le n° 387499577, ayant son siège social à Notre Dame de Rimont, 71390 Fley, représentée par son trésorier Cédric Bonnasse

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 – La Congrégation Saint-Jean

La Congrégation Saint-Jean est un institut religieux clérical, d'esprit monastique, à finalité apostolique, dont les membres se consacrent à la Très Sainte Trinité par Marie, s'engageant à vivre effectivement les conseils évangéliques de chasteté, pauvreté et obéissance, pour un don plus parfait à Dieu et aux hommes leurs frères.

Elle est régie principalement par le Titre III de la Loi du 1^{er} juillet 1901 et le Titre II du Décret du 16 août 1901. Son siège se situe à Rimont en la commune de Fley (Saône-et-Loire) au diocèse d'Autun.

La Congrégation Saint-Jean aide ses membres à suivre le Christ dans sa vie apostolique pour continuer son œuvre sacerdotale : enracinés profondément dans la contemplation des mystères

divins, les frères seront pour le monde d'aujourd'hui des témoins du mystère plénier du Christ. Elle assure, tant en France qu'à l'étranger :

- La formation de religieux apôtres, prêtres ou non, dans la grande tradition d'une vie de silence, de travail et de prière
- La subsistance de ces membres
- La fondation et le fonctionnement de maison et de prieurés
- La création, le fonctionnement et le financement des activités de la Congrégation à caractère spirituel, scientifique, caritatif, philanthropique, éducatif, familial, sanitaire, social ou culturel
- La formation éducative et le soutien financier d'associations créées par la Congrégation ou reconnues par elle

Le chapitre général détient l'autorité suprême au sein de la Congrégation. **Il est présidé par le Prieur général : frère François-Xavier.** Élu en mai 2019 pour trois ans renouvelable une fois, il est le supérieur majeur de l'institut. Il est chargé de conduire la communauté dans la fidélité à son charisme et en communion avec l'Église. Il est assisté d'un Vicaire général.

Frère Benedict est le Vicaire général de la congrégation. Il seconde le Prieur général et le représente dans les missions qu'il lui confie. Il est notamment chargé des affaires économiques en lien avec le frère Économe général (frère Gaétan, Cédric Bonnasse de son identité civile).

Frère François Frédéric est le Maître des Études. Il est entré dans la communauté en 1988 et a été ordonné prêtre en 1995. Il a été en mission douze ans en Afrique (Cameroun et Côte d'Ivoire), où il a exercé notamment comme professeur de philosophie. Titulaire d'un DEA en mathématiques appliquées, d'un doctorat en philosophie et d'un master en théologie, il a été élu Maître des Études par le Chapitre général de 2016 et réélu en mai 2019 selon les constitutions.

De droit diocésain, la communauté est accompagnée par l'Évêque d'Autun, Mgr Benoît Rivière. Elle dépend de la Congrégation romaine dédiée à la vie religieuse, avec laquelle les autorités de la communauté entretiennent des relations régulières.

La Congrégation Saint-Jean se compose de 500 frères, de 35 nationalités différentes, dont 270 prêtres. Une centaine de frères sont en formation, dont une trentaine de novices. Les frères sont répartis en 55 prieurés dans plus de 30 pays, sur les cinq continents. Selon leurs emplacements géographiques les prieurés sont regroupés en Vicariats (Afrique, Asie, Amérique, Europe-Nord, France-nord, etc.). Il y a en tout 9 Vicariats. Chacun d'eux est sous la responsabilité d'un Vicaire, qui représente le Prieur général. Celui-ci choisit les Vicaires parmi les membres de son Conseil, qui est élu par le Chapitre général. **La dernière fondation d'un prieuré se situe à Kara au Togo dans la cadre du projet Lumen Valley.**

I.2 – La Lumen Valley pour répondre au défi de la jeunesse africaine

Les principales causes de nombreuses guerres et d'une immigration massive qui déracine les peuples sont connus : la misère, le manque de travail, la culture de la méfiance et du un contre tous... L'Église ne peut se contenter d'établir le constat. Elle n'a pas pour vocation de résoudre les problèmes économiques à l'échelle d'une nation mais comme elle le fit magistralement pour l'Europe et d'autres continents, **l'Église apporte une lumière au cœur des luttes de ce monde et se doit de poser des témoins concrets, souvent de manière prophétique pour indiquer des voies sur le long terme.** Avec 50 à 60% de la population qui est au-dessous de 20 ans, l'Afrique fait face à un défi majeur. Aboutie, **la Lumen Valley doit devenir une des clés aux enjeux de développement.**

Présents dans 6 pays africains et pleinement conscients des enjeux immenses devant nous, **les frères de Saint Jean souhaitent offrir à la jeunesse africaine une lumière d'avenir créative et profonde** : *« cette lumière viendra illuminer de l'intérieur la formation au sein du travail, les échanges mutuels, la contemplation de la nature et la recherche de la vérité ; ainsi vécues, ces expériences conduiront à la confiance renouvelée, à l'espérance et à la communion »*. **Trois piliers solides et complémentaires sont nécessaires pour bâtir sur un même lieu cette nouvelle espérance vecteur d'épanouissement et de développement : spiritualité, formation et échange.** L'objectif est de *« réveiller en eux l'attrait de ce qui est beau et vrai »*. **Le 1^{er} acte prend racine au Togo près de Kara.**

I.2.a – 1er pilier / Fondation d'un Prieuré : des racines et des ailes

Le monastère a pour fin d'être et d'offrir une source de vie spirituelle, de recherche de la vérité et une présence de prière, d'écoute fraternelle et de permettre l'accompagnement des personnes et la cohérence du projet global au niveau de l'esprit sur le long terme. Il accueillera nouvellement le Noviciat des frères de Saint Jean d'Afrique. Pour que cette dimension spirituelle trouve des racines profondes et puisse s'incarner dans le cœur, les frères partagerons leur recherche de vérité et de contemplation à travers les trois sagesse : philosophique, théologique et mystique.



I.2.b – 2ème pilier / Écoles des métiers : se former pour faire grandir

La mission de ce pôle de formation est d'aider les jeunes à ouvrir les yeux sur leurs capacités, leur redonner la possibilité de se projeter et de rêver en leur proposant un modèle de croissance équilibré, en les formant au sein même du travail, à l'entrepreneuriat, au travail en commun et au leadership, en vue de leur permettre de créer de l'emploi dans leur région d'origine. Ce pôle doit accompagner dans la tradition de l'Ecole Saint Jean, toutes les dimensions de la personne humaine, réconciliant la dimension intellectuelle avec la dimension pratique et technique. **Il n'y a pas d'expérience plus structurante pour un jeune que celle de produire quelque chose de beau et bien fait** en coopération et au service d'autrui avec comme conséquence de pouvoir se nourrir et vivre décemment grâce à ce travail. Le chaume, la taille de pierres locales, le paysagisme, la ferme agropastorale et l'apiculture composent les écoles-métiers à ce jour.

❖ Les valeurs du pôle de formation

- Construire la confiance
- Se passionner pour la formation et rechercher l'excellence
- Cultiver l'humilité et la vérité
- Fomenter la communion
- Prendre le leadership
- S'impliquer dans la transmission de la connaissance et garder au cœur la gratitude



I.2.c – 3ème pilier / Centre de ressourcement et d'échanges : l'écrin du « donner et du recevoir »

Sa vocation est de proposer un foyer de lumière humaine, spirituelle et pratique, source de recherche de la vérité et de l'excellence et en même temps une possibilité de ressourcement et de repos en harmonie avec la beauté et la nature ; il se veut également d'être un lieu d'échange et de transmission du savoir. Ce centre de ressourcement et d'échanges est situé dans le cadre magnifique d'une réserve naturelle et sera doté de 40 chambres, de 5 bungalows, d'un restaurant

et d'une salle de conférence. Un église de 200 places sera également construite. La lumen Valley veut intégrer dans son éthique du tourisme le fait de recevoir pour pouvoir donner avec le préalable de pouvoir vraiment se reposer humainement et spirituellement dans un environnement de grande qualité.



Des retraites pour les étudiants seront organisés au Centre de ressourcement. L'idée étant entre autres de permettre à ces jeunes souvent très pauvres de **faire l'expérience du beau et de la qualité**. La grande majorité de ces jeunes, quoiqu'universitaires, n'ont jamais eu l'occasion d'effleurer le bien-fondé de l'harmonie de l'habitat, de l'importance pour l'équilibre d'un minimum de confort. Permettre à ces jeunes avec une sensibilisation adéquate de faire ces expériences dans leur région est essentiel pour unifier l'ambition universitaire avec leur histoire personnelle. C'est une véritable pastorale au fondement même de l'équilibre de la personne humaine, afin qu'ils intègrent que le bonheur n'est pas nécessairement Ailleurs.

I.3 – L'Équipe en Afrique

L'ensemble du projet est coordonné par le Père Étienne Boudet de la communauté Saint Jean qui en est l'initiateur (*à droite, sur la photo en bas de page*).

Ordonné prêtre en 1994, il a été envoyé au Togo en septembre 2001. La fondation d'une paroisse universitaire à Lomé (capitale du pays) présentait un grand défi de construction matérielle et d'édification humaine : le chantier allait en effet s'étendre sur 8 années (édification de l'église paroissiale, de la Médiathèque Jean Paul II, de l'agora Senghor,...) en parallèle avec la mise en place de la pastorale pour les universitaire.

En mai 2016 le chapitre général de la congrégation Saint Jean vote une nouvelle fondation à Kara au Togo (projet Lumen Valley). C'est sans doute l'expérience vécue à Lomé permise par la Providence qui conduit la congrégation à lancer ce projet ambitieux pour l'annonce de la Bonne Nouvelle et plus largement pour la jeunesse togolaise et les plus démunis de la région de la KARA. **Notons aussi qu'après la fondation de Lomé, la congrégation compte à ce jour près de 40 frères Togolais** ce qui témoigne aussi de la ferveur et de la générosité de ce peuple.

Le Père Etienne Boudet a été rejoint depuis le mois de novembre 2017 par le Père Jean Maximilien Pignol qui revient au Togo après avoir passé 6 ans au Mexique.

De nombreux experts (ingénieurs et financiers) venus de France et d'ailleurs proche de la communauté Saint Jean se relaient sur place afin de conseiller au mieux ces moines bâtisseurs.

Le diocèse de Kara est un des partenaires du projet et permet ainsi l'insertion dans l'Eglise locale, dans un effort commun de d'Evangelisation et de développement.

L'évêque, Mgr. Jacques Danka LONGA, écrit dans sa lettre de recommandation : « *Ce projet répond bien, me semble-t-il, aux questions de l'heure: emploi des jeunes, développement dans la ligne de Laudato Si', contribution à l'amélioration des conditions de vie des populations du diocèse et d'au-delà. Parlant des jeunes, le village intégrant une pastorale étudiante prépare, à moyen terme, la création d'une paroisse universitaire. Ainsi, le village, selon le projet, est au service de l'annonce du Christ au diocèse de Kara en cette ère de la nouvelle évangelisation. De cette façon, il aidera à comprendre que l'Evangile appelle le développement et que, même s'il est vrai que l'homme ne vit pas seulement de pain, il est aussi vrai que l'homme a besoin de se nourrir durant sa traversé d'ici-bas.* »



I.4 – Le plan de financement du projet

Besoins de financement en €uros	
Construction du Centre de ressourcement et d'échanges	1 300 000
Total	1 300 000

Ressources de financement en €uros	
Dons en cours de collecte	350 000
Prêt CredoLending	950 000
Total	1 300 000

I.5 – Les éléments financiers projetés sur les 8 prochaines années

I.5.1/ Prévisionnel du compte d'exploitation sur 8 ans

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Hypothèse Taux de remplissage (base 360 jours)</i>	0%	0%	10%	20%	30%	30%	40%	40%	55%
Bungalows Haut standing	-	-	13 172	26 343	39 515	39 515	52 686	52 686	72 444
Bungalows Privilège	-	-	13 172	26 343	39 515	39 515	52 686	52 686	72 444
Bungalows famille	-	-	16 464	32 929	49 393	49 393	65 858	65 858	90 555
Bungalows retraites	-	-	7 683	15 367	23 050	23 050	30 734	30 734	42 259
Chambres climatisées	-	-	48 296	96 592	144 888	144 888	193 183	193 183	265 627
Chambres ventilées	-	-	32 929	65 858	98 787	98 787	131 716	131 716	181 109
Centre de conférence (Location +Traiteur+ régie)	-	-	19 209	38 417	57 626	57 626	76 834	76 834	105 647
Restaurant (chambres)	-	-	28 764	57 528	86 292	86 292	115 056	115 056	158 202
Restaurant (externe)	-	-	9 180	18 360	27 540	27 540	36 720	36 720	50 490
Ressources d'exploitation prévisionnelles			188 869	377 737	566 606	566 606	755 474	755 474	1 038 777
Coûts d'achats	-	-	47 217	94 434	141 651	141 651	188 869	188 869	259 694
Coût de maintenance	-	-	5 666	11 332	16 998	16 998	22 664	22 664	31 163
Coût de charges de communications	-	-	2 740	4 646	6 534	6 543	8 431	8 431	11 273
Coût de gestion (Juriques, Comptables, Assurances)	-	-	18 294	18 294	18 294	21 343	21 343	22 867	22 867
Energie	-	-	5 000	5 000	5 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Coût de la Formation du personnel	-	-	8 220	23 228	32 671	32 714	42 157	16 863	22 546
Total nombre d'employés	-	-							
Salaires moyen annuel	-	-	79 200	96 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Management par 5 frères	-	-	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Charges d'exploitation prévisionnelles			206 337	292 934	381 149	387 249	451 465	427 695	515 544
Résultat exploitation	-	-	-17 468	84 803	185 456	179 356	304 010	327 780	523 233
Charges financières	-	-88 571	-33 250	-33 250	-33 250	-27 049	-20 632	-13 990	-7 115
Résultat prévisionnel	-	-88 571	-50 718	51 553	152 206	152 307	283 378	313 790	516 118

La date d'ouverture prévisionnelle du Centre de ressourcement et d'échanges est prévue en janvier 2023. L'anticipation du taux de remplissage de la première année d'exploitation (2023) correspond à 36 jours cumulés sur l'année pleine (360 jours). Le point mort de l'activité exige un taux de remplissage de 15%. À partir de 2024, le Centre de ressourcement devrait générer un bénéfice chaque année avec une progression forte à partir de 2027, 5^{ème} année d'exploitation.

I.5.2/ La politique tarifaire du Centre de ressourcement et d'échanges

	Qté	Tarif € HT
Bungalows Haut standing	3	122
Bungalows Privilège	4	91
Bungalows famille	3	152
Bungalows retraites	4	53
chambres climatisées	40	34
chambres ventilées	40	23
Centre de conférence (Location +Traiteur+ régie)	1	534
Restaurant (chambres)	47	17
Restaurant (externe)	15	17

Ces prix correspondent à une nuitée pour les bungalows et chambres, une journée pour le Centre de conférence et un repas pour le restaurant. Ils sont adaptés au marché cible (voire I.5.5).

[I.5.3/ Le plan de trésorerie avec le remboursement du Prêt CredoLending](#)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Trésorerie actuelle du projet	436 000								
Prêt CredoLending		950 000							
Dons en cours de collecte		150 000	100 000	100 000					
Centre de ressourcement et d'échanges		-1 300 000							
Frais de collecte de fonds		-50 000							
Résultat prévisionnelle - exploitation		-88 571	-50 718	51 553	152 206	152 307	283 378	313 790	516 118
Remboursement du Prêt CredoLending					-177 157	-183 358	-189 775	-196 417	-203 292
Trésorerie prévisionnelle par an	436 000	-338 571	49 282	151 553	-24 951	-31 050	93 602	117 372	312 826
Trésorerie prévisionnelle nette	436 000	97 429	146 711	298 264	273 313	242 263	335 865	453 237	766 063

Le flux prévisionnel de trésorerie permet d'envisager un financement du développement par l'emprunt. L'émission de titres obligataires, émise par la Congrégation Saint-Jean et organisée par CredoLending dans le cadre d'un prêt participatif, possède les caractéristiques suivantes :

- Montant à lever : 950 K€
- Durée : 8 ans
- Taux d'intérêt annuel brut : 3.5%
- Paiement annuel des intérêts
- Remboursement amortissable du capital avec un différé de 3 ans

Comme présentée sur le tableau ci-dessus, la trésorerie générée digère le remboursement de ce prêt « CredoLending » durant les 8 années. Les années 2022 et 2023 seront particulièrement surveillées : fin des travaux et lancement de l'activité commerciale. La Congrégation Saint-Jean et l'expérience du Père Étienne Boudet offre une capacité significative sur une levée régulière de dons. Le soutien de la Congrégation Saint-Jean forte de son histoire et de ces 500 frères ainsi que la possibilité de reporter dans le temps la construction de quelques bungalows (sans compromettre les premières années de chiffre d'affaires) au cas où les ressources financières seraient plus faibles permettent d'envisager sereinement le financement global du projet.

[I.5.4/ Les données financières de l'émetteur : la Congrégation Saint-Jean](#)

Le résultat comptable de l'association émettrice sur l'année 2020 est de 2128 K€. Ce résultat est dû à la capacité de la Congrégation à lever des dons et à recevoir des legs pour les projets qu'ils engendrent. Sur cette même année, les produits dits réguliers (vie courante) ont été supérieurs aux charges courantes de près de 500 K€. L'année 2019, quant à elle, a généré un résultat supérieur à 2020 grâce à une forte part de donations et legs. Ces résultats permettent à la Congrégation Saint-Jean de contribuer au développement de projets en y investissant plusieurs millions chaque année.

[I.5.5/ La future clientèle du Centre de ressourcement et d'échanges](#)

Le domaine va cibler **trois types de visiteurs avec des leviers différents** :

- le centre de conférence sera un moteur puissant pour attirer les visiteurs professionnels et institutionnels qui logeront dans les bâtiments de 40 chambres ;
- l'offre de ressourcement touristique avec les bungalows haut confort, le restaurant panoramique, la piscine vont attirer l'offre de visiteurs particuliers et familiaux ;
- l'offre de ressourcement spirituel avec des retraites organisées, la présence des frères et des novices, la chapelle particulièrement inspirante vont attirer des personnes et groupes pour les chambres ventilées.

La clientèle d'abord nationale et locale sera ciblée, puis internationale dans un 2ème temps.

Le marketing va s'appuyer dans un premier temps, sur des réseaux relais et le bouche à oreilles à partir d'une solide base :

- les relais d'opinion d'influence au Togo, bien connus du père Etienne depuis 15 ans à partir de Lomé, personnes d'influence dans les milieux de l'entreprises, universitaires, politiques...
- les clients passés et actuels de l'Agora Senghor (Lomé),
- les nombreux amis de la congrégation au Togo, souvent déjà visiteurs de la Lumen Valley,
- les amis de la congrégation en Europe.

Dans un 2ème temps, les contacts seront pris avec des organismes de tourisme en Europe, en particulier France et Allemagne, principaux pourvoyeurs actuels de touristes internationaux : Petit Futé qui a une édition dédiée au Togo, Tour operators qui organisent des voyages organisés dans la région (parfois combinés Bénin et Ghana). La Lumen Valley est située dans la région qui attire le plus, et est très proche du passage incontournable du pays Tamberma, seul site au Togo inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle pourra devenir le lieu privilégié d'étape pour dormir entre le Nord et le Sud, l'offre étant très pauvre par ailleurs et peu qualitative.

La rénovation de l'aéroport de Naititingou devrait aussi permettre un vol intérieur Lomé-Kara qui facilitera encore plus l'accessibilité.

A plus long terme, sera envisagé une offre spéciale à l'occasion du pèlerinage Marial qui a lieu au sanctuaire tout proche et qui attire des milliers de pèlerins de tout le Togo.

Il est à noter qu'un premier bungalow a été mis à la location pour tester le marché local : il ne désemplit pas depuis l'ouverture de cette offre. De bon augure...

I.6 – 3 bonnes raisons de prêter au projet

- Contribuer au financement du 3^{ème} pilier, le Centre de ressourcement et d'échanges, générateur de liens et de ressources financières nécessaires au développement de l'œuvre
- Permettre à la jeunesse africaine de construire leur avenir sur des fondations fécondes
- Accroître l'impact des actions des frères de Saint Jean pour l'avenir de l'Afrique

I.7 – Les documents de l'émetteur

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte <https://www.credofunding.fr/fr/lumen-valley> 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

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.

Risques liés à l'activité de l'Emetteur : l'activité de l'Emetteur, dans ce projet, repose sur des compétences d'ingénieries, de technicités mais également sur sa capacité à tenir les délais et ses engagements sur la qualité de service sur le long terme. Aussi, au regard du lieu du projet, les risques pays et monnaie (dévaluation) sont à prendre en compte. Un retard sur les travaux, un problème technique non résolu lors de l'exploitation, un excès d'optimisme sur les hypothèses de taux de remplissage et des charges mal dimensionnées sont les principaux 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 car il s'agit d'une association.

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 : Congrégation Saint Jean
- 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 3 ans et paiement annuel des intérêts
- Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à : 3,5% 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

La Congrégation Saint Jean est une association selon la loi 1901, déclarée en Préfecture, enregistrée sous le numéro 387499577, ayant son siège social à Notre Dame de Rimont, 71390 Fley, représentée par son trésorier Cédric Bonnasse

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 - 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 : **19/11/2021**
- date de clôture de l'offre : au plus tard le **30/06/2022**
- 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
Total des frais HT (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 : 3 500 € 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%*