

DOCUMENT D'INFORMATION REGLEMENTAIRE SYNTHETIQUE



SAS ELOI Portage

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 908 007 172 ayant son siège social au 28 Boulevard du Colombier 35000 Rennes, représentée par Maxime Pawlak, Président d'ELOI.

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 – L'entreprise ELOI Portage

La SAS Eloi est fondée par Maxime Pawlak et François Moret. Maxime est entrepreneur et chrétien engagé, membre des EDC (Entrepreneurs et Dirigeants Chrétiens), inspiré notamment par la lecture de « Laudato Si » et par une expérience personnelle familiale de la fragilité ; il est par ailleurs à l'initiative des "Entretiens Laudato Si", podcast participatif Chrétien, permettant à toute la communauté Chrétienne d'interpeller les politiques et d'éclairer les électeurs à la lumière de l'écologie intégrale, en réalisant et diffusant des interviews d'élus ou de candidats. Il est par ailleurs ingénieur Centrale Lille.

François, diplômé d'HEC, sort d'une expérience aboutie dans la direction générale d'un grand groupe (250 personnes / 40 M€ de chiffre d'affaires).

Forts de leurs parcours entrepreneuriaux et managériaux antérieurs, Maxime et François se sont associés pour mettre leur expérience **au profit de la transition agroécologique**.

Ils ont à cœur de développer un modèle robuste et répliquable, dans l'optique d'avoir le plus grand impact possible sur l'évolution de notre modèle agricole, l'installation de jeunes agriculteurs, et les enjeux environnementaux.

L'objectif d'ELOI est de libérer l'accès au foncier agricole pour accélérer la transition agroécologique :

- *Eloi identifie, restructure, et rend disponible à l'acquisition le foncier agricole indispensable à l'installation de porteurs de projet en agroécologie*
- *Eloi installe des grappes de fermes regroupant des projets complémentaires en maximisant leur rentabilité*
- *Les grappes Eloi visent un impact tant écologique (CO2, eau, biodiversité) que sociétal (création d'emplois, repeuplement des campagnes)*

La SAS Eloi a créé la SAS ELOI Portage qu'elle détient à 100% : cette nouvelle structure assurera le portage financier de l'acquisition du foncier agricole jusqu'à la revente aux porteurs de projets sélectionnés nécessaire à la création des grappes Eloi.

I.2 – Le projet Eloi : Soigner la terre et nourrir les Hommes

En référence à Saint Eloi, saint-patron des agriculteurs, ELOI a pour mission, dans l'héritage de « Laudato Si », d'apporter une solution innovante pour aller vers une agriculture qui puisse, à grande échelle, **soigner la terre et nourrir les hommes**.

ELOI permet à des porteurs de projet en agroécologie de s'installer sur un foncier adapté à leur projet, en créant des "grappes de fermes agroécologiques" sur des exploitations agricoles en transmission.

ELOI apporte une solution innovante pour aider l'écosystème agricole dans sa mission de transmission des fermes existantes et d'installation de Jeunes Agriculteurs (JA) en agroécologie. **En France, dans les 10 ans à venir, 40% des agriculteurs partiront à la retraite dans un contexte où les transmissions familiales sont moins nombreuses que par le passé.**

220 000 fermes seront cédées d'ici 10 ans, d'une taille moyenne de 70 ha. Ces surfaces moyennes conséquentes et le poids financier des bâtiments, rendent difficile leur achat par des candidats à l'installation et 50% d'entre elles sont reprises pour agrandir des exploitations existantes, sans installation de jeune agriculteur pour remplacer le cédant.

Parallèlement, beaucoup de jeunes diplômés agricoles ont des difficultés à trouver un foncier adapté pour s'installer sur un modèle de fermes agroécologiques.

ELOI propose à l'écosystème agricole de réaliser une acquisition et un portage temporaire de ces grandes fermes, afin d'y opérer des installations agroécologiques diversifiées. **ELOI répond à cette mission en coordination avec l'ensemble des acteurs** : SAFER, Chambres d'agriculture, Réseaux GAB, CIVAM, Syndicats agricoles, régions, départements, collectivités, banques et structures d'investissement à impact, engagées dans la transition écologique et agricole. Mais aussi en complémentarité avec des acteurs associatifs tel Terre de liens. **ELOI travaille avec les réseaux existants et ne vient jamais s'y substituer**. ELOI apporte un service complémentaire à ceux déjà proposés en facilitant l'achat puis la revente d'exploitations agricoles à plusieurs porteurs de projet.

ELOI diversifie des fermes de 50 ha à 200 ha et **rassemble sur un même site, dénommé "grappe", plusieurs porteurs de projet complémentaires** qu'il identifie par rapport au potentiel agronomique et économique du site.

Une grappe peut être créée à partir d'une ferme en transmission totale ou partielle. La transmission totale induit un mécanisme de portage temporaire du bien par ELOI Portage. La transmission partielle consiste à installer un ou plusieurs projets aux côtés d'un agriculteur qui reste en place sur sa ferme et souhaite la diversifier. Cette dernière modalité ne nécessite pas de portage ELOI.

Au sein d'une "grappe", les fermes sont d'une surface comprise entre 2 et 75 hectares. Une grappe rassemble des activités diversifiées telles que maraîchage, élevage, grandes cultures, agroforesterie ou arboriculture.

De ces différentes activités agricoles, des synergies émergent pour créer une économie circulaire, réduire les intrants externes et les coûts de fonctionnement.

Les exploitants en agroécologie sont individuellement propriétaires de leur ferme, en propriété ou en location de leur foncier, avec des parties communes mutualisées et chaque projet est économiquement validé par l'écosystème agricole (*banques, SAFER, Chambres et passage en CDOA*).

Autant que possible, les porteurs de projet disposent d'ateliers de transformation territoriaux ou à la ferme, avec vente en circuits courts permettant de ré-internaliser la valeur ajoutée, quand le contexte s'y prête.

La taille moyenne des opérations envisagées par ELOI Portage est de 300.000 euros pour la partie immobilière (terres + bâtiments d'exploitation + maisons d'habitation) hors matériel, cheptel et les stocks.

La SAS ELOI a mis en place une plateforme numérique, baptisée « Graine », permettant de digitaliser et d'améliorer l'expérience des porteurs de projet depuis leur inscription jusqu'à leur installation. Cette plateforme permet de gérer, sous forme d'un workflow automatisé, le suivi de l'ensemble des actions liées aux parcours d'installation des porteurs de projets. Hautement scalable, elle est actuellement développée sur une base Salesforce.

L'ambition est d'étendre cette plateforme pour permettre de faciliter l'externalisation des ressources : construction d'un réseau de coordinateurs de secteur indépendants qui peuvent s'appuyer sur la plateforme digitale pour suivre leurs projets

I.3 – Les impacts attendus des grappes Eloï

Leurs études montrent le fort impact d'une grappe ELOI, à la fois sur l'environnement, la société et l'économie locale.

Par conséquent, appuyer le déploiement massif de grappes ELOI sur le territoire permettra entre autres de participer à la préservation de la biodiversité, la diminution des émissions carbone liées à l'agriculture et la captation de carbone dans les sols, la création d'emplois agricoles et au développement des circuits courts.

I.3.1 – Impacts écologiques

Une grappe crée un écosystème résilient, limitant les intrants externes, grâce à un équilibre entre structures écologiques, mares, haies, et la complémentarité des activités : élevage, cultures annuelles, maraîchage, agroforesterie et arboriculture.

a/ Impacts sur l'émission de CO2

ELOI promeut une agriculture qui génère un impact direct en capture de CO2 et en non-émission de CO2. Ainsi les pratiques installées correspondent aux recommandations de l'ADEME pour la transformation de l'agriculture. Les pratiques ELOI sont les suivantes : élevages principalement à l'herbe, grandes cultures sans labour et/ou bio, couvert végétal permanent, agroforesterie, replantation de haies bocagères, limitation de la mécanisation, agriculture bio sans usage des engrais azotés : rotation des cultures avec légumineuses pour recharger les terres en azote, économie circulaire au sein de la grappe (réduction du transport et des intrants externes)...

D'après leurs calculs, sur la seule production agricole pour une grappe d'en moyenne de 75 Ha, l'impact de captation carbone serait de 1,5 tonnes par Ha, soit 112,5 tonnes de CO2 séquestré par an et par grappe. Ces impacts carbonés pourront être mesurés et rémunérés pour les agriculteurs, par les nouvelles initiatives de rémunération de la captation carbone pour l'agriculture telles que "Soil Capital".

b/ Impacts sur la consommation d'eau

L'agriculture représente 70% de la consommation d'eau en France. Les fermes bio, ont une capacité de rétention d'eau dans les sols qui réduit leur consommation en eau de 25% à 90% selon les cultures. **Au-delà du bio seul, l'introduction par ELOI de l'agroforesterie, du non labour, de la replantation de haies, du développement de la biodiversité, permettent d'obtenir des sols capables de capter l'eau de façon plus intense et de limiter l'érosion.**

Par ailleurs, l'agriculture biologique permet d'éviter la pollution des nappes phréatiques. En France, environ 3 milliards de m³ d'eau sont utilisés chaque année par l'agriculture sur une SAU (Surface Agricole Utilisée) de 29 millions d'hectares, soit environ 100 m³ par hectare.

Sur une grappe de 75 Ha, avec une réduction moyenne de 25% de la consommation en eau, l'impact serait de 1 875 m³ d'eau non consommée par an et 7 500 m³ d'eau non polluée.

c/ Impacts sur la biodiversité

La création de haies, de mares, la diversité des espèces cultivées ou les techniques telles que le non-labourage des sols ou le maintien du couvert végétal ont démontré leur capacité à restaurer la biodiversité de façon efficace. **Chaque grappe créée devient une zone privilégiée pour la reconstitution et la préservation de la biodiversité.**

I.3.2 – Les impacts sociaux

Le projet ELOI apporte de nombreux bénéfices sociaux, à savoir **la création d'emplois agricoles pérennes et la redynamisation des territoires ruraux**. En effet, ELOI anticipe 5 emplois agricoles supplémentaires par grappe créée en comparaison avec une activité agricole classique.

En créant 1 grappe, ELOI permet donc la création de **5 emplois ruraux directs en moyenne et 500 familles nourries**. C'est également plus de 50 territoires ruraux redynamisés par an avec 2 grappes par territoire à l'échelle de la communauté de communes. Enfin, c'est plus de 50 000 citoyens supplémentaires par an nourris avec du bio local.

I.3.3 – Les impacts économiques

ELOI apporte une solution à la reprise des fermes, là où la situation économique des cédants est souvent difficile. ELOI permet dès lors d'**assurer la continuité de l'activité économique de ces fermes**. De plus, le concept de grappe de fermes agroécologiques permet aux agriculteurs de mieux valoriser leur production (notamment grâce à la transformation sur site et à la vente en circuits courts). Ils peuvent ainsi ré-internaliser au maximum la valeur ajoutée de leur production. **Grâce à un ancrage local fort, les grappes peuvent privilégier la vente en circuits courts** notamment auprès des écoles et via la commercialisation en direct. Par ailleurs, ELOI accroît la dynamique territoriale grâce à la création d'emplois en zone rurale. Cela a pour effet de redynamiser le tissu rural, renforcer l'attractivité des territoires et augmenter la consommation locale.

Le mécanisme de contrôle des pratiques sur les grappes ELOI

ELOI a défini un cahier des charges qui cible l'installation de porteurs de projet respectant certaines contraintes environnementales. ELOI a sélectionné les labels suivants :



Enfin, souhaitant également encourager l'agriculture de conservation des sols pour les grandes cultures (non labour) dont les études montrent qu'elle séquestre beaucoup de CO₂, ELOI a ouvert son modèle au label "Au cœur des sols" promu par l'APAD.



II.1 – Le modèle d'affaires

La SAS ELOI se rémunère auprès des cédants sur la base d'une facturation de prestation de services pour le montage de la grappe et l'accompagnement à la transmission. Cette prestation est contractualisée au moment de l'offre de prix ferme d'acquisition de la ferme et payée suite à la réalisation effective de la vente. Les frais d'intervention de la SAS ELOI sont comparables à ceux facturés par les agences immobilières du domaine agricole (7 à 8%). **Le coût du portage financier (durée minimum de 4 mois) de 2% HT (taux mensuel de 0.5% au-delà des 4 mois) est quant à lui au profit de la SAS Eloi Portage.** La taille moyenne des opérations envisagées par Eloi est d'environ 300.000 euros pour la partie immobilière (terres + bâtiments d'exploitation + maisons d'habitation) hors matériel, cheptel et les stocks.

Les SAS ELOI Portage et SAS ELOI possèdent un lien capitalistique mais restent deux structures de société différentes. L'objet d'ELOI Portage est de financer des acquisitions foncières avant de les revendre. Ses levées de fonds sont directement liés aux actifs fonciers acquis. Le risque inhérent à cette activité est d'acquérir du foncier sans réussir à le revendre au prix souhaité ou à le céder.

II.2 – Perspectives sur le chiffre d'affaires de la SAS Eloi Portage de 2021 à 2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nbre de fermes installées	0	4	16	56	168	420
Montant moyen financé et porté par grappe	0	362 819	428 193	452 610	475 080	501 466
Taux mensuel moyen du portage financier facturé	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Durée moyenne du portage financier par ferme	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Chiffre d'affaires par grappe	0	8 631	10 187	10 768	11 302	11 930
Chiffre d'affaires prévisionnel - SAS Eloi Portage	0	34 526	162 988	602 987	1 898 766	5 010 562

La durée moyenne de portage financier entre l'acquisition du foncier agricole et sa revente à la découpe (grappe) aux porteurs de projet dûment sélectionnés est **estimé par ELOI à 4,7 mois**, sachant que les candidats acquéreurs sont identifiés plusieurs mois avant l'acquisition du foncier agricole par la SAS ELOI Portage. Le chiffre d'affaires par ferme se trouve être le produit du montant financé (porté) et du taux mensuel moyen du portage (coût du portage perçu) ainsi que de la durée moyenne du portage financier. **Les deux pipelines** (fonciers agricoles à acquérir et la liste de potentiels acquéreurs – porteurs de projets) **à date peuvent justifier ces prévisions de nombre de grappes installés.**

II.3 – Compte de résultat prévisionnel de la SAS Eloi Portage de 2021 à 2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Levée de fonds prévisionnelle pour portage du foncier	13 585	1 094 463	4 103 912	14 063 794	37 810 808	79 603 094
Chiffre d'affaires - SAS Eloi Portage	0	34 526	162 988	602 987	1 898 766	5 010 562
Coût levé de fonds	-17 826	-23 877	-92 779	-329 270	-951 114	-2 240 825
Excédent Brut d'Exploitation	-17 826	10 649	70 209	273 716	947 652	2 769 737
Charges financières - intérêts sur obligations	-61	-18 200	-85 400	-300 388	-912 522	-2 311 662
Résultat courant avant impôt	-17 887	-7 551	-15 191	-26 672	35 130	458 075
Impôt sur les sociétés					-9 836	-119 253
Résultat net	-17 887	-7 551	-15 191	-26 672	25 294	338 822

La structure SAS ELOI portage ne supporte pas d'autres charges que les coûts des levés de fonds et les charges financières inhérentes à ses levées – hors impôt sur les sociétés. **Le poids mort de la SAS Eloi Portage est atteint au rythme d'environ 10 fermes installées et portées par an.**

II.4 – Trésorerie prévisionnelle de la SAS Eloi Portage de 2021 à 2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Résultat net	-17 887	-7 551	-15 191	-26 672	25 294	338 822
Levée de fonds cumulée	13 585	1 108 049	5 211 960	19 275 755	57 075 015	135 570 061
taux d'utilisation du fonds		81%	82%	86%	89%	93%
Acquisition fonciers		-901 027	-4 263 977	-16 586 399	-50 908 450	-125 962 534
Remboursement du capital des emprunts				-11 548	-1 108 049	-5 211 960
Remontée du résultat net après mise en réserve de 15%					-21 500	-287 998
Trésorerie de fin d'année	-4 301	199 471	932 793	2 651 137	5 062 312	4 446 390

Il est à noter que les levées de fonds avant remboursement sont à la disposition de la SAS ELOI Portage afin de procéder aux acquisitions du foncier avant de le revendre (durée moyenne estimée du portage : 4.7 mois). Les obligations ayant une maturité de 3 ans permettent l'utilisation des fonds levés à environ **7 opérations distinctes** (7 opérations de 4.7 mois sur 36 mois). Les levées de fonds régulières pour soutenir la multiplication des transactions ainsi que la réutilisation des fonds récupérés tous les 4.7 mois (après achat et revente) **assurent une trésorerie confortable à partir de 2022**. Le déficit avéré en 2021 a été financé par le capital social libéré de la SAS ELOI Portage.

Deux types d'obligations sont émises dans le cadre des levées de fonds réalisées uniquement sous forme de dettes privées (pas de dettes bancaires pour le moment) : obligations à maturité 3 ans (rang : Senior) proposées dans le cadre de cette levée de fonds orchestrée par CredoLending et des obligations à maturité 5 ans représentant au minimum 15% des levées de fonds (rang : Junior).

II.5 – La situation de la SAS ELOI, société mère de la SAS ELOI Portage

La SAS ELOI génère son chiffre d'affaires à travers 3 offres de service :

- Montage de grappes avec achat puis revente (SAS ELOI Portage intervient sur le portage financier de l'opération)
- Montage de grappes sans achat-revente
- Transmission de ferme : 1 pour 1

Pour chaque transaction réalisée, à l'image des agents immobiliers, la SAS ELOI facture une commission de l'ordre de 7% à 8% sur le montant global de la transaction.

Vous trouverez ci-dessous le prévisionnel des futures transactions de la SAS ELOI :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Montage de grappe avec achat puis revente	0	4	16	64	160	400
Montage de grappe sans achat-revente	1	7	28	112	280	700
Transmission d'une ferme : 1 pour 1	0	4	16	64	160	400
Nbre prévisionnel de transaction	1	15	60	240	600	1 500

Comme vous pouvez le constater, la SAS ELOI anticipe de réaliser en majorité des transactions sans « achat-revente » c'est-à-dire sans avoir besoin de porter financièrement l'opération.

L'augmentation substantielle des transactions est justifiée par deux facteurs principaux :

- développement de l'offre ELOI au niveau national (aujourd'hui, seule la Bretagne et les Pays de la Loire sont adressées)
- développement d'un réseau d'indépendants d'apporteurs d'affaires à travers la France à partir de 2023

A travers sa plateforme numérique, baptisée « Graine », ELOI permet de recenser par inscription les porteurs de projets candidat et les vendeurs ainsi que gérer le workflow administratif, financier et juridique jusqu'à la transaction. À ce jour, 20 fermes se trouvent être dans le pipe des transactions à venir et déjà 250 porteurs de projet qualifiés en attente d'une acquisition foncière. L'expérience de ces deux dernières années a permis à ELOI d'éprouver l'ensemble des processus de sélection et de transaction avant de déployer l'offre à grande échelle. Les relations de partenariat avec les acteurs incontournables comme les chambres d'agriculture et la SAFER et les différents documents contractuels ont été l'objet d'une attention particulière et d'un fort travail d'expertise.

Vous trouverez ci-dessous le prévisionnel financier de la SAS Eloi de 2021 à 2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Transmission de fermes	15 855	256 047	1 203 760	5 255 520	13 276 000	33 550 000
Remontée du CA de la SAS ELOI Portage		34 526	162 988	602 987	1 898 766	5 010 562
Produits	15 855	290 573	1 366 748	5 858 507	15 174 766	38 560 562
Charges de personnel	-225 640	-556 599	-1 308 331	-2 969 845	-5 269 613	-9 856 746
Charges externes	-88 091	-286 640	-655 558	-2 363 716	-6 295 675	-15 141 081
Charges ext.liées à l'activité de financement	-17 826	-23 877	-92 779	-329 270	-951 114	-2 240 825
Excédent Brut d'Exploitation	-315 702	-576 543	-689 919	195 675	2 658 364	11 321 909
Amortissement Plateforme "Graine"	-5 000	-5 000	-5 000	-97 222	-263 889	-333 333
Intérêt des obligations sur portage	-61	-18 200	-85 400	-300 388	-912 522	-2 311 662
Intérêts des emprunts de la SAS ELOI		-17 301	-22 907	-19 866	-9 613	-1 012
Résultat courant avant impôt	-320 763	-617 044	-803 227	-221 801	1 472 340	8 675 902
Impôts	0	0	0	0	0	-1 879 659
Résultat net	-320 763	-617 044	-803 227	-221 801	1 472 340	6 796 244

Jusqu'en 2024, la SAS ELOI anticipe une perte annuelle entraînée par le niveau relatif de ces charges externes (études de faisabilité de grappes, marketing, administratif et plateforme et de personnel (14 ETP à partir de 2024) par rapport au chiffre d'affaires généré. **Le point mort de l'activité de la SAS ELOI est atteint avec une activité d'environ 400 transactions par an conditionnée par un contexte prévisionnel de forte croissance** (sans celle-ci, 120 transactions annuelles suffiraient).

Le financement de son développement a été réalisé par une 1^{ère} levée de fonds en Seed de 560 K€ à l'été 2020 à laquelle a pris part un des fondateurs gérant actuel pour la somme de 120 K€. Début 2022, afin de financer sa croissance et d'atteindre le volume nécessaire de transactions permettant le point d'équilibre financier, la SAS ELOI organise un nouveau financement relais (dit « Bridge ») - dans l'attente d'une nouvelle levée de fonds programmée en Serie A - auprès d'investisseurs privés.

« **Bridge** » : une levée de 850 K€ est donc en phase de finalisation : 400 K€ en capital et le solde en dettes obligataires. Les principaux investisseurs privés prenant part au « Bridge » sont les suivants : *Bertrand Jelensperger (cofondateur de La Fourchette), Olivier Renaud, Emmanuel Amon, Cyril de Jerphanion ; 150 K€ auprès de la BPI via le Fonds d'Innovation sociale (FISO) en avance remboursable ; 300 K€ en obligations convertibles via la plateforme Lita.co*

Le prévisionnel financier de la SAS ELOI anticipe un besoin financier de près de 2 millions d'euros entre 2022 et 2024 pour financer son développement. Une nouvelle levée de fonds en 2023 est donc programmée (à la suite du « Bridge ») en Série A (pour un montant minimum de 3 millions d'euros). Cette nouvelle ressource financière sera affectée à la construction de la nouvelle plateforme propriétaire « Graine » ainsi qu'au déploiement d'un réseau d'indépendant d'apporteurs d'affaire sur toute la France.

II.6 – Fonctionnement de la levée de fonds orchestrée par CredoLending

IMPORTANT

La levée de fonds au profit de la SAS ELOI Portage s'organise **en deux phases**. D'abord, les investisseurs pourront réserver leurs titres (sans décaissement) ; puis dès la signature d'un acte d'achat par la SAS ELOI Portage pour l'acquisition de foncier en vue de le porter avant revente (date prévisionnelle : mai 2022 pour le premier décaissement), CredoLending adressera aux investisseurs (par ordre chronologique suivant leur réservation) le lien pour souscrire et régler l'investissement. Le décaissement des fonds au profit de la SAS ELOI Portage (et donc le démarrage de l'échéancier de remboursement) sera toujours conditionné à la signature d'un acte d'achat.

Les prochains projets de portage de foncier en cours de finalisation :

- Mai-Juin 2022 en Bretagne pour 500 K€ environ
- Juillet-Août 2022 en Anjou pour 400 K€ environ

II.7 – Un partenaire incontournable : la SAFER

Le modèle d'intervention de la SAS ELOI a été monté avec le concours de la SAFER de Bretagne, validé en Pays de la Loire et a été partagé avec la Fédération Nationale des SAFER. **Le rôle de la SAS ELOI est très complémentaire à celui des SAFER en proposant des projets de reprise totale de l'exploitation là où il n'y en a pas, et en proposant des porteurs de projet qualifiés qui répondent aux critères du contrôle des structures.**

Du fait de cette complémentarité, la SAFER a établi, pour les opérations apportées par la SAS ELOI, un cahier des charges adapté qui leur assure que le foncier acheté sera bien revendu à des agriculteurs.

III – 3 bonnes raisons de prêter au projet

- Accélérer la transition agroécologique pour soigner la terre et nourrir les Hommes
- Contribuer à l'implantation de fermes à taille humaine au service du développement de leur territoire
- Permettre une nouvelle agriculture durable, rémunératrice et respectueuse de la Création

IV – Les documents de l'émetteur

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte <https://www.credofunding.fr/fr/eloi-soignerlaterre-nourrirleshommes> pour accéder aux éléments suivants :

- > Les statuts de l'entreprise
- > Le Kbis de la société
- > Le Document d'Information Réglementaire Synthétique
- > Le document de synthèse

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

V - 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 l'acquisition de foncier agricole et leur revente. La faculté à trouver du foncier agricole & des acquéreurs compatibles avec les prix affichés & les caractéristiques du foncier proposé s'avère être le risque principal. À noter que les fonds levés via les titres obligataires seront utilisés exclusivement à l'acquisition de foncier agricole. Ils seront donc soit en trésorerie de la SAS ELOI Portage dans l'attente d'acquisition foncière, soit derrière un actif agricole acquis.***

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. »

VI - 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.

VII - Titres offerts à la souscription

VII.1- Caractéristiques des Obligations

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

- Emetteur : SAS ELOI PORTAGE
- Obligations nominatives
- Prix d'émission de l'obligation : 100 euros
- Montant minimum de la collecte : 500.000 euros
- Montant maximum de la collecte : 850.000 euros
- Nombre d'obligations nominatives par prêteur : minimum 5, maximum 5000
- Echéance : 36 mois
- Remboursement in fine du capital et paiement annuel des intérêts
- Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à : 2% par an sur 36 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.

VII.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.

VII.3 – 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.

VII.4 - 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.

VII.5 - 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.

VII - Relations avec le teneur de registre de la société

ELOI Portage est une SAS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 908 007 172 ayant son siège social au 28 Boulevard du Colombier 35000 Rennes, représentée par Maxime Pawlak, Président de la SAS ELOI, elle-même Présidente de la SAS ELOI Portage

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 : **15/02/2022**
- date de clôture de l'offre : au plus tard le **31/12/2022**
- 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 : 12.5 € 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)	12,50	12,50	12,50
Frais de gestion annuel (euros)	0	0	0
Total des frais HT (euros)	12,50	12,50	12,50

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 : 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 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%*