

# ELOU2

by FUNDRA

Elou 2  
Société en nom collectif  
23 Rue de Chapeau Rouge, 38070 Saint-Quentin-Fallavier  
908 884 455 R.C.S. Vienne

*Mis à la disposition du public à l'occasion d'une offre de financement en partage de revenus*

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ FINANCÉE EN DATE DU 17/03/2023

Les contributeurs sont informés que la présente offre de financement en partage de revenus ne répond pas aux caractéristiques d'une offre de financement participatif au sens du Règlement européen 2020/1503 ou d'une offre au public de titres financiers (Règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017 ; articles 212-43 et s. du règlement général de l'AMF), et qu'elle ne confère par conséquent pas la même protection et les mêmes garanties que celles prévues par les textes réglementaires précités.

Bien que « *sui generis* » et non encadrée par la réglementation financière, l'offre présentée par le présent document a fait l'objet d'un document d'information synthétique calqué sur les offres au public de titres financiers visant à présenter l'activité de la société financée et à rappeler les principaux risques présentés par l'offre de financement par partage de revenus pour le contributeur.

### En particulier, il importe de rappeler que :

- l'offre de financement en partage de revenus ne permet pas au contributeur de disposer d'un droit d'accès au capital de la société financée et ne lui donne pas droit à un règlement fixe et permanent d'une somme d'argent ;
- lorsqu'elle porte, comme en l'espèce, sur une opération de marchand de biens, l'offre ne lui confère aucun droit de propriété potentiel ou à terme sur l'actif immobilier de la société financée.

## I – Activité de la société financée et du projet

### A. Présentation de la société financée

Elou 2 Société en nom collectif au capital de 1000€ immatriculée 908 884 455 R.C.S. Vienne ayant son siège social 23 Rue de Chapeau Rouge, 38070 Saint-Quentin-Fallavier

### B. Activité de la société financée

Acquisition et gestion de biens mobiliers et immobiliers

La stratégie de Elou 2 en matière d'acquisition des actifs est la suivante :

- Identification des zones avec potentiel d'appréciation et offre locative inférieure à la demande
- Acquisition de biens avec une remise sur la valeur de marché;
- Formalisation d'un acte notarié de vente;
- Gestion des biens détenus.

### C. Principales tendances récentes ayant des répercussions sur la société financée et son(ses) secteur(s) d'activité

La société a récemment fait l'acquisition d'un immeuble déjà loué, grâce à l'apport des associés sur leurs fonds propres. Elle a vocation à développer un projet d'internat pour établissement public

### D. Utilisation du montant des contributions

ELOU2 n'a pas déjà réalisé d'autres projets de financement en partage de revenus.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [aux comptes existants de la société financée :](#)
- [à l'organigramme du groupe auquel appartient la société financée et la place qu'elle y occupe](#)
- [au curriculum vitae des représentants légaux de la société](#)
- [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)

« Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande au siège de la société 23 Rue de Chapeau Rouge, 38070 Saint-Quentin-Fallavier »

## II – Risques liés à l'activité de la société financée et à son projet

Avant de prendre la décision d'investir dans la présente opération de financement par partage de revenus proposé par la société financée, le contributeur est sujet à plusieurs facteurs de risques qui pourraient nuire à l'activité, les résultats, ou la situation financière de la société financée, dont notamment :

- **Risques liés au modèle économique** : Le modèle économique de la société financée consiste à acquérir des biens à usage d'habitation ou commercial et à optimiser leur rendement valorisation au travers de découpes ou de rénovations lourdes. La revalorisation du bien acquis dans le cadre de l'offre de financement en partage de revenus ne peut être garantie et il existe un risque d'illiquidité du bien.
- **Risque de non-performance** : Le retour sur investissement pour le contributeur dépend principalement de la capacité de la société financée à revendre le bien rapidement à des conditions financières et juridiques avantageuses. Aucun rendement minimal n'est garanti et la performance pour le contributeur peut varier selon les biens et les périodes. La rentabilité finale obtenue pourrait donc être inférieure aux estimations initiales.
- **Situation géographique du bien acquis dans le cadre de l'offre de financement en partage de revenus** : L'actif qui sera acquis et détenu par la société financée est situé à Morillon (74440). Par conséquent, en cas de

modifications spécifiques de cette région, ou en raison des évolutions économiques particulières, les résultats ou l'évaluation de l'actif de la société financée pourraient être impactés.

- **Risques liés à l'endettement** : ELOU2 n'a aucun emprunt bancaire.
- **Risques liés à l'absence d'accès au capital et de droit de vote des contributeurs** : Les contributeurs qui participent à l'offre de financement mise par la société financée souscrivent à un contrat de partage de revenus futurs qui ne donnent pas accès au capital de la société et n'offre pas de droit de vote. Les contributeurs ne disposent ainsi d'aucun pouvoir dans la gestion des affaires de la société.
- **Risques de perte en capital** : La valeur du patrimoine de la société financée dépend du bien qu'elle détient. Elle peut donc varier à la hausse comme à la baisse en fonction du marché immobilier, et impacter sa capacité *in fine* à honorer ses engagements.
- **Risque de liquidité** : La société investit uniquement dans un actif immobilier non coté, et la faculté de cession par le contributeur à un tiers de ses droits de créance est très limitée et dépend de l'existence d'un marché acheteur, très incertaine dans le cadre d'une offre de cette nature.
- **Un risque d'insolvabilité de la société financée** : Actuellement, avant la réalisation du projet de financement par partage de revenus futurs, la société financée dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Par ailleurs, en cas de procédure collective ouverte à l'encontre de la société financée, les droits conditionnels de créance acquis et non réglés aux contributeurs seront assimilés à une dette chirographaire et le contributeur prendra le rang de créanciers chirographaires pour le règlement du montant impayé éligible à la procédure.

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

### **III – Capital social**

Le capital social de la société financée est intégralement libéré. A l'issue de l'offre de financement par partage de revenus et compte tenu du fait que les droits conférés dans le cadre de l'offre de financement ne permettent pas au contributeur de disposer d'un droit d'accès au capital de la société financée, le capital de la société est inchangé.

La présente offre de financement par partage de revenus futurs ne correspond pas à une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société financée ni ne permet l'attribution de droits donnant accès à son capital social.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société.](#)

### **V – Droits conditionnels conférés à la contribution**

#### **A. Droits conditionnels de créance sur le chiffre d'affaires de la société financée**

En contrepartie de la somme d'argent investie dans le cadre de l'offre proposée, la société financée confère au contributeur un droit conditionnel de créance sur son chiffre d'affaires, lequel est constitué des loyers générés par le bien immobilier acquis et réellement encaissés par la société financée.

Le droit de créance est conditionné à l'existence d'un chiffre d'affaires, aux échéances définies contractuellement au sein du contrat de partage de revenus futurs présenté lors des étapes préalables à la souscription.

Le versement conditionnel d'une partie du chiffre d'affaires au profit du contributeur est indépendant de la rentabilité de la société financée et est libératoire pour cette dernière lorsqu'il intervient.

Méthode de calcul du reversement de la Quote-Part Individuelle « QPI » applicable à la location du bien :

$$QPI = \text{QuotePartGénérale} * \text{Contribution (individuelle)} / \text{Plafond de collecte.}$$

Méthode de calcul du reversement de la Quote-Part Exceptionnelle « QPIE » applicable à la vente du bien :

$$QPIE = \text{MontantExceptionnel} * \text{QuotePartExceptionnelle} * QPI.$$

La QuotePartGénérale de l'offre est fixée à 35%;  
La QuotePartExceptionnelle de l'offre est fixée à 20,22%;

Le droit de créance conditionnel sur le chiffre d'affaires de la société financée ne confère aucun droit de propriété potentiel ou à terme sur le bien immobilier acquis dans le cadre de l'offre de financement.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre de la société financée, les droits conditionnels de créance acquis et non réglés aux contributeurs seront assimilés à une dette chirographaire et le contributeur prendra le rang de créanciers chirographaires pour le règlement du montant impayé éligible à la procédure.

### **B. Conditions liées à la cession ultérieure des droits conditionnels de créance**

La transmission du droit conditionnel de créance s'analyse juridiquement comme une cession, partielle ou totale, du contrat de partage de revenus futurs considéré, incluant la cession des créances y attachées.

Les conditions de transmission sont prévues par les Conditions générales d'utilisation de la plateforme FUNDRA accessibles à l'adresse suivante : <https://www.fundr.immo/cgu>.

### **Les modalités contractuelles du financement par partage de revenus futurs sont sujets à une absence totale de liquidité.**

#### **C. Risques attachés aux droits conditionnels de créance**

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- **Risque de perte totale ou partielle du capital investi** : Les modalités contractuelles du financement par partage de revenus futurs génèrent un risque de perte d'une partie ou de la totalité des fonds investis par le contributeur ;
- **Risque d'illiquidité** : la faculté de cession par le contributeur à un tiers de ses droits de créance est très limitée et dépend de l'existence d'un marché acheteur, très incertaine dans le cadre d'une offre de cette nature ;
- **Risque de non-performance** : le retour sur investissement pour le contributeur dépend principalement de la capacité de la société financée à louer le bien rapidement et de manière pérenne à un locataire solvable et à des conditions financières et juridiques avantageuses pour le bailleur. Aucun rendement minimal n'est garanti et la performance pour le contributeur peut varier selon les biens et les périodes.

### **V – Interposition de société(s) entre la société financée et les contributeurs**

La société financée propose son projet par l'intermédiaire de la Solution Technique en partage de revenus futurs « FUNDRA » (<https://www.Fundr.immo>).

FUNDRA est une Solution Technique en partage de revenus futurs permettant à une foule de contributeurs de financer l'acquisition de biens immobiliers par une société, par voie contractuelle de partage de revenus futurs.

FUNDRA n'a pas déjà réalisé d'autres projets de financement en partage de revenus.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- > [À l'organigramme du groupe auquel appartient la société Solution Technique et la place qu'elle y occupe ;](#)
- > [au curriculum vitae des représentants légaux de la société ;](#)
- > [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction.](#)

« Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : 23 rue de chapeau rouge 38070 saint-quentin-fallavier ».

## VII – Modalités de contribution

Le montant minimal de contribution est fixé à 100 €.

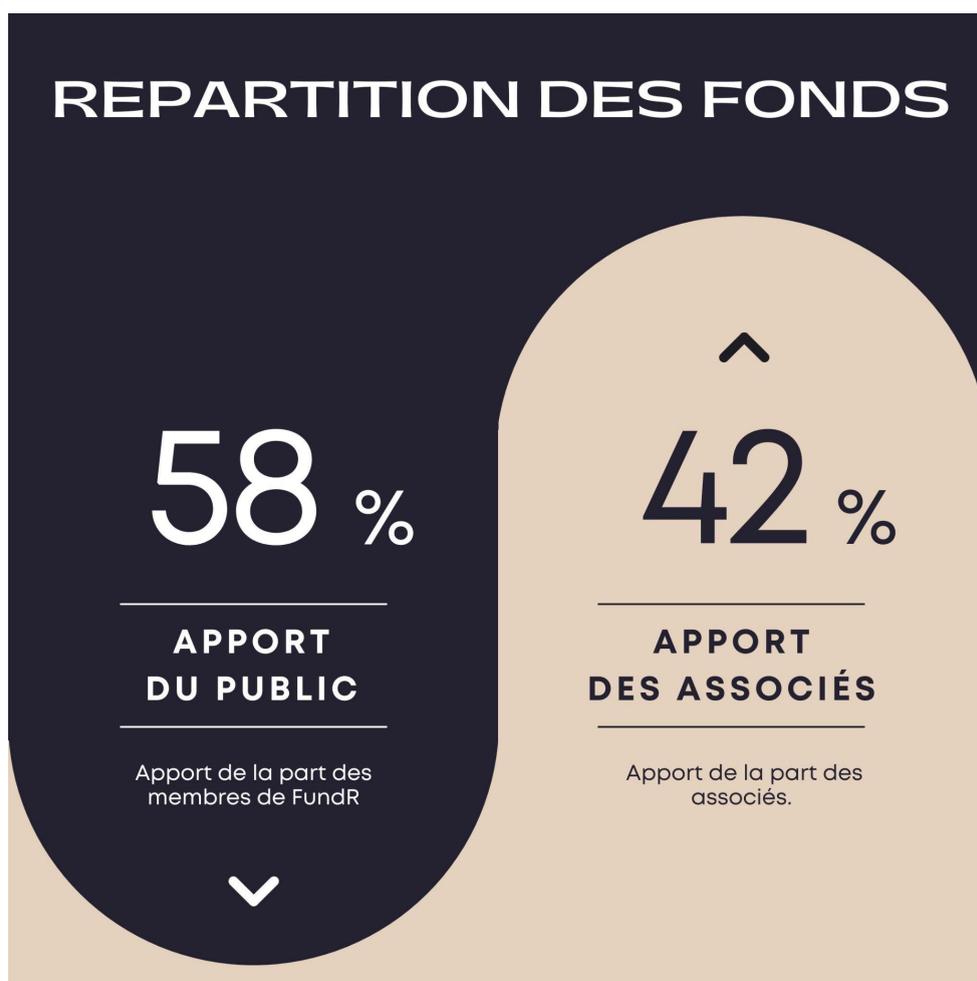
Les contributions doivent être versées par virement bancaire auprès de ELOU2. Les fonds ne sont pas intermédiés par la Solution Technique.

Une annulation de la Contribution peut être décidée si cette dernière conduit à un dépassement de plus de 5 % (cinq pour cent) du Plafond de collecte.

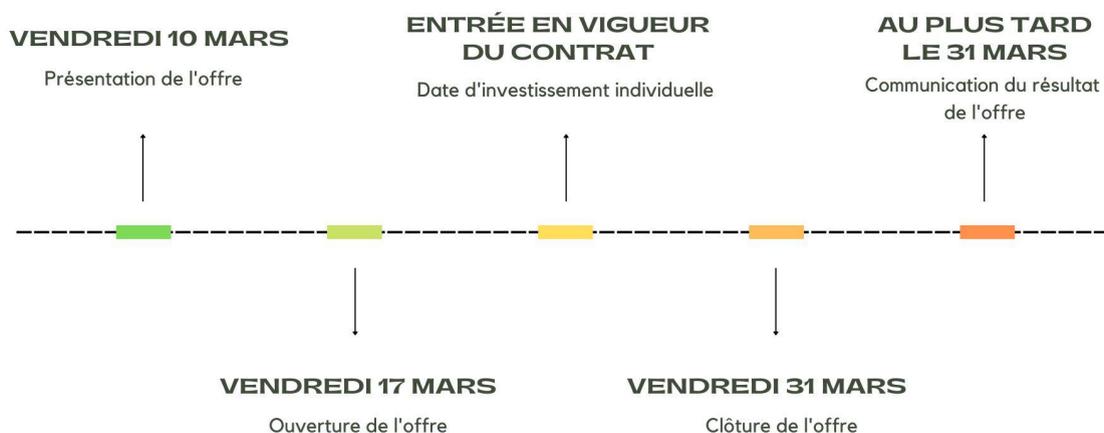
Le contributeur, s'il est un consommateur au sens du Code de la consommation, bénéficie d'un délai de rétractation de 14 jours calendaires révolus à compter des présentes sans avoir à justifier de motif, ni à supporter de pénalités. Les modalités de rétractation sont prévues contractuellement par le contrat de partage de revenus futurs tel que présenté lors des étapes préalables à la souscription et les Conditions générales de la Solution Technique FUNDRA <https://www.fundr.immo/cgu>

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre de financement par partage de revenus :

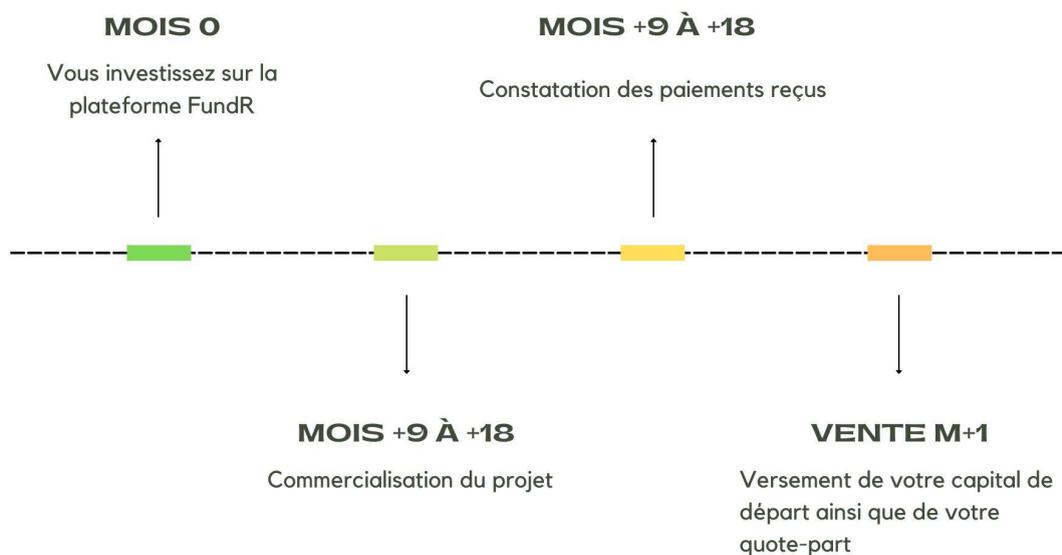
- [contrat de partage de revenus futurs :](#)
- [fiche d'information du bien immobilier visé par l'offre de financement par partage de revenus :](#)
- [conditions générales de la plateforme FUNDRA :](#)



# CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE



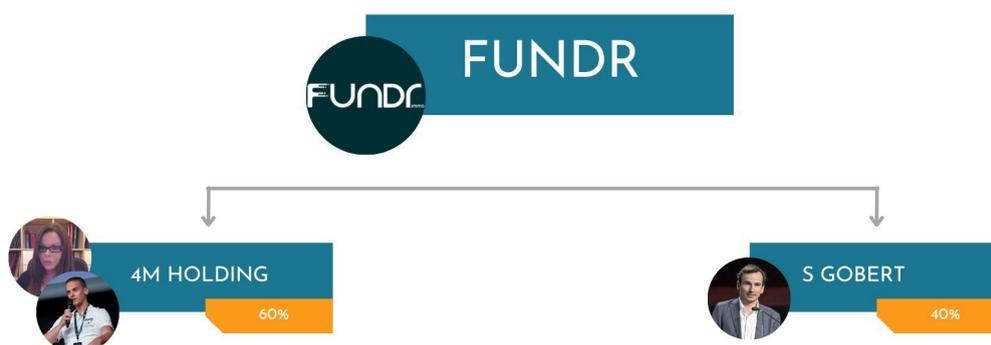
# DÉROULÉ INDICATIF POSTÉRIEUR À L'OFFRE



# Organigramme des dirigeants



# Organigramme des actionnaires



# Organigramme des dirigeants



# Organigramme des actionnaires

