

Obligation associative 2018-2026

Émise par La ferme de Froidmont Insertion ASBL

1. Nature de l'investissement

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à lui rembourser le capital investi (hors frais) à l'échéance finale et à payer un coupon annuel. En cas de défaut (ex. par faillite) de l'émetteur, l'investisseur risque de ne pas récupérer les sommes auxquelles il a droit et de perdre tout ou partie du capital investi.

- Émetteur : La ferme de Froidmont Insertion ASBL
- Montant des coupures : 100 €
- Durée : 8 ans
- Date d'émission et de paiement : 31 décembre 2018
- Date d'échéance : le 31 décembre 2026
- Droit au remboursement à 100 % du capital investi à l'échéance, sauf en cas de faillite ou de défaut de paiement.

2. Politique d'investissement

- Possibilité de remboursement anticipé : bien que ce soit très peu probable, Froidmont Insertion peut racheter ou faire racheter tout ou partie des obligations, annuler et/ou revendre celles-ci sans préjudice des dispositions légales applicables. Le remboursement anticipé se fera à la valeur nominale majorée des intérêts encore dus.
- Coupon : Les intérêts courent dès que les fonds sont déposés. Ils sont payés, déduction faite des retenues des précomptes mobiliers libératoires, annuellement en janvier chaque fois que, cumulés, ils dépassent les 100 €. Le remboursement du capital et du solde des intérêts dûs se fait dans les 10 jours ouvrables après l'échéance.
- Rendement actuariel brut (avant précompte mobilier) : 3.0 %
- Rendement actuariel net (après précompte mobilier) : 2.10 %
- Statut des obligations : aucune subordination juridique ou de fait.

3. Description et but de l'offre

- Montant minimum de l'offre : 0 €
- Montant maximum de l'offre : 150.000 €
- Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :
 - pour financer les travaux immobiliers et les installations de production et formation. Ils assurent aussi un cadre attirant et agréable pour nos clients ce qui facilite notre autofinancement.
 - pour compléter notre fond de roulement qui préfinance la partie des subventions reçues de la Région Wallonne qui arrivent avec des retards de 4 à 12 mois par rapport aux dépenses.
- Allocation en cas de sursouscription : Les souscriptions seront réduites proportionnellement pour servir un maximum d'investisseurs avec au minimum une obligation par souscripteur.

4. Description et chiffres-clés de l'émetteur

Fondée en janvier 2010 dans un cadre exceptionnel au centre de Rixensart, La ferme de Froidmont Insertion ASBL est reconnue d'économie sociale et agréée comme centre d'insertion socioprofessionnelle. Avec plus de 26.000 heures de formation en 2018, elle accompagne une trentaine d'adultes précarisés vers un emploi de commis de cuisine, de salle ou de maraîchers bio. Elle loue aussi 9 logements de transition à loyer modéré à une quinzaine d'habitants dont plus de la moitié vit diverses difficultés et démontrent les bénéfices de la mixité générationnelle, culturelle et sociale. Avec ses potagers à son restaurant gastronomique bio, elle participe et sensibilise au développement durable et à la transition (zéro déchets, monnaie complémentaire, café citoyen, semences, conférences, ...).

Depuis 2010, permettre à chacun de retrouver de la valeur à ses propres yeux ainsi qu'aux yeux des autres, outiller pour développer son projet de vie et prendre une place d'acteur dans une société inclusive

respectueuse de l'environnement sont les trois défis que Froidmont Insertion tente de relever au bénéfice d'une écologie intégrale. La gestion stratégique, les investissements en communication et la professionnalisation de l'équipe réalisée en 2016 portent leurs fruits depuis début 2017 : organisation, chiffres d'affaire, gouvernance partagée, notoriété, La rénovation du restaurant et des cuisines qui se termine valorise une cuisine bio gastronomique qui fidélise et attire clients et sympathisants à la plus grande fierté de nos stagiaires.

Synoptique 2014 à 2019 au 20/10/2018	Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Budget 2018 actualisé	Budget 2019
Total des revenus	736.167	703.955	749.859	817.147	932.969	959.596
Ventes Horeca	248.308	234.401	254.835	313.467	353.402	381.000
Ventes Maraichage	1.109	14.300	40.709	55.342	49.000	64.700
Loyers et divers	74.125	71.353	66.471	71.918	71.039	74.300
Total Dons	799	41.083	14.345	10.343	99.276	34.000
Subventions	411.826	342.818	373.499	366.077	360.252	405.596
II Coût Ventes - Prestations	-702.901	-686.794	-753.514	-720.534	-909.624	-923.131
A. Approvisionnements Marchandises	-117.542	-104.950	-149.390	-137.889	-146.130	-161.234
B. Services - Biens Divers	-137.752	-116.849	-115.678	-128.089	-139.658	-154.215
C. Charges du personnel et stagiaires	-368.783	-403.041	-441.146	-475.515	-576.507	-558.482
III Résultat d'exploitation	33.266	17.161	-3.654	41.167	23.345	36.465
XI Résultat de l'exercice	2.041	1.421	-19.881	15.110	12.821	18.497
Capitaux propres	-8.118	-15.175	-39.295	-28.424	39.606	
ACTIF	788.748	766.002	765.547	846.537	905.262	
Endettement	655.342	649.602	677.559	765.722	864.770	
Risque de liquidité ratio	1,128	1,190	1,481	2,307	1,426	
Risque de solvabilité ratio	-0,010	-0,020	-0,051	-0,034	0,043	

Visitez www.froidmontinsertion.be pour de plus amples informations.

5. Durée

- Durée de l'investissement : 8 ans
- Possibilité de remboursement anticipé : Oui. Voir modalités ci-dessus.
- Possibilité de sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur : Non.

6. Risques de l'investissement

- Risque de crédit : Le ratio de solvabilité (capitaux propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la capacité à long terme à rembourser ses dettes. Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 0.2. Pour notre ASBL, il était de -0.051 en 2016 et -0.034 en 2017 et estimé à + 0.043 pour 2018.
- Risque de change : Non. Uniquement en euro.
- Risque de liquidité : Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer de la capacité à régler ses dettes à court terme, Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1. Pour notre ASBL, il était de 1,48 en 2016 et 2.31 en 2017 et estimé à 1.43 pour 2018.
- Risque de remboursement anticipé : Voir les modalités décrites ci-dessus.
- Risques principaux propres à l'émetteur : La réalisation de l'objet social de Froidmont Insertion ASBL présente des risques. Sa politique et son organisation sont établis pour les réduire au maximum sans pouvoir les éliminer totalement.
 - **Risque managérial.** Le conseil d'administration est composé de personnes aux responsabilités et expériences professionnelles fortes, avérées et complémentaires. Elles couvrent l'ensemble du champ de la direction, de la gestion et de la stratégie. Des avis d'experts (juridique, production, finances...) sont requis au besoin pour éclairer ses décisions. La maladie/départ du directeur et/ou des responsables et ou du personnel, sans remplacement immédiat prévisible, peut impacter le développement et les résultats. Des procédures de remplacement mutuel et de back-up réduit

cependant ce risque sur les rôles et tâches essentielles ou importantes.

- **Risques opérationnels et commerciaux.** Malgré les contrôles externes et internes et l'attention particulière au respect des règles d'hygiène, des incidents (intoxications) pourraient porter préjudice à la réputation du restaurant et impliquer des pertes financières. Une assurance couvre les pertes de chiffre d'affaires en cas de sinistres (incendie, pannes...). Il existe un risque locatif sur la perception des loyers des habitants qui est limité par leur sélection avant signature du bail et par une procédure rapide d'arbitrage ou justice de paix inscrite dans les baux. Notre production maraîchère biologique est soumise aux pertes dues aux aléas climatiques mais notre pratique d'achat/revente de fruits et légumes bio en place réduit celui-ci à quasi rien. Tout a été mis en œuvre (gamme de l'offre, politique des prix, publicité et notoriété, professionnalisme des travailleurs, organisation, contrôle de gestion...) pour utiliser nos capacités non encore utilisées et assurer ainsi la croissance des ventes en conformité avec les prévisions. Le conseil d'administration estime cependant que le risque de vente inférieur au budget existe dans le secteur difficile qu'est l'Horeca ou le maraîchage, mais, restera limité. Le respect des marges « coûts fixes et variables/revenus » qui est contrôlable est bien contrôlé et ne présente a priori que très peu de risques.
- **Risque lié aux subventions.** Après 6 ans de subventions facultatives et 2 ans de subventions liées à notre agrément, le subventionnement futur est fixé sur base du passé. Le conseil d'administration juge donc que le risque d'une réduction des subventions, s'il existe, est quasi improbable et son augmentation raisonnable.
- **Risque de second rang.** Les obligations et leurs intérêts constituent des engagements directs et généraux qui viennent en second rang après les dettes d'investissements immobiliers de 2010 venant à échéance en 2021 qui sont hypothéqués sur l'emphytéose 2010-2037 de nos locaux.

7. Frais

- Aucun.

8. Résumé de la fiscalité

Le précompte mobilier est de 30 % sur les revenus de ce produit d'investissement.

9. Informations pratiques

- Toute décision d'acheter le produit concerné doit être fondée sur un examen exhaustif de tous les documents pertinents contenant des informations contractuelles ou précontractuelles disponibles sur www.froidmontinsertion.be et / ou en rencontrant et questionnant l'association.
- Quel produit d'épargne et quelle rémunération correspondent à vos besoins ? Consultez le site internet d'éducation financière de la FSMA: www.wikifin.be. Conformément à la réglementation en vigueur, le présent document ne devait pas être approuvée préalablement par la FSMA.
- Les versements se font via notre compte Triodos IBAN BE21 5230 8091 9903. Suivez les instructions pour la communication sur www.froidmontinsertion.be. > nous soutenir.

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à la ferme de Froidmont Insertion ASBL Chemin du meunier, 38 B-1330 Rixensart 02/652 18 16 email : jesoutiens@froidmontinsertion.be.

Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02/702 52 20 contact@mediationconsommateur.be).

Cette fiche d'information est correcte à la date du 22 octobre 2018

La ferme de Froidmont Insertion ASBL
38, chemin du meunier B-1330 Rixensart
RPM 822.866.638 TVA : BE 0822.866.638
Téléphone : 02/652 18 16 email : jesoutiens@froidmontinsertion.be
www.froidmontinsertion.be