

Fiche d'information

OBLIGATION ASSOCIATIVE 2017-2025

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 (rating : NA)
- Montant des coupures : 100 €
- Durée : 8 ans
- Prix d'émission (commission de placement incluse) : 100 %
- Date d'émission et de paiement : du 13 octobre au 16 décembre 2017
- Date d'échéance : le 16 décembre 2025
- Droit au remboursement à 100 % du capital investi à l'échéance, sauf en cas de faillite ou de défaut de paiement.
- Cotation : NA

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 – déduction faite des retenues des précomptes mobiliers libératoires - sont payés annuellement en décembre chaque fois que, cumulés, ils dépassent les 100 €. Le remboursement du capital et du solde des intérêts dus se fera dans les 10 jours ouvrables après l'échéance.
- Rendement actuariel brut (avant précompte mobilier) : 3 %
- Rendement actuariel net (après précompte mobilier) : 2,10 %
- Rating des obligations : NA
- 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 : 200.000 €
- Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :
 - 50.000 € de crédits long terme préexistants à transférer sous forme d'obligations.
 - 80.000 € pour préfinancer la partie des subventions reçues de la Région Wallonne (au total +- 330.000 €/an) qui arrivent avec des retards de 4 à 12 mois par rapport aux dépenses.
 - 70.000 € pour cofinancer pour 1/3 les travaux de remplacement des menuiseries extérieures et vitrages qui ont 45 ans et l'isolation thermique des caves. L'ASBL a en effet acquis une subvention UREBA exceptionnelle de maximum 109.239,41 € qui couvre les 2/3 de cet investissement. Nous devons aussi financer les travaux annexes : maçonnerie et finitions. Cela réduira encore notre consommation énergétique, améliorera le confort des clients et habitants, agrandira le restaurant de 20 couverts.
- Syndicat de placement : NA
- Allocation en cas de sursouscription : Froidmont Insertion ASBL répartira les obligations entre les souscriptions en appliquant une réduction proportionnelle pour servir un maximum d'investisseurs.

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 socioprofessionnel. Avec plus de

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. De ses potagers à son marché et son restaurant certifiés bio, elle initie et participe au développement durable et à la transition (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, ...

Synoptique 2014 à 2025	Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Budget 2017	Budget 2018	Budgets 2019-2025
Total des revenus	661.153	627.136	749.859	838.593	868.019	887.950
Ventes Horeca	248.308	234.401	254.835	327.375	350.050	352.050
Ventes Maraichage et matos	1.109	14.300	40.709	55.000	54.500	54.500
Loyers et autres produits	74.125	71.353	66.471	71.446	71.668	72.720
Dons	799	41.083	14.345	10.000	20.000	10.000
Total des Subventions	336.812	265.999	373.499	374.772	371.801	398.680
II Coût Ventes - Prestations	-627.887	-609.975	-753.514	-793.445	-809.680	-813.743
A. Approvisionnements Marchandises	-117.542	-104.388	-148.845	-151.119	-162.219	-162.719
B. Services - Biens Divers	-138.592	-136.892	-151.927	-157.930	-172.880	-172.880
C. Charges des Rémunérations	-292.929	-306.742	-405.442	-439.874	-424.137	-425.700
III Résultat d'exploitation	33.266	17.161	-3.654	45.148	58.339	74.207
XI Résultat de l'exercice	2.041	1.421	-19.881	24.265	37.456	53.324
Capitaux propres	-8.118	-15.175	-39.295	82.400	111.800	
ACTIF	788.748	766.002	765.547	860.000	806.000	
Endettement	655.342	649.602	677.559	735.000	680.000	

Visitez www.froidmontinsertion.be pour de plus ample information.

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 en 2016, il était de -0.051 et est estimé pour 2017 à 0.08 .
- 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 en 2016, il était de 1,48 et est estimé pour 2017 à 1.95.
- Risque de fluctuation du prix du titre : NA
- 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 ont été revus 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

- **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, 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, les agréments obtenus ont fixé pour l'avenir le subventionnement global sur base du passé. Le conseil d'administration juge donc que le risque d'une réduction des subventions, s'il existe, est très improbable et très limité.
- **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.
- Conflits d'intérêts des banques : NA

7. **Frais**

- Frais de commission de placement (frais d'entrée) : Non
- Frais de courtage (sortie anticipée) : NA
- Frais prélevés sur base annuelle : Non
- Frais de gare : Non.

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, la présente fiche d'information 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.
- 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

Cette fiche d'information est correcte à la date du 13 octobre 2017

La ferme de Froidmont Insertion ASBL
38, chemin du meunier B-1330 Rixensart
RPM 822.866.638 TVA : BE0822 866 638

Téléphone : 02/652 18 16 email : jesoutiens@froidmontinsertion.be
www.froidmontinsertion.be