

### 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. Conformément à la réglementation en vigueur, la présente fiche d'information est établie par Froidmont Insertion et ne devait pas être approuvée préalablement par la FSMA.

- Émetteur : La ferme de Froidmont Insertion ASBL (rating : NA)
- Montant des coupures : 100 €
- Durée : 5 ans
- Prix d'émission (commission de placement incluse) : 100 %
- Date d'émission et de paiement : du 13 octobre au 31 décembre 2025
- Date d'échéance : le 31 décembre 2030
- Droit au remboursement à 100 % du capital investi à l'échéance, sauf faillite ou défaut de paiement.
- Cotation : NA

### 2. Politique d'investissement

- Possibilité de remboursement anticipé : 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 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 € brut. Le remboursement du capital et du solde des intérêts dus se fera dans les 8 jours ouvrables après l'échéance.
- Rendement actuariel brut (avant précompte mobilier) : Taux annuel minimum de 3,5 % ou du % d'augmentation annuel de l'indice des prix à la consommation + 2 % avec un plafond de 5,5 %. Les intérêts courrent à partir du jour de réception du capital investi.
- Rendement actuariel net (après précompte mobilier) : Rendement brut moins 30 % de précompte
- 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 : 300.000 €
- Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :
  - 240.000 € rembourseront les obligations 2017 qui sont à échéance au 31 12 2025. Ce montant reste donc immobilisé dans le bâtiment et les installations de Froidmont Insertion.
  - 20.000 € pour financer la moitié restante de la mise en conformité du bâtiment selon les nouvelles normes électrique et incendie.
  - 40.000 € préfinanceront en partie des subventions des pouvoirs publics (au total +- 500.000 € /an) qui arrivent avec des retards de 6 à 12 mois par rapport aux dépenses et remplaceront du crédit court-terme.
- Syndicat de placement : NA
- Allocation en cas de surscription : Froidmont Insertion ASBL repartira les obligations entre les souscriptions en fonction de leur date en commençant par les plus anciennes.

#### **4. Description et chiffres-clés de l'émetteur**

Fondée en janvier 2010 dans un cadre exceptionnel au centre de Rixensart, Froidmont Insertion ASBL est une entreprise d'économie sociale. Elle occupe un bâtiment de 1.400 m<sup>2</sup> avec un bail emphytéotique jusqu'en 2055. Le bâtiment a été rénové par ses soins. Ses potagers sont à Rixensart sur 3 sites pour un total de 2 hectares. Elle est agréée et subventionnée comme centre d'insertion socioprofessionnel. Avec 30.000 heures de formation par an, elle forme et accompagne 35 adultes précarisés vers un emploi de commis de cuisine, de salle ou de maraîchers bio. Le taux de remise à l'emploi moyen de 2020 à 2024 est de 78 % .

Elle loue aussi 9 logements de transition à loyer modéré à une quinzaine d'habitants dont une moitié vit diverses difficultés et démontrent les bénéfices de la mixité générationnelle, culturelle et sociale. De ses potagers certifiés bio à son marché et son restaurant, elle initie et participe au développement durable et à la transition.

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 relève au bénéfice d'une écologie intégrale.

Les crédits bancaires de 500.000 € pour nos investissements immobiliers en 2010 / 2012 ont été apurés avec leurs intérêts fin 2023. Après les exercices de 2020 à 2022 impactés par le COVID, nous avons dû acter une perte de 29.000 € en 2023 à cause de la faillite d'un fournisseur. Cela passé, Froidmont Insertion a retrouvé des comptes et des perspectives adaptés à ses objectifs tout en respectant la limite de la marge bénéficiaire maximale de 3 % imposée par décret.

Les comptes annuels sont publiés et disponibles sur la BCE via <https://consult.cbs0.nbb.be/consult-enterprise/0822866638>. A partir du 16 octobre, consultez <https://froidmontinsertion.be/nous-soutenir/> pour lire et télécharger de plus amples informations sur les comptes, indicateurs financiers de l'émetteurs et les réponses aux questions fréquentes.

#### **5. Durée**

- Durée de l'investissement : 5 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 quasi 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 0.40 en 2023 et de 0.12 en 2024. C'est causé par l'imputation en dette à rembourser dans l'année des obligations 2017.
- ❖ 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 0.94 en 2023 et de 0.58 en 2024. C'est causé par l'imputation en dette à rembourser dans l'année des obligations 2017.

- ❖ **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. En 2023 - 2024, sa gouvernance et son organisation ont été entièrement revus - avec l'aide de consultants financés par la Fondation BNP Paribas Impact Together - via la Fondation Roi Baudouin pour les réduire au maximum sans pouvoir les éliminer totalement.
- **Risque managérial.** L'Organe d'Administration (O.A.) à la composition très stable compte des personnes aux responsabilités et expériences professionnelles fortes, avérées et complémentaires. Elles couvrent l'ensemble du champ de la direction générale, de la finance, du droit, de la communication et de la stratégie. La maladie/départ du directeur et/ou des responsables et ou du personnel, sans remplacement immédiat prévisible, pourrait impacter le développement et les résultats. Une procédure de remplacement mutuel sur les Rôles, Responsabilités et tâches réduit cependant ce risque.
- **Risques opérationnels et commerciaux.** Malgré les contrôles externes et internes et l'attention 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, historiquement très marginal, sur la perception des loyers des habitants. Il est limité par leur sélection avant signature du bail et par une procédure rapide d'arbitrage inscrite dans les baux. Notre production maraîchère bio est soumise 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 (Offre commerciale, publicité et notoriété, professionnalisme des travailleurs, organisation, et procédures, contrôle de gestion...) pour assurer comme par le passé les revenus de nos activités marchandes en conformité avec les prévisions budgétaires. L'O.A. estime cependant que le risque de vente inférieur aux budgets existe dans les secteurs de l'Horeca, et du maraîchage mais, restera limité. Le respect des marges « coûts fixes et variables/revenus » est bien contrôlé et ne présente quasi pas de risques sauf pour les énergies en cas de crise géopolitique.
- **Risque lié aux subventions.** Après 6 ans de subventions facultatives, notre subventionnement est structurel depuis 2016 avec un renouvellement de notre agrément de 2025 à 2031. L'O.A. juge donc que le risque d'une réduction des subventions liées aux réformes décrétale par le ministre de tutelle, s'il existe, sera limité vu les bons indicateurs d'impacts et de mise à l'emploi et, si besoin, compensable. Un crédit roulant de trésorerie finance les subventions versées en retard.
- ❖ **Risque de second rang.** Les obligations et leurs intérêts constituent des engagements directs et généraux qui viennent en second rang après des crédits bancaires hypothéqués sur l'emphytéose de nos locaux. Il s'agit d'un seul crédit 2024-2033 chez Triodos au solde de 127.000 € au 1/01/26.
- ❖ 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 garde : Non.

## **Résumé de la fiscalité**

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

## 8. 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](http://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](http://www.wikifin.be) ou [www.labelfinancesolidaire.be](http://www.labelfinancesolidaire.be) .
- Les informations sur l'évolution des prix sont consultables sur <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation#news> et <https://www.nbb.be/fr/publications-et-recherche/publications/publications-economiques-et-financieres/projections>
- **Les versements se font via notre compte Triodos IBAN BE21 5230 8091 9903. Votre communication inclura impérativement « OBLI26-30 : Nom et Prénom, numéro national, email, numéro de téléphone » ou , pour les personnes morales, « Dénomination, TVA, email, numéro de téléphone »**
- En cas de question ou plainte, adressez-vous à la ferme de Froidmont Insertion ASBL Chemin du meunier, 38 B-1330 Rixensart 02/652 18 16 ; email : [jesoutiens@froidmontinsertion.be](mailto: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, E-mail : [contact@mediationconsommateur.be](mailto:contact@mediationconsommateur.be)).

Cette fiche d'information est correcte à la date du 16 octobre 2025.

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](mailto:jesoutiens@froidmontinsertion.be)  
[www.froidmontinsertion.be](http://www.froidmontinsertion.be)