



Note d'information relative à l'émission d'obligations « Fin MIP » (Finance « Made In Pilifs ») 2020-2025/ 2020-2030

Introduction

Le présent document a été établi par la Ferme Nos Pilifs asbl.

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financier.

Cette note d'information est correcte à la date du 30-07-2020.

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

PARTIE I : Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation, l'investisseur prête de l'argent à la Ferme Nos Pilifs qui s'engage à rembourser le capital investi à l'échéance finale et à payer un intérêt. En cas de défaut (par ex. faillite) de l'émetteur (la Ferme), l'investisseur risque de ne pas récupérer les sommes auxquelles il a droit et de perdre le capital investi.

La Ferme Nos Pilifs estime que les principaux risques auxquels est confronté l'investisseur sont les risques de solvabilité, de trésorerie, de défaut de paiement à l'échéance ou liés à la continuité des activités de l'entreprise.

1. Risque de solvabilité

Durant les cinq dernières années, la solvabilité de l'entreprise s'est située aux alentours de 50%. Avec des fonds propres qui représentent plus de la moitié de l'ensemble de ses moyens (son passif), elle dispose d'une autonomie financière largement supérieure à la moyenne des entreprises. Le ratio de solvabilité passe de 57% en 2015 à 50 % en 2019. Cette autonomie la met à l'abri de tout risque d'insolvabilité à court terme.

2. Risque de trésorerie et de liquidité

Les titres émis ne sont pas négociables sur un marché règlementé. Ils seront remboursés à l'échéance. Aucun remboursement anticipé n'est prévu.

L'entreprise dispose d'un fonds de roulement suffisant pour alimenter une trésorerie devenue largement positive ces dernières années. Cette situation se traduit notamment par un ratio de liquidité supérieur à 1 et une trésorerie nette (actifs de trésorerie – dettes financières à CT) qui passe de 439 052 € en 2015 à 539 579 € en 2019.

Le cash-flow de l'entreprise est également en progrès et atteint 238 000 € en 2019.

Le **tableau de trésorerie** (voir tableau repris à la Partie II relative aux informations financières) fait apparaître des besoins de financement qui découlent essentiellement d'investissements parfois importants liés au développement des activités de la Ferme. Ils sont couverts par de la trésorerie ou de l'endettement bancaire à LT. Les dettes financières à long et à court terme représentent 29% du total du passif en 2019. Une partie des nouveaux investissements prévus pour 2020 et 2021 sera financée par la présente émission d'obligations (pour 300.000 €). Le solde le sera par emprunts bancaires (800 000 €).

3. Risques de défaut de paiement

Le montant total de l'endettement à plus d'un an de la Ferme s'établissait à environ 1 290 000 euros début 2020. Les crédits d'investissement obtenus auprès d'établissements de crédit s'élèvent quant à eux à 1 248 383 €. Parmi ceux-ci, des suretés réelles ont été constituées pour 425 741 €.

L'échéancier des emprunts à long terme se présente de la manière suivante :

Années	Remboursement de la période (avant nouveaux emprunts)	Solde des dettes à LT en fin de période	Nouveaux emprunts
2020	115 149	1 291 456	800 000 + 300 000
2021	112 819	1 178 637	
2022	114 299	1 064 337	
2023	113 450	950 887	
2024	94 664	850 245	
2025	96 480	753 765	
2026	89 623	664 142	
2027	73 946	590 196	
2028	75 653	514 546	
2029	77 401	437 142	
2030	79 190	357 952	

4. Risques liés aux subventions et à l'évolution du chiffre d'affaires

La participation à l'inclusion sociale de personnes en situation de handicap, à la transition écologique et à l'émergence de l'économie circulaire sont dans l'ADN de la Ferme.

Le contexte économique et social actuel est favorable au développement des projets de la Ferme. Mise à part l'année 2020 marquée par la crise du covid-19, nous envisageons une progression du chiffre d'affaires d'environ 5% par an.

Les risques liés au subventionnement sont limités à 21% de ces derniers. En effet, la source principale de subventionnement provient de la SPFB Cocof Service PHARE et du Fonds Maribel, repris dans des arrêtés. Elle représente 79% de la subvention. Les subventions d'exploitation s'élèvent à 4 162 000 € en 2019 et représentent environ 49 % des ventes et prestations de la période. La différence, soit 4 408 000 €, constitue essentiellement le chiffre d'affaires réalisé par la ferme au départ de ses différentes activités (jardinage, jardinerie, maraîchage, épicerie, boulangerie, estaminet, ferme d'animation, menuiserie).

Les principales subventions d'exploitation (2019) se répartissent en:

- Subventions Cocof prévus dans l'arrêté ETA : 2 801 423 €
- Aides à l'emploi (Maribel, ACS, ...) : 582 583 €
- Divers (dons, héritages, ...) : 100 227 €
- Subsidés en capital : 125 742 €.

PARTIE I I : Informations concernant l'émetteur des instruments de placement

Présentation de l'émetteur : La ferme « Nos Pilifs »

La Ferme a été créée en 1984 par Nelly Filipson et Benoît Ceysens, pour répondre à un manque d'emplois adaptés dans le Nord de Bruxelles. Benoît Ceysens en est toujours le directeur. La Ferme est une entreprise de travail adapté (ETA) reconnue et agréée par la Cocof. Elle a pour mission de procurer des emplois utiles, rémunérateurs et valorisants pour environ 140 travailleurs en situation de handicap et pour la quarantaine de salariés qui les encadrent. La Ferme assure cette mission tout en inscrivant ses multiples activités dans le respect de l'environnement et du développement durable. Elle occupe un terrain de 5 ha à Neder-Over-Heembeek dans le nord de Bruxelles.

La Ferme est une entreprise d'économie sociale et déploie ses multiples activités dans des commerces : un estaminet, une épicerie-boulangerie bio et une jardinerie ainsi que dans des activités de service : un atelier bio, une entreprise de jardin, une menuiserie, une pépinière et du maraîchage. Elle est également présente sur le terrain de l'éducation à l'environnement : sa ferme d'animation accueille des milliers d'enfants chaque année que ce soit en journées scolaires ou en stages pendant les vacances. La Ferme s'investit aussi dans la formation en organisant des formations spécifiques pour de jeunes adultes en situation de handicap ainsi qu'en proposant au public des ateliers et des cours en éco-jardinage.

Elle organise enfin 5 fois par an de grands week-end thématiques qui attirent quelques milliers de personnes pour chaque édition.

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Trassersweg, 347 1120 Bruxelles, Belgique
1.2 Forme juridique	Association sans but lucratif (ASBL)
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	0438.065.757
1.4 Site internet	https://www.fermenospilifs.be
2. Activités de l'émetteur	Entreprise de travail adapté (ETA) couvrant les activités suivantes : jardinage, maraîchage, restauration, boulangerie, épicerie, animations, menuiserie.
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Pas applicable
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent.	Pas applicable
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Serneels François : président du CA Pluvinage Isabelle : administrateur Dekeuleneer Huguette : administrateur Reichenberg Alain : administrateur Gervais Marie-Cécile : administrateur
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Ceysens Benoît Piquet Vincent Valentin Thierry Duquenne Etienne.
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Ceysens Benoît.
6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	Les administrateurs le sont à titre bénévole. Le délégué à la gestion journalière est rémunéré au barème de la CP327 (ETA Cocof).
7. Concernant les personnes visées au point 5, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Pas de condamnation.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 5, ou	Pas de conflit d'intérêt.

avec d'autres parties liées.	
9. Identité du commissaire aux comptes.	SCPRL DGST & Partners représenté par : Michel Lecoq : Commissaire.

Activités principales

La Ferme Nos Pilifs est une entreprise qui emploie et rémunère des personnes en situation de handicap et leur permet d'évoluer et de valoriser leurs compétences dans des domaines divers :

- **L'entreprise de jardin** : de la conception à l'entretien, huit équipes de jardiniers s'occupent des espaces verts de particuliers, de collectivités et d'entreprises publiques ou privées.



- **La jardinerie** : spécialisée en éco-jardinage et plantes comestibles, la jardinerie offre un large choix de plantes et de matériel de jardinage en toutes saisons.

- **La pépinière** : multiplication et production de plants mis en vente dans notre jardinerie où intégrées dans nos créations de jardins.



- **Maraîchage**: production d'une grande variété de légumes bio mis en vente dans notre épicerie ainsi qu'à des professionnels de l'horeca.

- **Ferme d'animation** : entretien d'un parc animalier, accueil d'écoles et stages extra-scolaires.

- **Atelier bio** : production de biscuits bio mis en vente dans notre épicerie-boulangerie et dans un large réseau de revendeurs, conditionnement de produits bio pour des clients extérieurs.



- **Épicerie-Boulangerie** : production et vente de produits de boulangerie bio, épicerie fine, produits « Made in Pilifs » issus de nos productions maraîchères et fermières.

- **Estaminet** : restauration dans le cadre privilégié de la Ferme, locations de salles et organisation de banquets.



- **Menuiserie** : l'atelier de menuiserie **Bout2Bois** crée et vend des objets à partir de bois de récupération recyclés et revalorisés, s'inscrivant ainsi dans une logique d'économie circulaire.

Toutes ces activités s'inscrivent dans une logique de développement durable dont les objectifs sont l'adaptation et l'innovation, l'ancrage local, l'écologie et le travail éthique. Pour les travailleurs, avoir un travail, nouer des liens sociaux, participer activement, mais à leur rythme, à la vie et au développement de l'entreprise est un facteur d'émancipation et d'autonomie.

B. Informations financières concernant l'émetteur

La fonction de commissaire aux comptes est exercée par la SCPRL DGST & Partners. Le rapport d'audit relatif aux comptes 2019 exprime une opinion sans réserve au sujet de l'image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'entreprise ainsi que de ses résultats. Les comptes sont présentés et déposés à la Centrale des Bilans selon le schéma normalisé adapté aux ASBL.

1. Comptes annuels des deux derniers exercices

Les comptes annuels des deux derniers exercices sont joints en annexe.

2. Capitaux propres, endettement et fonds de roulement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Total du bilan, dont :	3 819	4 118	4 659	5 039	5 212
Actifs immobilisés*	2 503	2 822	3 105	3 035	3 483
Trésorerie	648	442	492	792	743
Capitaux propres	2 179	2 161	2 485	2 777	2 599
Dettes bancaires LT	572	742	1 035	951	1 248
Autres dettes LT	28	1	1	12	49
Dettes bancaires CT	189	79	165	177	203
Fonds de roulement net	276	82	416	705	413

*Y compris les créances à plus d'un an.

Le **fonds de roulement net** obtenu par la différence entre les ressources à LT et les actifs immobilisés reste largement positif mais en diminution en 2019 à la suite notamment des investissements immobiliers. Comme indiqué ci-avant, le fonds de roulement positif permet à la Ferme Nos Pilifs d'augmenter ses avoirs de trésorerie et d'autofinancer une partie de ses investissements. Le fonds de roulement est donc suffisant au regard de ses obligations actuelles liées à sa structure.

Les **capitaux propres** se maintiennent à environ 2 599 000 euros à 90 jours de la date d'établissement de la présente note d'information. Le ratio de solvabilité s'établit ainsi à environ 50% ; ce qui assure à l'entreprise une confortable indépendance financière (voir également au point 1., Partie 1 sur les risques de solvabilité).

En corollaire à la bonne solvabilité de l'entreprise et comme indiqué au point précédent relatif aux risques de défaut de paiement, ceux-ci restent très limités. Les **dettes contractées auprès d'établissements de crédit** ne représentent que 28% de l'ensemble des moyens d'action de l'entreprise, parmi lesquelles environ 1/3 sont garanties par des suretés réelles.

Comme indiqué au plan financier repris en annexe, le **break-even** sera atteint en 2021. Il n'y a, par ailleurs, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale depuis la fin du dernier exercice comptable.

3. Principaux éléments du compte de résultats

<i>(en milliers d'euros)</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Résultat brut d'exploitation	292	325	544	616	279
Résultat net d'exploitation	17	-8	201	280	-117
Résultat net après impôts	-28	-32	178	243	-158
Cash flow	247	301	521	579	238

En 2015 et surtout en 2016, la Ferme a progressivement mis fin à ses activités de manutention – en particulier le mailing et le conditionnement – pour se réorienter notamment vers la production de biscuits. L'organisation des nouvelles activités reprises dans l'atelier Bio et la mise en route d'une nouvelle épicerie ont pesé sur les comptes de 2016 mais expliquent la relance des ventes l'année suivante.

L'amélioration sensible des résultats en 2017 et 2018 résulte, en effet, d'une progression des ventes et prestations supérieur à celles des coûts correspondants. En particulier, le chiffre d'affaires de la Ferme qui progresse de près de 9% en 2017, renforcé par une hausse d'environ 8% des subventions d'exploitation. Au niveau des coûts, la hausse des frais de personnel se limite à 4%. Ces tendances se poursuivent en 2018.

Le résultat net négatif enregistré en 2019 résulte de la progression des frais de personnel et, dans une moindre mesure, de la légère contraction des ventes. Le cash-flow reste toutefois positif (238 000 €).

4. Principaux investissements non financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Incorporels	11	4	15	28	
Terrains, constructions	-	-	429	9	844
Machines & outillage	95	613	166	129	
Mobilier, mat. roulant	9	29	14	36	
Total	115	646	624	202	844

Les investissements réalisés en 2016 et 2017 concernent essentiellement la nouvelle épicerie, la première année et l'achat d'une maison et du terrain y attenant pour les activités de maraîchage, la seconde. Les investissements sont, en grande partie, financés par de la trésorerie ou de l'endettement bancaire à LT. Ceux-ci restent toutefois limités et ne représentent que 24% du total du passif en 2019. La moitié des investissements consentis en 2019 concerne l'installation d'une nouvelle cuisine à l'Estaminet et pour un quart, l'acquisition de matériel pour l'entreprise de jardin ; le solde ayant trait à du renouvellement d'équipement.

Comme indiqué dans la partie relative aux risques, les nouveaux investissements prévus pour 2020 et 2021 seront en partie financés par la présente émission d'obligations. Ils concernent la construction de nouvelles serres et l'installation d'une chaufferie centralisée. Le solde le sera par emprunts bancaires (800 000 €).

5. Principaux ratios

<i>(sauf liquidités, ratios en %)</i>	2015	2016	2017	2018	2019
Marge brute sur ventes	7,9	8,5	13,1	13,6	6,4
Marge nette sur ventes	4,6	0,1	4,8	6,2	-2,7
Solvabilité	57,1	52,5	53,3	55,1	49,9
Liquidité au sens large	1,27	1,07	1,37	1,54	1,36
Liquidité au sens strict	0,98	0,90	1,13	1,32	1,14
Rentabilité n. des capitaux propres	-1,3	-1,5	7,2	8,8	-6,0

6. Tableau des flux de trésorerie

Il permet de reconstituer les flux financiers de la période qui ont conduit à un besoin (ou un excédent) de financement. Celui-ci sera compensé par une hausse (diminution) du financement externe (essentiellement des dettes) ou par de la trésorerie disponible.

Le tableau met en évidence les évolutions qui ont amené la Ferme à recourir à des financements extérieurs. :

- En 2016, les investissements ont pu être financés par des ressources internes, essentiellement les résultats d'exploitation et la trésorerie disponible ; l'augmentation de l'endettement à LT a permis de réduire les dettes bancaires à CT ;
- Les investissements importants l'année suivante ont quant à eux été couverts par une hausse des dettes bancaires surtout à LT ;
- Celles-ci ont pu être réduites en 2018 grâce à l'amélioration des résultats d'exploitation et des investissements plus limités qui ont même permis d'accroître les avoirs de trésorerie de 300 000 €.
- En 2019, la baisse des résultats et donc du cash-flow associée à des investissements importants a conduit à un besoin de financement d'environ 392 000€. Celui-ci a été couvert par un recours accru à l'endettement bancaire à LT et une légère réduction des avoirs de trésorerie.

Tableau de trésorerie**(montants en
milliers)**

	2016	2017	2018	2019
Revenus d'exploitation (A)	7.293	7.918	8.468	8.570
Ventes (70)	3.811	4.145	4.536	4.360
Cotisations, dons, legs (73)	3.464	3.755	3.929	4.162
Autres (72+74)	18	18	3	48
Dépenses d'exploitation (B)	6.968	7.374	7.852	8.291
Achats (60)	1.846	2.028	2.192	1.965
Biens & services divers (61)	496	515	617	633
Autres charges d'exploitation (640/8)	22	28	9	28
Rémunérations (62)	4.604	4.803	5.034	5.665
Excédent brut d'exploitation (EBE=A-B)	325	544	616	279
- Charges financières (650+652/9) C	28	23	26	33
- Autres dépenses D	1	7	11	8
+ autres revenus E	5	7	0	0
Cash-flow (EBE-C-D-E)	301	521	579	238
Var. des actifs nets d'exploitation	-78	348	-1	-214
Var. des stocks	2	4	23	-14
Var. des créances commerciales	11	93	1	-212
- var. des dettes commerciales	191	-162	79	-49
-Dettes fiscales, sociales, ...	11	82	77	49
+ var. autres créances-autres dettes	111	171	131	12
Dépenses d'investissements	647	626	267	844
Incorporels	4	15	28	
Terrains & constructions	0	429	9	844
Machines, mobilier, mat. Roulant	642	180	165	
Autres (autres créances LT + inv. financiers)	1	2	65	
Excédent (+) ou besoin (-) de financement*	-268	-453	313	-392
Financement	67	504	-13	342
Var. dettes bancaires	53	359	-61	361
- à court terme		-110	66	26
- à long terme		163	293	335
Emission obligations				
Var. des subsides en capital	14	145	48	-19
Var. des actifs de trésorerie	-201	51	300	-50

* Cash-flow - var. actifs nets d'exploitation - investissements.

PARTIE III : Information concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	Pas de montant minimal
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	100 euros
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	20 000 euros
2. Montant total de l'émission.	300 000 euros sous déduction du montant de la souscription des obligations « Fin MIP » 2020-2025 / obligations « Fin MIP » 2020-2030.
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	01/09/2020
3.2 Date de clôture de l'offre.	30/11/2020 à 18h
3.3 Date d'émission des instruments.	01/12/2020
4. Règle de vote et majorité spéciale.	Chaque membre de l'AG de la Ferme dispose d'une voix
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	Le Conseil d'administration est composé de minimum quatre membres élus par l'Assemblée Générale. Ils sont choisis parmi les membres et sont rééligibles. La composition du CA tend vers la parité des genres
6. Frais à charge de l'investisseur.	Pas de frais
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	Rénovation du magasin existant, nouvelle chaufferie et construction de nouvelles serres. Voir description complète à l' <u>Annexe 4</u> .
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	Les investissements à financer s'élèvent à : - 34 841 €; pour la rénovation ; - 170 314 € pour la chaufferie ; - 903 560 € pour la construction des serres. Soit un total d'environ 1 100 000 € dont 300 000 € seront financés par l'émission d'obligations.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Les 800 000 € restants seront couverts par un emprunt bancaire à long terme. Ce financement est acquis.
4. Pour plus d'informations veuillez consulter la <u>Partie II</u> relative aux informations	

financières et la Partie I relative aux les risques encourus.

PARTIE IV : Information concernant les instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligations nominatives. En achetant ces instruments de placement, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser le capital investi (sans frais) à l'échéance finale et à payer un coupon unique à la date d'échéance sans capitalisation des intérêts.
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Obligations « Fin MIP » 2020-2025 / Obligations « Fin MIP » 2020-2030
2.3 Valeur nominale de l'obligation.	100 euros.
3. Durée.	La durée de l'investissement est de 5 ans/ 10 ans prenant cours le 1 ^{er} décembre 2020.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité.	Dernier rang.
5. Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Les obligations ne sont pas cessibles et ne sont pas négociables sur un marché règlementé.
6. Taux d'intérêt annuel brut.	De 0,85 % pour l'émission à 5 ans / 1,25% pour l'émission à 10 ans.
8. Date de paiement de l'intérêt et du capital.	Payement unique à la date d'échéance, payable dans les 15 jours calendrier qui suivent celle-ci.
9. Rachat / Remboursement anticipé	La Ferme nos Pilifs ne s'engage pas à rembourser le produit d'investissement de manière anticipée à la demande du souscripteur qui en émettrait le souhait. Elle se réserve le droit, à tout moment, de racheter ou faire racheter pour son compte tout ou partie des obligations, et d'annuler et/ou de revendre ultérieurement les obligations ainsi rachetées, sans préjudice des dispositions légales applicables. Les obligations ainsi rachetées par la Ferme nos Pilifs avant leur date de remboursement final, seront remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts dus jusqu'à la date de ce remboursement anticipé.

PARTIE V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier (en ce moment) de 30 % est retenu à la source sur les intérêts.
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <i>La Ferme Nos Pilifs</i> en envoyant un mail à l'adresse : info@pilifs.be à l'attention de Monsieur Benoît Ceysens. 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).
Déclaration	Par le fait de souscrire les obligations, les souscripteurs sont censés connaître et accepter l'ensemble des termes et conditions reprises dans la présente note d'information.

Annexes

1. Statuts de l'ASBL.
2. Comptes annuels relatifs à 2019 et 2018.
3. Plan financier prévisionnel.
4. Présentation du projet d'investissement.