



**Note d'information relative à l'offre de parts sociales de société coopérative par F'in Common SCRL**

Le présent document a été établi par **F'in Common SCRL**

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 27 juin 2019.

**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.

L'instrument offert est une action. En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'actionnaire est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des actifs, autrement dit la plupart du temps, il ne peut rien récupérer.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir le point 3 de la partie IV pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, l'action donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de l'émetteur et l'actionnaire reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par l'émetteur et de la façon dont il décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des actionnaires. L'action donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

L'émetteur estime que les risques les plus importants pour l'investisseur sont les suivants :

|  |   |
|--|---|
| <p>Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Le principal risque est lié à l'activité de crédit de F'in Common. Un taux annuel de défaillance des crédits équivalent à 2,5 % de l'encours est pris en considération dans le plan financier.<br/>Pour atténuer ce risque, F'in Common n'offre des financements aux entreprises qu'au prorata des crédits obtenus par celles-ci auprès d'autres prêteurs. Par ailleurs, F'in Common organise un mécanisme de garantie commune, sous forme de réserve impartageable, en vue de couvrir les défauts éventuels de remboursement des financements accordés aux entreprises. Enfin, la Fondation pour les Générations Futures offre gratuitement à F'in Common une couverture des sinistres à concurrence de 150.000 € au-delà de la partie couverte par la réserve impartageable.</li><li>• F'in Common permet aux entreprises d'obtenir auprès de celle-ci un prêt complémentaire à celui qui leur est accordé par la structure de financement de leur choix (Sowecsom, Brusoc, coopérative de crédit, etc.). F'in Common s'aligne sur les conditions de ce dernier prêt, ce qui constitue un risque si l'emprunteur obtient un taux d'intérêt très bas.<br/>Pour atténuer les conséquences de ce risque s'il vient à se réaliser, F'in Common a prévu un niveau de coûts aussi faible que possible dans son plan financier.</li><li>• Dans la phase de lancement de F'in Common, l'ASBL Réseau Financité prend gratuitement en charge la gestion et la promotion de F'in Common tant que les revenus de celle-ci ne lui permettent pas d'y subvenir. Selon le plan financier, cette prise en charge par l'ASBL Réseau Financité devrait durer jusqu'en fin 2022, les résultats de F'in Common permettant ensuite que sa gestion et sa promotion soient</li></ul> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>assurés en interne.</p> <p>Il s'agit d'une opportunité pour F'in Common qui réduit ainsi ses charges durant les premières années, ce qui lui permet d'atteindre le break-even dès la fin 2019.</p> <p>Il s'agit également d'un risque puisque la coopérative est dépendante d'une organisation tierce et que le défaut de celle-ci obligerait F'in Common à internaliser plus rapidement sa gestion et sa promotion, ce qui ne manquerait pas de peser sur son équilibre financier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Malgré une attention toute particulière portée à ces risques, F'in Common est par ailleurs exposée à plusieurs autres types de risques opérationnels. Il peut s'agir de fraude ou d'autres activités criminelles (tant externes qu'internes), de dysfonctionnement des processus ou procédures, de pannes ou d'indisponibilité des systèmes, d'erreurs humaines, etc... De tels événements peuvent engendrer des pertes financières ou porter préjudice à la réputation du F'in Common.</li> </ul>  |
| Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions : | F'in Common ne dépend pas de subventions et il n'existe dès lors pas de risque lié à la perte de celles-ci.   |
| Risques propres à l'émetteur - gouvernance :          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• F'in Common est administrée par un conseil d'administration composé de quatre administrateurs associés, nommés par l'assemblée générale des associés. Il s'agit actuellement de représentants de personnes morales justifiant d'une expertise en matière sociétale et de personnes morales susceptibles de bénéficier d'un financement de la part de la coopérative.</li> </ul> <p>L'offre de parts sociales de société coopérative qui fait l'objet de la présente note d'information aura par ailleurs pour effet de compléter l'assemblée générale de F'in Common avec des coopérateurs désireux d'investir solidairement dans le développement de l'entrepreneuriat social belge. Cette circonstance permettra d'élargir le conseil d'administration à cette catégorie d'associés et d'assurer ainsi au sein du conseil d'administration un meilleur équilibre des intérêts en présence au sein de la coopérative.</p> <p>Un premier risque en matière de gouvernance tient au fait que cet élargissement du conseil d'administration est hautement probable mais non encore acquis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En terme d'expertise, trois des cinq administrateurs actuels assurent des fonctions dirigeantes dans d'autres entreprises et ils offrent donc ensemble l'expertise dont F'in Common a besoin. Un de ces administrateurs est chargé de la gestion journalière.</li> </ul> <p>Comme cela a été indiqué plus haut, F'in Common ne dispose pas pour l'instant d'une équipe exécutive et l'ASBL Réseau Financité prend gratuitement en charge sa gestion et sa promotion. L'administrateur-délégué de F'in Common</p> |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | <p>assumant également la fonction de directeur de l'ASBL Réseau Financité, cette circonstance est plutôt un gage de stabilité.</p> <p>Elle induit toutefois un risque de gouvernance si le conseil d'administration venait à ne pas exercer strictement sa mission de contrôle.</p> <p>Par ailleurs, la situation où l'administrateur-délégué viendrait à quitter F'in Common, sans qu'on ne puisse pourvoir à son remplacement immédiat, pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme sur le développement et sur les résultats de celle-ci. Afin de minimiser ce risque, F'in Common rédige et met à jour ses procédures qui permettent la prise en charge rapide de ces tâches par une autre personne.</p> |
| Autres risques : | N.A .  |

## Partie II : Informations concernant l'émetteur.

### A. Identité de l'émetteur

|  |  |
|--|--|
| 1.1 Siège social et pays d'origine   | Rue Botanique 75, 1210 Bruxelles, Belgique   |
| 1.2 Forme juridique  | SCRL   |
| 1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent  | 716.767.543  |
| 1.4 Site internet  |  |
| 2. Activités de l'émetteur   | <p>1 contribuer au développement du marché de l'investissement socialement responsable en offrant ses parts sociales au public ;</p> <p>2 faciliter l'accès au financement pour les entreprises sociales dont le ou les produits financiers ont obtenu le label Financité &amp; FairFin, marque collective qui certifie qu'il(s) finance(nt) des activités génératrices d'utilité sociale et/ou environnementale en se basant sur des critères sociétaux et, à cet effet,</p> <p>2.1 offrir des financements à ces entreprises, au prorata des crédits obtenus par celles-ci auprès d'autres prêteurs,</p> <p>2.2 organiser un mécanisme de garantie commune en vue de couvrir les défauts éventuels de remboursement des financements accordés aux entreprises.</p> |
| 3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fondation pour les Générations Futures, établissement d'utilité publique,</li> <li>Fairfin, ASBL,</li> <li>Réseau Financité, ASBL.</li> </ul>   |
| 4. Éventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point | <ul style="list-style-type: none"> <li>Comme indiqué plus haut, dans la phase de lancement de F'in Common,</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
| précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.   | <p>l'ASBL Réseau Financité prend gratuitement en charge la gestion et la promotion de F'in Common tant que les revenus de celle-ci ne lui permettent pas d'y subvenir. Selon le plan financier, cette prise en charge par l'ASBL Réseau Financité devrait durer jusqu'en fin 2022, les résultats de F'in Common permettant ensuite que sa gestion et sa promotion soient assurés en interne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par ailleurs, le Fonds Sustainable Finance hébergé par la Fondation pour les Générations Futures offre gratuitement à F'in Common une couverture des sinistres à concurrence de 150.000 € au-delà de la partie couverte par la réserve impartageable à constituer au sein de F'in Common.</li> </ul> |
| 5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8INFINI" SCRL-FS, dont le représentant permanent est Stéphane EMMANUELIDIS,</li> <li>• Fondation pour les Générations Futures, établissement d'utilité publique, dont le représentant permanent est Tanguy VANLOQUEREN,</li> <li>• Rekwup, SCRL, dont le représentant permanent est Jean-Gérald PAHAUT,</li> <li>• Réseau Financité, ASBL, dont le représentant permanent est Bernard BAYOT,</li> <li>• Fairfin, ASBL, dont le représentant permanent est Sébastien MORTIER.</li> </ul>   |
| 5.2 Identité des membres du comité de direction.   | N.A.   |
| 5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.  | Bernard BAYOT.   |
| 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. | 0 €  |
| 7. Concernant les personnes visées au point 4, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut  | Aucune   |

|  |   |
|--|---|
| et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.   |   |
| 8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées. | Aucun   |
| 9. Identité du commissaire aux comptes.  | F'in Common a désigné la SPRL Christophe REMON & Co, Réviseurs d'Entreprises, en vue d'une mission d'examen limité (certification). |

#### B. Informations financières concernant l'émetteur

|   |   |
|---|---|
| 1. Comptes annuels des deux derniers exercices.   | La coopérative a été créée le 21 décembre 2018 et le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2019.  |
| 2. Fonds de roulement net.  | Le plan financier prévoit un fonds de roulement net (actifs circulants – dettes à courts terme) qui varie entre 130.000 € et 1.650.000 € entre 2019 et 2023. Il n'est pas suffisant au regard des crédits projetés dans le plan financier en sorte que ce dernier prévoit également d'augmenter progressivement le capital pour atteindre un peu plus de 11.000.000 € fin 2023. |
| 3.1 Capitaux propres.   | Les capitaux propres s'élèvent à 22.500 € au 31 décembre 2018. Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) est actuellement de 100 %. Le plan financier prévoit le maintien de ce ratio à ce niveau jusque fin 2023.  |
| 3.2 Endettement.  | Aucun endettement. Le plan financier ne prévoit aucun endettement jusque fin 2023.  |
| 3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.   | 31 décembre 2019.   |
| 3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine. | 31 décembre 2019.   |
| 4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier   | N.A.  |

exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.

### Partie III : Informations concernant l'offre des instruments de placement

#### A. Description de l'offre

|   |  |
|---|--|
| 1.1 Montant minimal de l'offre.                       | N.A.   |
| 1.2 Montant minimal de souscription par investisseur. | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour les personnes physiques désireuses d'investir solidairement dans le développement de l'entrepreneuriat social belge, 100 € (5 parts sociales de catégorie B à 20 €),</li> <li>2. Pour les personnes morales susceptibles de bénéficier d'un financement de la part de la coopérative, 500 € (25 parts sociales de catégorie C à 20 €).</li> </ol>   |
| 1.3 Montant maximal de souscription par investisseur. | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour les personnes physiques désireuses d'investir solidairement dans le développement de l'entrepreneuriat social belge, 1.000 € (50 parts sociales de catégorie B à 20 €),</li> <li>2. Pour les personnes morales susceptibles de bénéficier d'un financement de la part de la coopérative, 1.000 € (50 parts sociales de catégorie C à 20 €).</li> </ol>  |
| 2. Prix total des instruments de placement offerts.   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 125.000 € pour les parts sociales de catégorie B,</li> <li>2. 25.000 € pour les parts sociales de catégorie C.</li> </ol>  |
| 3.1 Date d'ouverture de l'offre.                      | 28 mai 2019  |
| 3.2 Date de clôture de l'offre.                       | illimitée  |
| 3.3 Date d'émission des instruments de placement.     | Au fur à mesure de leurs souscriptions.  |
| 4. Droit de vote attaché aux parts.                   | <p>L'article 39 des statuts de la coopérative précise que chaque associé a droit à une voix quel que soit le nombre de ses parts.</p> <p>En outre, les décisions doivent être approuvées à la fois par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une majorité absolue des voix présentes et représentées des coopérateurs sociétaux (catégorie A),</li> <li>- une majorité absolue des voix présentes et représentées des coopérateurs investisseurs</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | (catégories B et D) et<br>- une majorité absolue des voix présentes et représentées des coopérateurs bénéficiant ou ayant bénéficié de financement de la coopérative (catégorie C).  |
| 5. Modalités de composition du Conseil d'administration. | L'article 19 des statuts précise que la société est administrée par un conseil d'administration composé de minimum trois administrateurs, associés ou non, nommés par l'assemblée générale des associés, statuant à la majorité simple, pour une durée qui ne peut dépasser six ans. Leurs mandats sont renouvelables. |
| 6. Frais à charge de l'investisseur.                     | Aucun.   |
| 7. Allocation en cas de sursouscription                  | Remboursement des derniers arrivés.  |

## B. Raisons de l'offre

|   |   |
|---|---|
| 1. Utilisation projetée des montants recueillis.  | Faciliter l'accès au financement pour les entreprises sociales dont le ou les produits financiers ont obtenu le label Financité & FairFin, marque collective qui certifie qu'il(s) finance(nt) des activités génératrices d'utilité sociale et/ou environnementale en se basant sur des critères sociétaux.   |
| 2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.         | L'augmentation de capital permettra en particulier à F'in Common d'accorder les crédits suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• crédit subordonné de 55.929 € pour un terme de cinq ans à Association pour la création d'ateliers adaptés dans la région du Centre, en abrégé A.C.A.P.C., Société Coopérative à Responsabilité Limitée,</li> <li>• crédit subordonné de 55.929 € pour un terme de cinq ans à SCRLFS CAFE CHORTI, Société Coopérative à Responsabilité Limitée et à Finalité Sociale,</li> <li>• crédit subordonné de 55.250 € pour un terme de cinq ans à 8INFINI, Société Coopérative à Responsabilité Limitée et à Finalité Sociale.</li> </ul> |
| 3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré | Aucune.   |



4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier disponible en annexe.

## **Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts**

### **A. Caractéristiques des instruments de placement offerts**

|  |   |
|--|---|
| 1. Nature et catégorie des instruments de placement. | Parts sociales de société coopérative à responsabilité limitée.   |
| 2.1 Devise des instruments de placement.             | Euro  |
| 2.2 Dénomination des instruments de placement.       | Parts sociales de catégorie B : parts de coopérateurs ordinaires, désireux d'investir solidairement dans le développement de l'entrepreneuriat social belge,<br>Parts sociales de catégorie C : parts de coopérateurs pour les personnes morales susceptibles de bénéficier d'un financement de la part de la coopérative.  |
| 2.3 Valeur nominale des instruments de placement.    | Vingt euros (20,00 EUR)   |
| 2.4 Valeur comptable de la part au XX                | N.A.  |
| 2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :         | Le remboursement éventuel des parts se fera au prix de la valeur comptable.   |
| 2.6 Plus-value                                       | En aucun cas, il ne peut être remboursé à l'associé plus que la partie libérée sur sa part.   |
| 3. Modalités de remboursement.                       | <p>Le remboursement de la part se fera dans les six mois de l'approbation des comptes annuels. Sur décision du conseil d'administration, le remboursement peut toutefois être échelonné sur une période maximale de cinq ans, en fractions d'un/cinquième au moins moyennant le paiement d'un intérêt légal sur le montant restant dû. Le montant à rembourser sera réduit des créances éventuelles, certaines, exigibles de la société sur l'associé démissionnaire ou exclu et de tous impôts et taxes généralement quelconques qui pourraient être réclamés à la société du fait de ce remboursement. Des retenues provisionnelles pourront être décidées à cet effet par l'assemblée générale.</p> <p>Le remboursement partiel ou total des parts est autorisé dans la mesure où ce remboursement n'a pas pour conséquence que l'actif net, tel que déterminé par l'article 429 du Code sur les Sociétés, deviendrait inférieur à la part fixe du capital social, majorée de la réserve indisponible.</p> |

|   |   |
|---|---|
| 4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité  | Dernier rang.   |
| 5.Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.   | Les parts sont cessibles entre vifs à des associés de même catégorie, moyennant l'accord de l'organe de gestion. Elles ne peuvent, par contre, être cédées ou transmises par décès à des tiers, y compris les héritiers ou ayants cause de l'associé défunt, que si ceux-ci sont des personnes physiques ou morales manifestant un intérêt pour les finalités de la société, moyennant agrément du conseil d'administration, statuant à la majorité simple des voix.  |
| 6. Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe. | N.A.  |
| 7. Politique de dividende   | <p>Le bénéfice net de la société est déterminé conformément aux dispositions légales et plus spécialement conformément à l'article 661 3° du Code des Sociétés.</p> <p>1) La réserve légale<br/>Sur ce bénéfice, il est prélevé un/vingtième (1/20e) au moins pour la constitution de la Réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint un/dixième du capital social ; il doit être repris si la réserve légale vient à être entamée.</p> <p>2) Le Fonds de réserve affecté à la couverture des risques<br/>Chaque entreprise associée dans F'in common qui souhaite obtenir un crédit de cette dernière doit, au plus tard au moment de l'octroi de celui-ci, justifier d'un compte de garantie suffisant. L'alimentation du compte de garantie d'une entreprise auprès de F'in common s'analyse comme l'acquisition par cette entreprise d'un droit de tirage pour garantir des crédits futurs. Elle constitue un produit (acquis ou à reporter) pour F'in common, qui a vocation à alimenter un Fonds de réserve affecté à la couverture des risques.<br/>A la fin de chaque exercice comptable, pour alimenter ce fonds, F'in common prélève sur le bénéfice net de la société, après le prélèvement prévu aux points 1, le plus élevé</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>des deux montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la somme des montants ayant alimenté les comptes de garantie de l'ensemble des entreprises durant l'exercice comptable,</li> <li>3 % de l'encours des crédits accordés durant cet exercice.</li> </ul> <p>3) Le solde subsistant éventuellement après les prélèvements prévus aux points 1. et 2. est affecté à l'octroi d'un dividende aux coopérateurs. Ce dividende ne pourra être supérieur à 1% de la partie libérée du capital social. Il sera distribué prorata temporis pour les parts souscrites en cours d'année. Ce maximum de 1% ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale. En aucun cas, le dividende ne pourra excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du huit janvier mil neuf cent soixante-deux, fixant les conditions d'agrément de groupements nationaux de sociétés coopératives et de sociétés coopératives pour le Conseil National de la Coopération (actuellement 6%).</p> |
| 8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende. | 3 mois après la décision en assemblée générale.  |

## Partie V : Autres informations importantes

|   |   |
|---|---|
| Résumé de la fiscalité :                | Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques sont toutefois exonérés de précompte mobilier sur la première tranche de 416,50 euros de dividende. <b>Pour l'année de revenus 2019, exercice d'impôts 2020, le montant de l'exonération s'élève à 800€.</b> .                                   |
| Plainte concernant le produit financier | En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à F'in Common SCRL, rue Botanique 75 à 1210 Bruxelles.<br>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 : <a href="mailto:contact@mediationconsommateur.be">contact@mediationconsommateur.be</a> ). |