

Fondation Privée Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes (FCJ).
RPM : 844.508.427

Fonds Du Petit Marais - Foncière Communautaire Jemappes,

24 rue de Ghlin 7012 Jemappes

RPM : 844.508.427

Appel à obligations

"Fonds du Petit Marais 2017 - 2023"

**Document d'information dans le cadre d'une Emission d'Obligations
A TAUX FIXE ET INTERÊTS ANNUELS [1,75%] avril 2017 / avril 2023
d'un objectif de montant nominal maximum de 70.000.euros**

En application de l'article 16 8° de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, l'émetteur n'est pas tenu d'établir un prospectus.

La durée d'investissement conseillée est de 6 ans. Toute revente des obligations avant l'échéance peut entraîner un gain ou une perte en capital.

Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels doivent examiner attentivement toute l'information incluse dans le présent Document d'information et évaluer les facteurs de risques en fonction de leur situation financière particulière et de leurs objectifs d'investissement.

Contents

AVERTISSEMENT	3
Résumé des caractéristiques principales de l'émission	4
A propos de l'Emetteur	5
Chiffres-clés de l'Emetteur	6
Origine des recettes et charges.....	7
Description et but de l'offre	8
Prix d'émission.....	8
Date de jouissance des obligations	8
Date de règlement.....	8
Taux nominal	8
Intérêt annuel.....	8
Amortissement normal	9
Amortissement anticipé	9
Rang de créance	9
Maintien de l'emprunt à son rang.....	9
Garantie.....	9
Prise ferme	9
Notation.....	9
Frais	10
Régime fiscal.....	10
Service financier	10
Tribunaux compétents en cas de contestation	10
But de l'émission	10
Cotation	10
Bilan.....	10
Risques de l'investissement.....	10
Informations pratiques.....	11

AVERTISSEMENT

Fonds Du Petit Marais - Foncière Communautaire Jemappes (« L'Émetteur ») attire l'attention des investisseurs potentiels quant à la nécessité de consulter ses propres conseillers quant aux aspects juridiques, fiscaux et connexes d'un investissement dans les Obligations.

Les Obligations ne sont pas nécessairement adaptées à tous les investisseurs. L'investissement dans les Obligations implique une connaissance et une expérience des transactions sur les marchés de capitaux ainsi qu'une correcte évaluation des risques inhérents aux Obligations.

Les investisseurs ne devront prendre leur décision qu'après une étude approfondie des informations contenues dans le Document d'Information, et dans les documents qui y sont incorporés par référence, et des informations d'ordre général relatives aux Obligations.

Les investisseurs potentiels devront s'assurer qu'ils disposent de ressources financières suffisantes pour supporter les risques inhérents à l'acquisition des Obligations.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de comprendre parfaitement la nature des Obligations et des risques qui en découlent, et de vérifier l'adéquation d'un tel investissement au regard de leur situation financière et de procéder à leur propre analyse (seuls ou avec l'assistance de leur(s) conseil(s), des aspects juridiques, fiscaux, comptables et réglementaires relatifs à l'acquisition des Obligations). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les Obligations ne sont pas nécessairement adaptées à tous les investisseurs.

De même, les investisseurs potentiels devront être capables d'évaluer (seuls ou avec l'assistance d'un conseiller financier), les évolutions économiques et autres facteurs qui pourraient affecter leur investissement et leur capacité à supporter les risques qui en découlent.

Les activités d'investissement de certains investisseurs sont soumises à des lois et règlements spécifiques, ou à l'examen ou au contrôle par certaines autorités. Chaque investisseur potentiel doit consulter ses propres conseils juridiques pour déterminer si, et dans quelle mesure, il peut légalement acheter des Obligations, les Obligations peuvent servir de garantie pour diverses formes d'emprunts et si d'autres restrictions s'appliquent pour l'achat ou la mise en garantie des Obligations.

Résumé des caractéristiques principales de l'émission

Emetteur :	Fonds du Petit Marais - Foncière Communautaire Jemappes, En Abrégé : FCJ, Fondation Privée
Siège social	24 rue de Ghlin à 7012 Jemappes
Forme juridique	Fondation Privée
Législation régissant les activités de l'Emetteur	L'Emetteur est soumis à la loi du 2 mai 2002 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations. Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social lorsque l'Emetteur est défendeur.
Pays d'origine de l'Emetteur	Belgique
Nature et catégorie des valeurs mobilières	Les titres (les « Obligations ») sont des titres de créance soumis au droit belge
Devise	Les Obligations sont libellées en euros et ont une valeur nominale de 250.euros chacune (la « Valeur Nominale »). Prix d'émission: 100 %, soit 250.euros par Obligation payable en une seule fois à la Date de Règlement.
Date d'entrée en jouissance	1 ^{er} avril 2017
Date de Règlement	1 ^{er} avril 2017
Amortissement, remboursement :	Amortissement normal : Les obligations seront amorties en totalité le 1 ^{er} avril 2023 par remboursement au pair. <i>Convention de Jour Ouvré :</i> Si la Date de remboursement tombe un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle sera repoussée au Jour Ouvré suivant. Amortissement anticipé : L'Emetteur se réserve le droit de procéder à l'amortissement anticipé des obligations soit par des rachats soit par des offres publiques d'achat ou d'échange, ces opérations étant sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des titres restant en circulation. Les obligations ainsi rachetées seront éventuellement annulées. L'information relative au nombre d'obligations rachetées et au nombre d'obligations restant en circulation sera transmise annuellement aux Obligataires auprès de l'Emetteur. Par ailleurs, l'Emetteur pourra procéder à un remboursement anticipé pendant la durée de l'emprunt.
Restrictions à la libre négociabilité	Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des Obligations.

Taux nominal	1,75 %
Cotation	Non
But de l'émission	Refinancement d'un emprunt hypothécaire souscrit auprès de TRIODOS arrivant à échéance.
Modalités et conditions de l'offre	<p>Montant de l'émission L'offre n'est soumise à aucun montant minimum pour le succès de l'offre. En tout état de cause, le montant de l'émission sera limité au montant des souscriptions recueillies.</p> <p>Période et procédure de souscription L'émission des Obligations fera l'objet d'une offre au public en Belgique. Cette offre de titres est destinée à des investisseurs personnes physiques et morales. La souscription sera ouverte du 1 février 2017 au 1 avril 2017 à 17 heures. Aucun minimum de souscription n'est exigé sous réserve de la Valeur Nominale des Obligations. Prix d'émission: 100 %, soit 250.euros par Obligation payable en une seule fois à la Date de Règlement. Date de règlement : 1^{er} avril 2017 Service Financier Le service financier de l'emprunt sera assuré par l'Emetteur.</p>
Estimation des dépenses facturées à l'investisseur	Les frais sont inclus dans le prix.

A propos de l'Emetteur

La Fondation Fonds du Petit Marais est une Alliance Foncière Communautaire ou *Community Land Trust* qui a pour objet principal de mettre en partage du terrain pour la construction d'habitats groupés conviviaux, intergénérationnels, dans une certaine mixité sociale, et dans le respect de la nature.

La Fondation accorde un «droit de superficie» aux candidats bâtisseurs (les futurs habitants) pour y construire leur logement en copropriété. Le principe de séparation entre le sol et le bâti trouve sa source dans le système des *Community Land Trust* (CLT), apparu dans les années 70 outre-Atlantique et aujourd'hui intégré dans la réglementation foncière en Wallonie et à Bruxelles.

L'objet et le fonctionnement détaillé de la Fondation sont disponibles dans les statuts publiés au Moniteur belge daté du 16 mars 2012 (numéro d'entreprise 0844.508.427) et sur le site web de la Fondation, www.lesfondusdupetitmarais.be.

Fondation Privée Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes (FCJ).
RPM : 844.508.427

En outre la Fondation vise à mettre en place des activités d'économie sociale, artistiques et culturelles pour le bien des habitants et ceux du quartier (jardins-potagers collectifs, vergers, maison médicale, festivals ...). Elle encourage l'auto-construction en chantiers participatifs et formatifs.

Chiffres-clés de l'Emetteur

Conformément à ses statuts, la Fondation Fonds du Petit Marais a pour objet l'achat d'actifs fonciers (terrain) pour la réalisation par des tiers de logements ou d'espaces d'activités d'économie sociale via l'octroi de droits de superficie ou d'emphytéose (principe de séparation du sol et du bâti propre au *Community Land Trust*).

A ce jour, l'Emetteur est propriétaire d'un terrain (60.000 m²), pour lequel un permis de bâtir pour la construction de cinq logements a été accordé. Les travaux de construction (terrassment) ont commencé en 2016. Deux candidats bâtisseurs et futurs habitants du lieu sont parties prenantes au projet et en sont les investisseurs principaux.

L'actif de la Fondation est essentiellement constitué d'un terrain de 60.000 m² d'une valeur d'achat de 330.000.-euros (+ 50.193,44.euros de frais) faisant l'objet d'un permis de bâtir (valide jusqu'en 2020) pour la construction d'un bloc de 5 logements. Cet actif a été financé à 84% par les candidats-habitants et les administrateurs sous la forme de certificats immobiliers (318.841,12.euros). Le solde de 16% est financé par un emprunt chez TRIODOS d'un montant de 60.000.-euros.

Tableau 1 : Bilan provisoire de 2016 et prévision 2017 après souscription des obligations. Les deux lignes en italique en bas de tableau concernent l'objet de l'émission des obligations (remboursement d'un crédit bancaire).

	2017 (avant souscription) (en euros)	2017 (après souscription) (en euros)
ACTIF	449.897,13	459.897,13
Terrain de 60 000 m ² jouissant d'un permis de bâtir pour 5 logements, d'une superficie totale de 660 m ² .	380.193,44	380.193,44
Etudes architectes, ingénieurs, expert pour la construction des 5 logements.	52.603,22	52.603,22
Travaux de démolition et de terrassement pour la construction des 5 logements.	16.435,26	16.435,26
Immobilisations financières.	250	250
Valeurs disponible (compte courant).	415,21	10.415,21
PASSIF	449.897,13	459.897,13
Capitaux propres.	28.485,21	28.485,21
Dette long terme : certificats immobiliers détenus par les candidats bâtisseurs et deux autres membres du Conseil d'Administration.	318.841,12	318.841,12
Dette à moyen terme : avances pour études et construction des 5 logements.	42.570,80	42.570,80
<i>Dette à moyen terme: obligations à 6 ans.</i>	<i>0,00</i>	<i>70.000</i>
<i>Dette à moins d'un an : straight loan TRIODOS.</i>	<i>60.000</i>	<i>0,00</i>

Origine des recettes et charges

Les recettes habituelles de la Fondation sont constituées de cotisation périodiques ou ponctuelles des candidats bâtisseurs à hauteur (recette moyenne supérieure à 3.000.euros/an. Ces recettes permettent notamment le remboursement des intérêts sur les obligations émises dans la présente Offre (intérêts d'un montant de 1.225.-euros/an).

Une recette exceptionnelle sera obtenue lors du passage des actes de superficie pour la construction de la copropriété de 5 logements. Celle-ci donnera lieu au paiement par les candidats d'un canon (loyer unique) de 56.038,69.-euros par candidat (total 280.193,45.-euros). Cette recette permettra le remboursement des obligations (70.000.-euros) et le remboursement partiel des certificats immobiliers.

L'Emetteur supporte peu de charges, comprenant les charges financières actuelles (emprunt Triodos) à hauteur d'environ 2000.-euros/an, qui seront réduites à l'issue de la restructuration du passif de la Fondation, ainsi que des charges liées au revenu cadastral, à l'assurance responsabilité civile et à l'entretien général du parc (environ 1.000.-euros/an).

La balance des recettes et des charges montre un bénéfice cumulé de 5.966,10.-euros sur les cinq années de fonctionnement de la Fondation.

Description et but de l'offre

Par décision en date du 27 septembre 2016, le Conseil d'administration de l'Emetteur a décidé procéder à l'émission d'un emprunt d'un montant nominal de 70.000 euros représenté par les Obligations.

Le présent emprunt d'un montant nominal de 70.000.euros est représenté par 280 obligations de 250.euros nominal.

Il n'y a pas de droit préférentiel de souscription à la présente émission.

La souscription sera ouverte du 1 février 2017 au 1 avril 2017 et pourra être close sans préavis.

Les souscriptions seront reçues dans la limite des titres disponibles par courrier ou tout autre moyen de communication au siège de l'Emetteur (voir informations pratiques en fin de document).

Les obligations sont émises dans le cadre de la législation belge.

Les obligations ne pourront revêtir que la forme nominative.

Les obligations seront obligatoirement inscrites en comptes tenus par l'Emetteur.

Les obligations seront inscrites en compte le 1 avril 2017.

Prix d'émission

100 %, soit 250.euros par obligation, payable en une seule fois à la date de règlement.

Date de jouissance des obligations

Le 1 avril 2017.

Date de règlement

Le 1 avril 2017.

Taux nominal

1,75 %.

Intérêt annuel

Les obligations rapporteront un intérêt annuel payable en une seule fois, les 1er avril de chaque année, ou le premier jour ouvré suivant, si ce jour n'est pas un jour ouvré.

Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le capital sera mis en remboursement par l'émetteur.

Les intérêts seront prescrits dans un délai de cinq ans.

Fondation Privée Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes (FCJ).
RPM : 844.508.427

Amortissement normal

Les obligations seront amorties en totalité le 1 avril 2023, ou le premier jour ouvré suivant, si ce jour n'est pas un jour ouvré, par remboursement au pair.

Le capital sera prescrit dans un délai de 30 ans à compter de la mise en remboursement.

Amortissement anticipé

L'Emetteur pourra procéder, pendant toute la durée de l'emprunt, à l'amortissement anticipé des obligations par remboursement soit par des offres publiques d'achat, soit par des offres publiques d'échange.

L'amortissement anticipé des obligations soit par des offres publiques d'achat ou d'échange sera sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des titres restant en circulation.

Les obligations ainsi rachetées sont annulées.

L'information relative au nombre de titres rachetés et au nombre de titres en circulation sera transmise annuellement aux Obligataires pour l'information du public, et pourra être obtenue auprès de l'Emetteur ou de l'établissement chargé du service des titres.

Rang de créance

Les obligations et leurs intérêts constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'Emetteur, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'Emetteur.

Maintien de l'emprunt à son rang

L'Emetteur s'engage jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations du présent emprunt, à ne pas conférer d'hypothèque sur les biens et droits immobiliers qu'il peut ou pourra posséder, ni à constituer un nantissement sur son fonds de commerce au bénéfice d'autres obligations sans consentir les mêmes garanties et le même rang aux présentes obligations.

Cet engagement se rapporte exclusivement aux émissions d'obligations et n'affecte en rien la liberté de l'émetteur de disposer de la propriété de ses biens ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en toutes autres circonstances.

Garantie

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Prise ferme

La présente émission ne fait pas l'objet de prise ferme .

Notation

Cet emprunt n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.

Fondation Privée Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes (FCJ).
RPM : 844.508.427

Frais

Aucun frais de Commission de placement (frais d'entrée) ni de frais de courtage (en cas de sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur) ni de frais prélevés sur base annuelle, ni de frais de garde (0%/par an).

Régime fiscal

Le paiement des intérêts et le remboursement des titres seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre obligatoirement à la charge des porteurs.

Un précompte mobilier de 30% sera appliqué sur les revenus de ce produit d'investissement.

Restrictions à la libre négociabilité des titres

Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des titres.

Service financier

La centralisation du service financier de l'emprunt (paiement des intérêts échus, remboursement des titres amortis) sera assurée par l'Emetteur, qui tient à la disposition de toute personne qui en ferait la demande, la liste des établissements qui assurent ce service.

Le service des titres (transfert, conversion) est assuré par l'Emetteur.

Tribunaux compétents en cas de contestation

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de l'Emetteur lorsqu'il est défendeur, et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

But de l'émission

Le produit de la présente émission est destiné à la conversion d'un emprunt bancaire à un an au plus d'un montant de 60.000.-euros contracté auprès de la banque TRIODOS et arrivant à échéance au 1er avril 2017, en un emprunt obligataire à moyen terme (6 ans).

Cotation

Les titres ne feront pas l'objet d'une demande d'admission à la négociation.

Bilan

Le bilan au 31 décembre 2015 a été déposé au tribunal de commerce de Mons et peut être fourni aux candidats Obligataires sur simple demande à l'Emetteur. Le bilan provisoire de 2016 peut également être fourni aux candidats Obligataires sur simple demande à l'Emetteur .

Risques de l'investissement

- Risque de crédit : il résulte des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016 présenté ci-dessus que le ratio de solvabilité de l'Emetteur (les fonds propres divisés par le total de l'actif) était de 6,3 % et le ratio de quasi-solvabilité (les fonds propres augmentés des certificats immobiliers) et divisés par le total de l'actif) était de 77,12 %;
- Risque de change : les opérations de l'Emetteur ont lieu quasi-exclusivement en euros.

Fondation Privée Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes (FCJ).
RPM : 844.508.427

- Risque de liquidité : il résulte des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016 que le ratio de liquidité de l'Emetteur (les actifs circulants divisés par les dettes à un an au plus) était de 0,69 %.
- Risque de fluctuation du prix du titre : n.a.
- Risques de remboursement anticipé : voir ci-dessus (possibilité de remboursement anticipé)
- Risques principaux propres à l'Emetteur :
 - Risque d'arrêt du projet de construction de 5 logements si un candidat-habitant supplémentaire n'est pas trouvés à court ou moyen terme. En effet, l'essoufflement des deux candidats bâtisseurs actuels pourrait conduire à la décision de vendre le terrain. Cependant, le produit de la vente mènerait au remboursement immédiat des obligations prioritairement et des certificats immobiliers ensuite.
- Conflits d'intérêt des banques : n.a.

Informations pratiques

- Pour en savoir plus sur le projet, consultez notre site www.lesfondusdupetitmarais.be ou contactez nous par email (fdortu@fastmail.net) ou téléphone (+32 - 475 - 59 92 68). Des consultations d'informations peuvent être organisées sur simple demande.
- En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à la Fondation Privée, Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes (FCJ), RPM 844.508.427, rue de Ghlin 24, 7012 Jemappes (habitat.petit.marais@gmail.com)
- Quel produit d'épargne et quelle rémunération correspond 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. 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.
- Un formulaire d'engagement donné en pièce jointe est à renvoyer dûment complété à la Fondation Privée, Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes (FCJ), rue de Ghlin 24, 7012 Jemappes.
- Virements à effectuer sur le compte Triodos Bank de la Fondation Privée Fonds du Petit Marais, IBAN BE91 5230 8050 0476, BIC TRIOBEBB. Les souscriptions seront reçues dans la limite des titres disponibles par courrier ou tout autre moyen de communication au siège de l'Emetteur.

Cette fiche d'information est correcte à la date du 22 février 2017