



---

**FICHE D'INFORMATION**  
**Obligations 2018 - 2023**  
**Emises par l'ASBL Ciné Gedinne**

---

### **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. 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 le capital investi.

- Émetteur : ASBL Ciné Gedinne
- Montant des coupures : 100 €
- Durée : 5 ans
- Prix d'émission (commission de placement incluse) : 100 %
- Date d'émission et de paiement : le 23 septembre 2018
- Date d'échéance : le 23 septembre 2023
- Droit au remboursement à 100 % du capital investi à l'échéance, sauf en cas de faillite ou de défaut de paiement.

### **2. Politique d'investissement**

- Possibilité de remboursement anticipé : le Ciné Gedinne 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 l'émetteur avant leur date de remboursement final, seront remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts dus jusqu'à la date de ce remboursement anticipé.

En-dehors de ce cas précis, aucun remboursement anticipé ne sera possible.

- Coupon : les intérêts – déduction faite des retenues des précomptes mobiliers libératoires - sont payés à la fin de l'échéance, lors du remboursement du capital. Le paiement se fera dans les 7 jours ouvrables après l'échéance.
- Rendement actuariel brut (avant précompte mobilier) : 1.428 %
- Rendement actuariel net (après précompte mobilier) : 1 %
- Statut des obligations : aucune subordination juridique ou de fait.

### **3. Description et but de l'offre**

- Montant minimum de l'offre : na
- Montant maximum de l'offre : 30 000 €
- Affectation du produit de l'offre par l'émetteur : rénovation de la salle de cinéma.  
Agrandissement de la salle par récupération de l'espace scénique, enlèvement de l'ancien balcon et des deux piles de soutien. Gradinage, nouveaux sièges, isolation acoustique, remise aux normes incendie, finitions.
- Remboursement des obligations : sur fonds propres
- Allocation en cas de sursouscription : l'ASBL Ciné Gedinne répartira les obligations entre les souscriptions en fonction de leur date en commençant par les plus anciennes.

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

**Historique** : le Ciné Gedinne existe depuis plus de 70 ans. Sa dernière « mutation » date de fin 2011, où, fort d'un nouveau partenariat avec un réseau de programmation, il rouvre ses portes sur une salle mise au goût du jour en matière de projection. Des travaux de peinture et de revêtement des murs et des sols sont également entrepris par la Commune de Gedinne, qui achète aussi des sièges d'occasion. Le succès est au rendez-vous, le public ne cesse de croître.

**Objet social** : l'association a pour but l'organisation de séances de cinéma, d'activités culturelles, cinématographiques ou non, ainsi que des événements ponctuels liés à ces activités (conférences, réceptions, déjeuners, rencontres, etc.).

**Bilan d'activités** : le Ciné Gedinne tourne à plein régime. Avec 15 séances hebdomadaires et 24 en période de congés scolaires, le Ciné Gedinne a proposé 5300 séances et a accueilli 84 000 spectateurs depuis sa réouverture fin 2011. A travers une programmation éclectique, variée et qualitative, il permet à la population d'aller dans un « vrai cinéma près de chez soi », à un prix défiant toute concurrence. De nombreux événements ponctuels sont également organisés, tels que des conférences, des rencontres avec les réalisat(eurs)trices, acteurs, actrices, équipes de tournage, des ladies night, ciné goûters, expositions, nuits à thème, Saint Nicolas, etc.

Le Ciné Gedinne est un pan de la vie économique, sociale et culturelle du village et des alentours. C'est un lieu de rendez-vous incontournable et facilement accessible aux familles, au troisième âge, aux adolescents, aux personnes esseulées, aux personnes à mobilité réduite, ...

De gros travaux doivent cependant être entrepris dans le bâtiment pour améliorer les conditions de confort de la salle. Ils débuteront fin août 2018.

**Projet** : concrètement, le coût des travaux s'élève à 145 000 €. Nous prévoyons de financer 70 000 € de fonds propres, d'emprunter 75 000 euros via l'émission d'obligations (30 000 € sur 5 ans et 45 000 € sur 10 ans).

## Chiffres-clé du Ciné Gedinne:

		2017
Bilan	Fonds propres	127 510.67
	Endettement	1 904.15
Compte de résultat	Total des recettes	94 289.82
	Total des coûts	88 979.21
	Amortissements	690.04
	Résultat net	4 620.57

Le rapport financier se trouve en annexe.

## 5. Durée

- Durée de l'investissement : 5 ans
- Possibilité de remboursement anticipé : voir modalités ci-dessus.
- Possibilité de sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur : le Ciné Gedinne ne s'engage pas à racheter le produit d'investissement.

## 6. Risques de l'investissement

- Risque de remboursement anticipé : voir les modalités décrites ci-dessus (remboursement anticipé).
- Risques principaux propres à l'émetteur :

La réalisation de l'objet social de l'ASBL Ciné Gedinne présente des risques. Sa politique et son organisation font en sorte de les réduire au maximum sans pouvoir les éliminer totalement.

° **Risque lié à la gouvernance** : dans le cas où des personnes exerçant des fonctions clé au sein de l'ASBL viendraient à quitter l'association, sans qu'on ne puisse prévoir leur remplacement immédiat, cela pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme sur son développement et sur ses résultats. Afin de minimiser ce risque, notre structure s'entoure de personnes motivées, disponibles et qui, par leurs compétences particulières et leurs activités, concourent directement à la réalisation de l'objet social.

L'ASBL se compose d'une Assemblée Générale (AG), d'un Conseil d'Administration (CA), et d'un comité de gestion qui suit de près la gestion quotidienne et les projets. Ce comité de gestion est composé de personnes choisies par l'AG pour leur énergie, leur connaissance du terrain, leur motivation et leur disponibilité.

Enfin, le Ciné Gedinne s'entoure de bénévoles qui assurent la bonne tenue des séances de cinéma. La plupart des tâches liées à la gestion quotidienne est réalisable par plusieurs personnes.

À noter qu'au besoin, des avis d'experts (juridique, comptable, financier, etc.) sont requis pour éclairer ses décisions.

° **Risques opérationnels** : le Ciné Gedinne est exposé à plusieurs types de risques opérationnels. Il peut s'agir de fraudes ou d'autres activités criminelles (tant externes qu'internes), de dysfonctionnements 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 Ciné Gedinne, et ce malgré une attention toute particulière portée à ces risques, et malgré l'existence et la mise à jour de procédures.

Afin de se prémunir de toute malversation financière ou de tout détournement de fonds, notre cinéma est équipé d'un coffre fort dans lequel sont versées les recettes quotidiennes. Ce coffre n'est accessible qu'à deux personnes de confiance. La comptabilité est réalisée par au moins deux personnes de confiance également, qui ont la tâche de vérifier les opérations et les mouvements de caisses. Un comptable supervise la gestion quotidienne, la TVA et réalise un bilan annuel détaillé et voté en AG. Un commissaire aux comptes est également désigné parmi les membres de l'AG et mandaté pour une durée d'un an (rééligible). Sa mission consiste à la vérification des comptes.

Un système de caméra de surveillance assure une sécurité en cas de visite ou de tout acte malveillant au sein de notre bâtiment. Enfin, en ce qui concerne les éventuels problèmes techniques, nous sommes abonnés à un service de maintenance 24h/24.

° **Risques commerciaux** : notre activité cinématographique dépend de la disponibilité des copies des films que nous projetons. Ce sont les distributeurs de films qui acceptent ou non de nous louer ces copies. Si ces distributeurs décidaient de ne plus nous approvisionner en copies, notre activité serait gravement impactée. Pour minimiser ces risques, nous sommes membres d'un réseau de programmation. Cela signifie que la personne qui négocie les copies le fait pour une petite dizaine de salles aux caractéristiques proches de nous (salle unique ou cinéma de proximité) de manière à peser plus lourd lors des différentes négociations de contrat.

Un autre risque est lié à notre projecteur numérique, qui est indispensable à notre ASBL. Si celui-ci devait tomber en panne ou cesser de fonctionner, notre activité serait également gravement impactée. Pour minimiser ce risque, nous sommes bien entendu assurés contre tout risque extérieur qui pourrait endommager l'appareil (foudre, incendie, virus, etc.) mais nous avons aussi décidé de garder en réserve un montant liquide de 50 000 € de manière à pouvoir réagir rapidement en cas de panne temporaire ou définitive de l'appareil.

° **Risques liés aux subventions** : notre structure a déjà bénéficié de subsides ponctuels de la part de la commune lors du rafraîchissement de la salle en 2011. Ensuite, en 2012, un contrat commune-province de 2x2 ans nous a permis de bénéficier d'un subside extraordinaire pour la numérisation de notre projecteur et de financer un mi-temps au sein de notre ASBL. Ces subsides sont ponctuels et dépendent de l'acceptation ou non de nos demandes par les pouvoirs subsidants. Cela constitue un risque de variabilité dans nos revenus. Pour remédier à cela, nous réalisons nos prévisions comptables sans tenir compte de ces subsides, de manière à rester autonomes et viables dans tous les cas de figure. Il n'y a donc aucun risque lié à une réduction/suppression des subventions.

° **Risque lié à une récolte insuffisante des obligations**. Dans le cas où le montant d'obligations récoltées n'atteindrait pas l'objectif escompté, les travaux ne seraient pas mis à mal. En effet, nous avons toujours la possibilité d'introduire une demande de prêt auprès de l'organisme de prêt solidaire « Crédal », à un taux supérieur que celui des obligations. Nous avons donc l'assurance de pouvoir terminer les travaux.

° **Risque autre** : notre ASBL exerce son activité dans un bâtiment communal, dans lequel nous ne payons pas de chauffage ni de location. Notre activité repose sur la bonne entente que nous entretenons avec l'administration communale, ce qui constitue un risque, par exemple en cas de dégradation de ces rapports (pour quel que motif que ce soit). Pour pallier ce risque, nous avons signé avec la commune un bail emphytéotique qui nous garantit de pouvoir continuer notre activité durant la période de l'investissement, au minimum. Nous serons donc assurés de rester dans nos locaux, tout au moins la durée nécessaire pour rembourser les obligations.

Merci de consulter le plan financier de l'émetteur pour plus d'informations.

## **7. Frais**

Frais éventuels liés aux obligations.

## **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.cinegedinne.be](http://www.cinegedinne.be) et/ ou en rencontrant et questionnant l'association.
- En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à Julien COLLARD, au 061/46 96 44.  
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)).
- 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). 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.  
Suivez les instructions pour la communication sur [www.cine-gedinne.be](http://www.cine-gedinne.be)

Cette fiche d'information est correcte à la date du 30-06-2018.

ASBL Ciné Gedinne – rue de la croisette, 11 – 5575 Gedinne

RPM 402 583 553 - TVA : BE0402 583 553 Téléphone : 061 46 96 44 email : [obligation@cine-gedinne.be](mailto:obligation@cine-gedinne.be) - [www.cine-gedinne.be](http://www.cine-gedinne.be)