



Le jardin  
des cocagnes

## DOCUMENT D'INFORMATION À L'INTENTION DES INVESTISSEURS

### Campagne d'émission d'obligations communautaires pour l'acquisition de la terre et le développement du Jardin des cocagnes

Organisme à but non lucratif  
33 chemin de Dunham, Frelighsburg

#### Obligations de Catégorie A/AA

(Investissement minimal de 5000\$)

Sécurisées par la valeur de la  
propriété

Date butoir de signature d'un  
contrat de souscription et de  
déboursement : **15 juillet 2020**

**Objectif : 540 000 \$**  
**pour l'acquisition de la terre**

#### Obligations de Catégorie B

(Investissement minimal de 500\$)

Non-sécurisées par la valeur  
de la propriété

Date butoir de signature d'un  
contrat de souscription et de  
déboursement : **31 juillet 2020**

**Objectif : 150 000 \$**  
**pour le démarrage du projet**

Les informations présentées couvrent :

- ce que sont les obligations communautaires et les risques associés ;
- l'utilisation projetée des fonds accumulés grâce à cette émission ;
- les termes et conditions des trois catégories d'obligations communautaires

Joignez-nous si vous voulez en savoir davantage sur la vision qui nous anime :  
Stéphanie Hinton | [stephanie@lejardindescocagnes.com](mailto:stephanie@lejardindescocagnes.com) | 514-570-1002

Version révisée en date du 21 mai 2020. Le présent document remplace le précédent document d'information à l'intention des investisseurs dont la date butoir était le 8 mai 2020.



## L'OBLIGATION COMMUNAUTAIRE

Une obligation communautaire est un titre de créance ayant des caractéristiques semblables à toute obligation, soit une valeur nominale, une échéance, et une rémunération. Elles sont accessibles à tout type d'investisseurs, mais ne peuvent être émises uniquement que par des organismes à but non lucratif.

En d'autres mots, c'est une forme de prêt n'impliquant aucune institution financière. Ce n'est donc pas un don. Ce titre rapporte des intérêts annuels à l'investisseur et n'implique aucun frais de gestion. On parle d'obligations, car le capital est remboursé à échéance.

Le Jardin des cocagnes, constitué légalement en vertu de la Loi sur les compagnies, partie III, peut émettre des obligations (Art 8, 77, 225). L'organisme est dispensé, par la Loi sur les valeurs mobilières (Art 3, paragraphe 3) de produire un prospectus et de s'inscrire comme courtier, à condition qu'aucun intermédiaire ne se rémunère sur la vente ou l'achat de ces obligations.

Les OBNL peuvent vendre ces titres à toute personne ou toute organisation désirant soutenir leur initiative. Les obligations communautaires s'inscrivent dans l'écosystème de la finance solidaire. Cet outil de financement permet à des entreprises d'économie sociale d'avoir accès à de nouvelles sources de financement en impliquant leur communauté de soutien.

Acheter une obligation communautaire, c'est :

- Investir localement
- Contribuer à une économie sociale et solidaire.
- Soutenir un projet qui vous importe.
- Faire partie d'une communauté réelle



## RISQUES ASSOCIÉS À L'INVESTISSEMENT

L'obligation communautaire a d'abord un rendement social. Au-delà des vertus sociales, l'investisseur doit cependant pouvoir investir de façon éclairée, en connaissant les risques liés à cet investissement.

Aucune autorité en matière de valeurs mobilières n'a évalué la qualité de ces titres et le présent document. En vertu de la loi, le Jardin des cocagnes ne peut offrir de conseils en placement et personne ne peut retirer une rémunération de la vente de ces obligations. Chaque investisseur doit analyser l'impact de cet investissement par rapport à sa situation financière.

### Obligations de Catégorie A et AA (investissement minimal de 5000\$)

L'émission d'obligations est liée à la concrétisation d'un projet de nature agricole par l'acquisition d'une terre en zone verte. Si l'organisme n'était pas en mesure de rembourser à échéance tous les investisseurs en obligations communautaires de catégorie A et AA, l'organisme devra vendre la propriété et rembourser les investisseurs. Dans ce cas, il devra rembourser 100% des montants des obligations de ces catégories selon le montant de la vente et dans l'ordre de priorité des rangs hypothécaires de chacune des catégories.

Les obligations de catégorie AA seront garanties par un acte hypothécaire de premier rang sur la propriété, et les obligations de catégorie A seront garanties par un acte hypothécaire de second rang. Pour limiter le risque, l'organisme s'engage à ce que la somme des obligations de ces catégories soit égale ou inférieure à 540 000\$.

### Obligations de Catégorie B (investissement minimal de 500\$)

Les obligations de catégorie B serviront à financer les frais de démarrage. Advenant le cas où l'organisme devrait vendre la propriété, les obligations de cette catégorie seront les dernières à être remboursées. L'investisseur pourrait donc perdre son capital et les intérêts. Il s'agit évidemment d'un scénario de dernier recours.



## EMPLOI DES FONDS

Le Jardin des cocagnes est un projet créé pour développer la propriété sise au 33 chemin Dunham à Frelighsburg. L'étape de pré-démarrage a été précipitée lorsque nous avons appris qu'une offre d'achat avait été déposée sur cette propriété par un spéculateur immobilier. Même si nous savions que notre financement devait être trouvé rapidement, et que tout serait plus complexe en contexte de pandémie, nous avons choisi de déposer une offre d'achat concurrente conditionnelle à fournir une preuve de financement à l'intérieur d'un délai de 30 jours afin de donner la chance au projet d'exister.

Suite à la première partie de cette campagne d'obligations communautaires, qui a déjà obtenu près de 230 000\$ de promesses d'investissements en obligations communautaires en date du 21 mai 2020, et grâce au soutien d'une investisseuse qui est en mesure de garantir un futur prêt hypothécaire (si Le Jardin des cocagnes devait en contracter un au terme de cette campagne), nous sommes heureux de vous informer que **nous avons pu officialiser l'achat du 33 chemin de Dunham.**

Cependant, il nous reste encore du travail afin d'amasser la somme nécessaire avant de prendre possession de la propriété au mois de juillet 2020. Notre objectif de financement est de 540 000\$ en obligations communautaires de catégorie A et AA qui serviront exclusivement à l'acquisition du lot et de ses édifices, nous permettant ainsi de démarrer le projet dans une saine posture financière. Plus le pourcentage d'obligations communautaires sera élevé par rapport à cet objectif de financement, meilleure sera la situation financière de l'organisme.

En plus du prix d'acquisition de la terre, une somme additionnelle de 150 000\$ sera nécessaire pour assumer les frais de prédémarrage durant les mois suivant l'acquisition. Le Jardin des cocagnes planifie financer ces dépenses par les obligations communautaires de catégorie B, des subventions, des dons, des services en nature, et des emprunts.

BUDGET DE PRÉDÉMARRAGE		
Achat de la terre	Offre d'achat acceptée	540 000\$
Frais de cession	Notaire	3 000\$
	Droit de mutation	7 000\$
Études techniques	Analyse des sols	2 000\$
	Analyse des systèmes hydriques	2 000\$
	Études préalables - architecture	5 000\$
	Études préalables – aménagement	2 000\$
Améliorations locatives de base	Fosses septiques	30 000\$
	Puits artésiens	24 000\$
	Rénovations de la grange	40 000\$
Frais de fonctionnement	Recherche de financement Coordination et Communication	35 000\$
Dépenses liées au prédémarrage		690 000 \$

## TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS DE CATÉGORIE A

Pour un montant minimal de souscription de 5 000\$

Type de titres	Obligation de Catégorie A
<b>Objectif</b>	540 000 \$, équivalent au prix de vente de l'immeuble en combinaison avec les obligations de catégorie AA
<b>Période de vente</b>	7 avril 2020 au 15 juillet 2020
<b>Date d'émission</b>	Date d'acquisition de la propriété
<b>Date d'échéance</b>	Trois ans après la date d'émission
<b>Terme</b>	3 ans
<b>Valeur nominale</b>	1 000 \$
<b>Montant minimal Par souscripteur</b>	5 000 \$
<b>Montant maximum par souscripteur</b>	50 000 \$
<b>Taux d'intérêt</b>	3 % (intérêts non-composés), assujettis à l'impôt
<b>Païement d'intérêts</b>	À échéance
<b>Modalité de remboursement</b>	À échéance
<b>Rachat</b>	Le Jardin des cocagnes pourra rembourser les investisseurs avant l'échéance avec un préavis minimal d'un mois. L'investisseur ne peut exiger un remboursement prématuré.
<b>Transfert</b>	Si l'investisseur désire obtenir son capital avant l'échéance, il peut trouver un autre investisseur pour le remplacer. Le Jardin des cocagnes coordonnera le transfert.
<b>Renouveau</b>	Il n'y aura pas de renouvellement possible. Advenant que les obligations communautaires fassent partie du montage financier à long terme, une autre émission aura lieu.
<b>Gestion des risques et sécurité de remboursement</b>	Les obligations de catégorie A seront garanties par une hypothèque de second rang sur la propriété. Si l'organisme n'était pas en mesure de rembourser à échéance toutes les créances de premier et de second rangs, l'organisme devra vendre la propriété et rembourser les investisseurs. Dans ce cas, il devra rembourser 100% des créances de premier et second rang ou au prorata de l'investissement et dans l'ordre de priorité des rangs hypothécaires, advenant que le montant de vente soit inférieur à 540 000\$. Pour limiter le risque, l'organisme s'engage à ce que la somme des créances de premier et de second rangs soit égale ou inférieure à 540 000\$.

## TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS DE CATÉGORIE AA

Pour un montant minimal de souscription de 1 000\$  
pour les détenteurs de 50 obligations de catégorie A (valeur de 50 000\$)

Type de titres	Obligation de Catégorie AA
<b>Objectif</b>	540 000\$, équivalent au prix de vente de l'immeuble en combinaison avec les obligations de catégorie A
<b>Période de vente</b>	7 avril 2020 au 15 juillet 2020
<b>Date d'émission</b>	Date d'acquisition de la propriété
<b>Date d'échéance</b>	Trois ans après la date d'émission
<b>Terme</b>	3 ans
<b>Valeur nominale</b>	1 000 \$
<b>Conditions de souscription</b>	Le souscripteur d'obligations de catégorie AA doit avoir souscrit au montant maximal d'obligations de catégorie A, soit 50 000 \$
<b>Montant maximum par souscripteur</b>	200 000 \$
<b>Taux d'intérêt</b>	5 % (intérêts non-composés), assujettis à l'impôt
<b>Paiement d'intérêts</b>	Annuellement
<b>Modalité de remboursement</b>	À échéance
<b>Rachat</b>	Le Jardin des cocagnes pourra rembourser les investisseurs avant l'échéance avec un préavis minimal d'un mois. L'investisseur ne peut exiger un remboursement prématuré.
<b>Transfert</b>	Les obligations de catégorie AA ne sont ni négociables ni cessibles, à l'exception du décès ou de situation urgente qui commanderaient le décaissement.
<b>Renouveau</b>	Il n'y aura pas de renouvellement possible. Advenant que les obligations communautaires fassent partie du montage financier à long terme, une autre émission aura lieu.
<b>Gestion des risques et sécurité de remboursement</b>	Les obligations de catégorie AA seront garanties par une hypothèque de premier rang sur la propriété. Si l'organisme n'était pas en mesure de rembourser à échéance tous les investisseurs en obligations communautaires des catégories A et AA, l'organisme devra vendre la propriété et rembourser les investisseurs. Dans ce cas, il devra rembourser, en premier lieu, 100% des montants des obligations communautaires de catégorie AA, ou au prorata selon le montant de vente, advenant qu'il soit inférieur au total des obligations AA.

## TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS DE CATÉGORIE B

Pour un montant minimal de souscription de 500\$

Type de titres	Obligation de catégorie B
<b>Objectif</b>	150 000\$ (pour les coûts de démarrage)
<b>Période de vente</b>	15 mai 2020 au 31 juillet 2020
<b>Date d'émission</b>	Lors du déboursement
<b>Date d'échéance</b>	Cinq ans après la date d'émission
<b>Terme</b>	5 ans
<b>Valeur nominale</b>	500 \$
<b>Montant maximum par souscripteur</b>	30 000 \$
<b>Taux d'intérêt</b>	2 % (intérêts non-composés), assujettis à l'impôt
<b>Paiement d'intérêts</b>	À échéance
<b>Remboursement du capital</b>	À échéance
<b>Rachat</b>	Le Jardin des cocognes pourra rembourser les investisseurs avant l'échéance avec un préavis minimal d'un mois. L'investisseur ne peut exiger un remboursement prématuré.
<b>Transfert</b>	Si l'investisseur désire obtenir son capital avant l'échéance, il peut trouver un autre investisseur pour le remplacer. Le Jardin des cocognes coordonnera le transfert.
<b>Renouvellement</b>	Renouvelable si les deux parties le désirent. L'investisseur sera contacté trois mois avant la date d'échéance pour renouveler ou demander le remboursement.
<b>Gestion des risques et sécurité de remboursement</b>	Les obligations de catégorie B ne sont pas sécurisées par la valeur de la propriété. Toutes les autres créances seront payées avant ces obligations dans le cas de la liquidation des actifs. L'investisseur pourrait donc perdre son capital et les intérêts. Il s'agit évidemment d'un scénario de dernier recours.

# COMMENT INVESTIR ?

1. Bien lire tous les termes et conditions associés aux trois catégories d'obligations communautaires, et nous contacter pour toute question (téléphone, courriel ou sollicitez une rencontre Zoom).
2. Nous demander le contrat de souscription qu'on vous fera parvenir par courriel.
3. Signer le contrat de souscription avec témoin et nous le retourner par courriel.
4. Nous vous contacterons afin de coordonner le paiement par chèque ou transfert électronique.
5. Nous vous ferons parvenir un titre et un certificat correspondant à la valeur de votre investissement.

## CONTACTEZ-NOUS !

Stéphanie Hinton

[stephanie@lejardindescocagnes.com](mailto:stephanie@lejardindescocagnes.com)

514-570-1002



Design Concept	Margite Dion 450-798-2238 info@designconcept.ca
Propriétaire:	Stéphanie Hinton pour le 23 chemin Dunkham Freileysburg
Date:	28 avril 2020
Échelle:	Aucune