



Note d'information relative à l'offre de parts de classe C (investisseurs·euses) et D (sympathisant.e.s) de la coopérative Fair Ground Brussels SC

Le présent document a été établi par la SC Fair Ground Brussels et concerne exclusivement les parts de de classe C, réservées aux coopérateurs.trices "investisseurs.euses" et D, réservées aux coopérateurs.trices "sympathisant·e·s".

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

Cette note d'information est correcte à la date du 20 février 2023.

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 identifie les risques suivants pour l'investisseur :

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Fair Ground Brussels SC a pour objet l'acquisition ou le développement de biens immobiliers à destination d'un public socialement défavorisé. Les logements représenteront approximativement 80% de ses actifs, le solde étant des espaces
---	--

pour des entreprises d'économie sociale ou des associations. Fair Ground Brussels SC est soumise à des risques. Certains risques et incertitudes que Fair Ground Brussels SC estime importants, à la date de cette note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices de Fair Ground Brussels SC, en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de Fair Ground Brussels SC à remplir ses engagements liés à la présente émission de parts de coopérative.

1. Risque de choix des biens à acquérir ou à rénover.

Les biens acquis seront passés au crible par un comité d'acquisition, afin de s'assurer qu'ils correspondent aux objectifs fixés dont la faisabilité financière et technique. La coopérative n'est cependant pas à l'abri d'une mauvaise surprise en termes de qualité technique de l'immeuble, qui impliquerait des investissements supérieurs à ce qui a été anticipé. Les fluctuations des prix sur le marché de l'immobilier sont également susceptibles d'avoir un impact négatif sur les rendements des futurs investissements.

2. Risque de choix des sous-traitants immobiliers

Dans le cas où l'investissement nécessite des travaux (construction ou rénovation) Fair Ground SC sélectionne avec précaution les intervenants du secteur de la construction qui vont travailler et développer les projets immobiliers mais ne peut exclure le risque que ces partenaires deviennent insolubles et que l'arrêt, temporaire ou définitif, de leur activité entraîne des retards dans la construction ou la rénovation et donc réduise la rentabilité à terme. Du retard dans les projets, des malfaçons causées par un prestataire externe, l'annulation d'un projet sont des risques pouvant provoquer une moins-value, un retard ou une perte de rentabilité sur le ou les bien(s) concernés.

3. Risques opérationnels et commerciaux

Les principaux risques opérationnels et commerciaux sont :

- risque lié aux paiements des loyers : en ce qui concerne les logements, ceux-ci seront donnés en gestion à des AIS. Le risque très faible existe d'une incapacité de l'AIS de faire face à ses engagements. Pour les espaces collectifs qui seront donnés en location à des associations, il existe un risque d'insolvabilité des associations concernées.

Actuellement nous possédons 13 logements et 2 espaces collectifs. Un espace collectif est loué avec un bail de 5 ans ferme. Le second espace doit être rénové afin de pouvoir être mis en location.

- Aléas climatiques ou conditions extrêmes et catastrophes naturelles endommageant les biens immobiliers acquis et entraînant de facto des coûts de réparations et un retard dans les travaux durant de nombreux mois.

- Risques d'assurances : Si la société encoure un dommage qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela peut avoir un impact négatif sur les résultats financiers.

- Risques liés à une hausse du prix des matériaux de construction

	<p>qui serait supérieur à l'inflation.</p> <p>4. Risques liés aux lois et règlements Des changements dans les lois et réglementations applicables à Fair Ground Brussels SC peuvent avoir une influence sur l'activité de la Société. Par exemple, il se pourrait que des lois ou règlements modifient le statut fiscal de l'achat d'actions, le montant d'impôt dû sur les dividendes et intérêts, le taux de dividende distribuable ou bien encore le taux d'impôt sur le bénéfice des sociétés. De même, une modification de la réglementation des AIS pourrait avoir un impact négatif sur le résultat.</p> <p>5. Risques liés à l'inflation Notre modèle financier se base sur des prix d'acquisition permettant un rendement brut d'au moins 3%. Dans le cas d'une hausse sensible des prix de l'immobilier et d'une augmentation non proportionnelle des loyers AIS, nous pourrions être en incapacité d'acquérir des biens.</p> <p>6. Risques liés aux taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires</p>
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>La coopérative est gérée par le CA qui délègue les administrateurs et du personnel des associations fondatrices à sa gestion. Les opérations sont divisées en pôles (finances, projets, opérations, communication, vie de la coopérative). L'ilot a engagé en mars 2022 une coordinatrice dédiée à 100% à la coopérative. Les pôles s'assurent de la mise en place des procédures financières pour le suivi du plan financier et des conventions de prêts avec les banques, la recherche de financements alternatifs, le site internet et les outils de communication et opérationnels nécessaires au démarrage et au fonctionnement de la coopérative et font des propositions au CA qui les approuve. Le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale sont mis en place tels que prévus dans les statuts. Les coopérateurs sont impliqués directement dans la gestion de la structure, ils participent aux décisions relatives à l'organisation de son activité. La coopérative fonctionne selon le principe de la gestion par le consentement.</p>
Autres risques :	<p>Il existe un risque de liquidité, la coopérative investissant exclusivement dans de l'immobilier. Lors d'une demande de remboursements, ceux-ci se font dans le courant de l'exercice suivant la demande pour autant que les fonds propres et la liquidité de la société le permettent.</p>

Partie II : Informations concernant l'émetteur.

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue Verheyden 121 1070 Anderlecht, Belgique
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE0760637277
1.4 Site internet	http://www.fairground.brussels/
2. Activités de l'émetteur	Fair Ground Brussels est une coopérative immobilière

	<p>agrée par le Conseil National de la Coopération et qui a pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Extraire le foncier du marché et le sécuriser comme bien commun -Augmenter la capacité d'action du secteur de l'immobilier social, sur base du modèle des Community Land Trust, par-delà le financement public, et cultiver son autonomie au travers de l'épargne citoyenne et de l'emprunt -Produire des logements acquisitifs et locatifs abordables et garantir que ces logements restent abordables à perpétuité <p>Par la mise en œuvre de ces ambitions, la création d'une ville où l'accès à un logement décent et abordable permet l'émancipation de tous, y compris des ménages les moins fortunés -Soutenir le développement de projets socio-culturels ou socio-professionnels, et notamment de l'économie sociale, par la mise à disposition de terrains ou d'espaces</p> <ul style="list-style-type: none"> -Permettre aux citoyens de jouer un rôle actif dans la construction et l'accessibilité à tous de Bruxelles. Elle permettra aux Bruxellois de construire la ville ensemble, de développer des morceaux de ville où ce ne sont pas les règles du marché qui s'appliquent, mais celle du bien commun. Pour atteindre ces objectifs, la coopérative pourra jouer plusieurs rôles, effectuer plusieurs missions. -Alliance foncière : Acquisition et gestion de terrains en vue de créer sur ces terrains des habitations accessibles et des équipements tel que des espaces économiques, des lieux socio-culturelles, etc. -Patrimoine immobilière : Acquisition, pérennisation et mise en location de logements abordables et de locaux pour des associations, commerces, projets culturels, services de quartier... -Développement immobilier : création, développement et vente de logements acquisitifs et locatifs accessibles financièrement et de locaux pour associations et activités économiques, sur des terrains qui restent propriété de l'organisation. -Montage de projet : Identification des besoins, demandes et attentes des futur.es habitant.es et associations partenaires, identification et sécurisation du foncier, étude de projet, sécurisation des moyens financiers (épargne privée, fondations, dons, legs,...) et mise en œuvre de projet. -Suivi, entretien et rénovation du parc existant : Constitution d'un fonds de réserve destiné au financement des travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments du parc immobilier locatif ; suivi de l'état du parc immobilier (acquisitif et locatif) et planification
--	---

	<p>des besoins en entretien et rénovation et planification et supervision des travaux d'entretien et de rénovation.</p> <p>-Développement de nouveaux modèles économiques et sociaux : la coopérative devra être à même de développer de nouveaux modèles, notamment en intégrant la société civile, le secteur associatif et des activités économiques, en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, et en mélangeant logements acquisitifs et locatifs et projets sociaux, économiques et professionnels au sein d'un même immeuble</p> <p>-Sensibilisation et mobilisation du grand public : faire connaître au grand public les spécificités du marché immobilier bruxellois, le fait que le logement est détourné de son objet de base pour être devenu une solution d'investissement, les difficultés pour les ménages les plus précaires à se loger. Créer un mouvement citoyen autour de ces enjeux.</p> <p>Au 31/12/2022, la coopérative détient en emphytéose 10 logements dans le projet CALICO (pour un montant de 1 505 000€), un espace associatif rue Vandenpeereboom (303 000€), un immeuble de 4 logements rue Serkeyn 33 à Jette (633.000€) et un immeuble de 3 logements et un espace à vocation sociale résultant d'un don (65.000€). Elle a également acquis la pleine propriété d'un logement dans le projet Central Garden pour un montant de 214 000€.</p>
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	<p>4 Wings Foundation Fondation ProRénovassistance Harold Mechelynck Logement pour Tous Brusoc</p>
4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Aucune opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point 3.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	<p>Les membres du conseil d'administration sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Marc Buckens (ASBL Logement Pour Tous) ● Pierre Denis (SC Fair Ground Wallonie) ● Esther Jakober (ASBL L'Ilot) ● Thibault Leroy (FUP & ASBL Community Land Trust Brussel) ● Jérôme Rassart (SC Crédal) ● Denis Grimberghs (FUP ProRénovassistance) ● Sâm Rosenweig (ASBL Communa) ● Nora Römer (asbl Communa)
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Pas de comité de direction
5.3 Identité des délégués à la gestion	Pas de délégué.e.s à la gestion journalière. Les

journalière.	personnes mandatées par le CA pour représenter la coopérative sont : 2 administrateurs agissant conjointement.
5.4 Modalité de composition du conseil d'administration	<p>Statuts : 14.1 La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins cinq administrateurs-trices et au maximum de treize administrateurs-trices, coopérateurs.trices ou non, nommée.s par l'Assemblée Générale. L'assemblée générale élit les administrateurs.trices sur base des candidatures qui lui sont présentées, comme précisé par le règlement d'ordre intérieur. Le règlement d'ordre intérieur organise la détermination du nombre de postes d'administrateurs.trices à pourvoir comme relevant de chacune des différentes classes d'actionnaires.</p> <p>Extrait du ROI :</p> <p>2.1.1. Lors de la constitution le Conseil d'Administration sera composé de 8 administrateurs/trices tous membres fondateurs.</p> <p>2.1.2. A la première échéance des mandats des fondateurs, chaque classe d'action pourra présenter autant de candidats que le nombre de postes vacants.</p> <p>2.1.3 A la première échéance des mandats des fondateurs, chaque classe d'action devra au moins disposer d'un.e administrateur/trice.</p> <p>2.1.4. Conformément aux statuts, la parité homme/femme sera encouragée, avec au moins 40% de représentant de chaque genre, tout en soutenant la candidature des autres genres.</p> <p>2.1.5. Le Conseil d'Administration ne pourra comporter le cas échéant plus de 25 % de représentants de pouvoirs publics.</p> <p>Article 3. Les statuts disposent que : « Le mandat d'administrateur a une durée de quatre années. Toutefois, la durée de mandats attribués lors de la constitution de la Société pourra être raccourcie, afin d'échelonner les échéances des mandats, comme il est précisé par règlement d'ordre intérieur ». (Art 14.3)</p> <p>3.1.1. La durée des mandats des 8 administrateurs fondateurs sera pour 6 administrateurs de 18 mois et pour les 3 autres de 4 ans. La détermination de la durée du mandat se fera par tirage au sort à l'exception du Président et/ou de l'Administrateur délégué dont la durée du mandat sera nécessairement de 4 ans.</p>
6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total	0€, le poste de coordination est financé par nos partenaires. Les administrateurs exercent leur mission à titre gratuit.

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.	
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 et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Aucune
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.	Olivier RONSMANS – F.C.G. Réviseurs d'Entreprises SRL – BE0446.111.908 désigné pour un mandat de 3 ans prenant fin à l'AG ordinaire de juin 2024.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La coopérative a été créée le 24 décembre 2020. Les comptes 2022 n'ont pas encore été approuvés par l'Assemblée Générale.	
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net est suffisant au regard de nos obligations sur les douze prochains mois. Fonds de roulement net au 31/12/2022 : 101.287€	
3.1 Capitaux propres.	Au 31 décembre 2022, les fonds propres de la coopérative s'élevaient à 644 723€ Le ratio de solvabilité de la coopérative en date du 31 décembre 2022 était de 22%	
3.2 Endettement.	Au 31 décembre 2022, les dettes s'élevaient à : Bilan : 2.091.179 €:	
	Dettes subordonnées	Montant
	170110 Obligation zéro coupon - 10 ans -1,5% - Ech. 30/06/2031 - remboursement unique à terme	278.000€
	170120 Obligation zéro coupon - 20 ans - 2% - Ech. 30/06/2041 - remboursement unique à terme	60.000€
	170130 Emprunt PROXI - 8 ans -1% - Ech. 14/07/2029 - remboursement unique à terme	255.000€
	170131 Emprunt PROXI - 8 ans -1% - Ech. 15/12/2029 - remboursement unique à terme	10.000€
	170132 Emprunt PROXI - 8 ans -1% - Ech. 30/12/2029 - remboursement unique à terme	30.000€
	174100 CREDIT FRB/CALICO 135 mois/1,5%/Remb à partir 61ème mois 1000/mois intérêt mensuel	75.000€
	174110 CREDIT FRB / CALICO /250 k€/2%/240M/15/09/21/Ech 15/09/41	221.875€

	crédit subordonné Crédal Ech 10/2032	150.000€
	CREDIT LPT / 150K€ / 180M / 0% / Ech 31/03/2037	150.000€
	424000 Emprunts à plus d'un an échéant dans l'année 2022	12.500€
	Sous total Dettes subordonnées	1.242.375 €
	Dettes garanties par une hypothèque	Montant
	174200 CREDIT HEFBOOM/CALICO/412.500E-1,95%(Cap-2x/Floor-1,55)-240 M-Ech 08/2041	263.525€
	174300 CREDIT CREDAL CALICO 412.500€-1,95%(Cap-2X/floor-1,55)-240 M-Ech 08/2041	259.039€
	CREDAL INVEST SERKEYN 200.000€-3,05%-240M-ECH 09/2042	191.554€
	CREDAL PONT SERKEYN 200K€ - 3.05% - Ecc 31/10/37	200.000€
	423000 Dettes à plus d'un an échéant dans l'année 2022 envers des établissements de crédit - Dettes en compte	31 687€
	Sous total garanties par une hypothèque	945.805€
	Dettes diverses	Montant
	Fournisseurs, TVA, provisions reçues, charges d'intérêts des prêts Proxi et des Obligations à imputer	52.704€
	TOTAL DES DETTES AU 31/12/2022	2.091.179€
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.	Le break even a été atteint en 2022. Il implique cependant l'absence de personnel sur le payroll de la coopérative. L'objectif de la coopérative étant de continuer à acquérir des actifs, notre volonté est de réaliser un minimum de 2.000.000€/an de nouveaux investissements, et de pouvoir financer la coordinatrice sur fonds propres dès 2024. Dans ce cas, le break-even est escompté en 2035	
3.4 Date à laquelle la valeur	2043	

comptable des parts équivaut à la valeur nominale.	
4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.	néant

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	25€
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur.	Une part de classe D : 25 € Une part de classe C : 1.000 €
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur.	100.000€
2. Prix total des instruments de placement offerts.	1.000.000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	21 février 2023
3.2 Date de clôture de l'offre.	L'offre est ouverte jusqu'au 20 février 2024. Elle peut être clôturée prématurément sur décision du Conseil d'administration.
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur et à mesure des souscriptions.
4. Droit de vote attaché aux parts.	Un.e coopérateur.ice a une voix quel que soit le nombre de parts acquises. Sauf dans les cas où la loi ou les présents statuts prévoient un autre quorum de présence, l'Assemblée Générale délibère valablement dès que cinquante pourcent (50%) au moins de l'ensemble des

	<p>actionnaires de classes A (garants) sont présent-e-s ou représenté-e-s. A défaut, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de trois (3) semaines maximum, avec le même ordre du jour. Cette seconde Assemblée délibère valablement quel que soit le quorum de présence atteint.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sauf les exceptions prévues par les présents statuts ou la loi, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple de l'ensemble des voix présentes ou représentées. 2. Lorsque la loi ou les statuts exigent des quorums spéciaux et/ou des majorités spéciales, ceux-ci sont également requis au sein des voix de la classe A, sous réserve des cas pour lesquels les statuts prévoient une exigence plus forte pour le quorum et/ou la majorité requis au sein des voix de la classe A. 3. Pour des modifications aux statuts, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité des trois-quarts (3/4) de l'ensemble des voix présentes ou représentées et à la majorité des trois quarts (3/4) parmi les voix des coopérateurs-trices de classe A (garant-e-s), présentes ou représentées. 4. Les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité des quatre cinquièmes (4/5) de l'ensemble des voix présentes ou représentées et à la majorité des quatre cinquièmes (4/5) parmi les voix des coopérateurs-trices de classe A (garant-e-s), présentes ou représentées, quand il s'agit de : <ol style="list-style-type: none"> 1. modifications à l'objet, aux buts, à la finalité ou aux valeurs de la Coopérative, 2. la cession ou la vente de terrains, 3. la modification de la formule de calcul du prix de revente des droits reprise au Règlement d'Ordre Intérieur (tels que emphytéose, superficie, etc.) d'un bien provenant de la coopérative. 5. L'assemblée générale peut, approuver l'émission de nouvelles classes d'actions, supprimer une ou plusieurs classes, assimiler les droits attachés à une classe d'actions et ceux attachés à une autre classe ou modifier directement ou indirectement les droits attachés à une classe. L'émission de nouvelles actions qui ne s'effectue pas proportionnellement au nombre d'actions émis dans chaque classe, constitue une modification des droits attachés à chacune des classes.
5. Modalités de composition du Conseil d'administration.	voir ci-dessus Partie II point 5.4
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.	L'argent récolté par la présente offre sera investi dans des actifs immobiliers.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	Dans un premier temps dans les travaux nécessaires à l'immeuble acquis en 2022 rue JB Serkeyn (150.000€). Par tranche de 135.000€ récolté, nous pourrions acquérir un logement en Région de Bruxelles Capitale. Si nous récoltons plus de 400.000€, nous privilégierons l'acquisition d'un petit immeuble de rapport. En fonction des opportunités, nous pourrions également acquérir des espaces collectifs pour les mettre en location à des ASBL.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	Afin de répondre au mieux à notre objectif d'acquisition de logements pour les publics précarisés, nous ajouterons de l'emprunt bancaire à l'argent récolté pour augmenter le montant à investir. L'emprunt bancaire représenterait plus ou moins 40% de l'investissement. Les loyers perçus serviront principalement à rembourser cet emprunt bancaire en 20 ans. Dans le cas où la totalité de l'offre est rencontrée, nous acquerrons 1 ou 2 immeubles de rapport pour un total d'au moins 8 logements. Nous bénéficierons également de subsides régionaux et de prêts privés.
4. Un plan financier actualisé est à la disposition des candidat.e.s investisseur.euse.s qui en font la demande.	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Actions - Part de coopérative de classe D (part de sympathisant.e.s) et de classe C (investisseurs·euses)
2.1 Devise des instruments de placement.	Euro
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Part de coopérative de classe D (part de sympathisant.e.s) et de classe C (investisseurs·euses) NB : Il existe également des parts de classe A (parts garant.e.s), de classe B («habitant·e.s et

	demandeurs·eresses) qui ne font pas l'objet de la présente offre.
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	25€ pour les parts de casse D et 1.000€ pour les parts de classe C
2.4 Valeur comptable de la part au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2022 : 644.723€ / 661.975€ Soit : 973,39€ pour les parts C et 24,35€ pour les parts B.
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	Le montant de la part de retrait pour les actions dont le remboursement est demandé est équivalent à la valeur nominale du montant réellement libéré et non encore remboursé pour ces actions sans cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés. L'actionnaire sortant·e reçoit donc, au maximum, la valeur nominale de son apport réel. Si cette valeur nominale est supérieure à leur valeur d'actif net, le remboursement est limité à la valeur d'actifs net. Il existe donc un risque que ce prix soit inférieur à la valeur nominale de son apport réel.
2.6 Plus-value	Il n'y a pas de plus-value sur les reventes de parts (voir ci-dessus)
3. Modalités de remboursement.	Le paiement intervient dans le courant de l'exercice suivant la demande. Il existe donc un risque que la valeur de la part soit inférieure à sa valeur nominale. Le remboursement se fait pour autant que les fonds propres de la Société consécutifs à cette sortie ne l'empêchent pas de satisfaire aux tests de solvabilité et de liquidité. Si tel était le cas, le droit au paiement serait de plein droit suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises ou que les actions concernées aient été reprises par un autre actionnaire ou par un.e nouvel.le actionnaire. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le montant investi en parts de coopérateur.ice fait partie des capitaux propres de la société. En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite, le remboursement des parts intervient en dernier rang, après le désintéressement complet de tous les autres créanciers, actuels et futurs de la société.
5.Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Les parts de coopérative Fair Ground Brussels sont nominatives et cessibles uniquement avec l'accord d'admission du CA du.de la. nouv eau.elle coopérateur.trice. Le Conseil d'Administration vérifie que le.la souscripteur·trice réponde aux conditions d'

	admission prévues dans les statuts et éventuellement dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Il notifie sa réponse dans les trois (3) mois de la demande d'admission.
7. Politique de dividende	Fair Ground Brussels ne verse pas de dividende sur les parts de classe D. Sur les parts de classe C, Fair Ground Brussels pourra distribuer un dividende de maximum 2% lorsque son exercice comptable sera positif et que le paiement de ce dividende ne compromet pas la bonne santé financière de la coopérative. Un dividende sera alors versé pour toutes les parts C qui étaient détenues du 1er janvier au 31 décembre de l'année qui précède la décision.
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.	La distribution du dividende des parts de classe C, dans la mesure où un dividende peut être versé, se fera au mois de juin après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, voire plus tôt si le Conseil d'Administration décide du versement d'un acompte.

Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	<p>Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Toutefois, une exonération générale d'impôt pour les dividendes a été créée afin d'encourager les citoyens, personnes physiques, à investir directement dans des sociétés. Il s'agit d'une exonération à l'impôt des personnes physiques, et non d'une exonération du précompte mobilier. Vous pourrez déduire le précompte mobilier retenu sur vos dividendes exonérés par le biais de votre déclaration d'impôt.</p> <p>A titre d'exemple, pour l'exercice d'imposition 2021, revenus 2020, vous pourriez déduire le précompte mobilier retenu sur les dividendes d'un montant maximum de 800 euros). Étant donné que le taux maximum du précompte mobilier s'élève à 30 %, vous pourriez donc récupérer maximum 240 euros de précompte mobilier retenu (800 euros x 30 %).</p>
Plainte concernant le produit financier	<p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à info@fairground.be</p> <p>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).</p>

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **FAIR GROUND BRUSSELS**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Rue Verheyden

N° : 121

Boîte :

Code postal : 1070

Commune : Anderlecht

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet :

Adresse e-mail : info@fairground.brussels

Numéro d'entreprise

0760.637.277

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

19-04-2021

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 08-06-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

24-12-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-app 6.1.1, A-app 6.2, A-app 6.5, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

JAKOBER Esther

Rue Konkel 112
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE

LEFEVRE Gabrielle

Rue Van Campenhout 51
1000 Bruxelles
BELGIQUE

RASSART Jérôme

Rue de hautes Hurées 44
1400 Nivelles
BELGIQUE

BUCKENS Marc

Drève de Limauges 11
1470 Genappe
BELGIQUE

DENIS Pierre

Avenue du Roi Albert 110
1120 Neder-Over-Heembeek
BELGIQUE

ROSENZWEIG Sam

Rue du Tulipier 14
1190 Forest
BELGIQUE

LEROY Thibault

Président
Rue du Delta 65
1190 Forest
BELGIQUE

HENRY Thibaut

Varelenlaan 15
1652 Alseberg
BELGIQUE

F.C.G. Réviseur d'Entreprise (B0164)

0446111908
Rue de Jausse 49
5100 Jambes (Namur)
BELGIQUE

Représenté directement ou indirectement par :

RONSMANS Olivier (A01931)

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	<u>9.139</u>	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>1.821.592</u>	
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	<u>1.816.683</u>	
Terrains et constructions		22	1.794.820	
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	21.863	
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	<u>4.909</u>	
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>297.683</u>	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	<u>214.289</u>	
Stocks		30/36	214.289	
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>2.952</u>	
Créances commerciales		40		
Autres créances		41	2.952	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>80.441</u>	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>2.128.413</u>	

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
			10/15	580.243	
			10/11	601.650	
	Disponible		110	601.650	
	Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	Réserves indisponibles		12		
	Réserves statutairement indisponibles		13		
	Acquisition d'actions propres		130/1		
	Soutien financier		1311		
	Autres		1312		
	Réserves immunisées		1313		
	Réserves disponibles		1319		
			132		
			133		
	Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-21.407	
Subsides en capital					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
Impôts différés					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	1.548.170	
Dettes à plus d'un an	6.3	17	1.489.208	
Dettes financières		170/4	1.489.208	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	633.000	
Autres emprunts		174/0	856.208	
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	55.084	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	36.301	
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	17.487	
Fournisseurs		440/4	17.487	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	347	
Impôts		450/3	347	
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	949	
Comptes de régularisation		492/3	3.878	
TOTAL DU PASSIF		10/49	2.128.413	

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	13.474	
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A		
Chiffre d'affaires			70	41.897	
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	31.423	
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	14.913	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation			640/8	9.908	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	-11.347	
Produits financiers					
		6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents			75		
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières					
		6.4	65/66B	10.059	
Charges financières récurrentes			65	10.059	
Charges financières non récurrentes			66B	0	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	-21.407	
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	-21.407	
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	-21.407	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**Bénéfice (Perte) à affecter**

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres**Affectation aux capitaux propres**

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter**Intervention des associés dans la perte****Bénéfice à distribuer**

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906	-21.407	
(+)/(-)	(9905)	-21.407	
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-21.407	
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	1.831.010	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	1.831.010	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	14.327	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	14.327	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	1.816.683	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	4.909	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	4.909	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(28)	<u>4.909</u>	

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Codes	Exercice
(42)	36.301
8912	149.981
8913	1.339.227
DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)	
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges	
Dettes financières	
8921	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	
891	
Autres emprunts	
901	
Dettes commerciales	
8981	
Fournisseurs	
8991	
Effets à payer	
9001	
Acomptes sur commandes	
9011	
Dettes salariales et sociales	
9021	
Autres dettes	
9051	
9061	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	
Dettes financières	
8922	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	
892	
Autres emprunts	
902	
Dettes commerciales	
8982	
Fournisseurs	
8992	
Effets à payer	
9002	
Acomptes sur commandes	
9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	
9022	
Impôts	
9032	
Rémunérations et charges sociales	
9042	
Autres dettes	
9052	
9062	

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

RÉSULTATS**PERSONNEL**

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**Produits non récurrents**

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76		
(76A)		
(76B)		
66	0	
(66A)		
(66B)	0	
6502		

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Mandat F.C.G Réviseurs d'Enpreprises - Olivier Ronsmans (Montant TVA comprise)

Exercice
4.081

TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES

Avec des personnes détenant une participation dans la société

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société

Nature des transactions

Exercice

RÈGLES D'ÉVALUATION

FAIR GROUND BRUSSELS

Société Coopérative

BE 0760.637.277

Siège Social :

Rue Verheyden, 121
1070 Anderlecht

Siège d'exploitation :

Avenue de la Toison d'Or, 72
1060 Saint-Gilles

Email :

info@fairground.brussels

1. Amortissement

Dans tous les cas les amortissements se font prorata temporis pour des dépenses supérieures à 1.000 €

Dépenses	Durée
Amortissement des frais de constitution	5
Immeubles ou biens en pleine propriété valeur du terrain déduite et tva, droits d'enregistrement et frais de notaire inclus	33
Droit de superficie ou d'emphytéose tva, droits d'enregistrement et frais de notaire inclus	Durée du droit
Gros travaux d'entretien ou de rénovation (chaudière et ECS collective, toiture, châssis, ascenseur, ..	30
Peintures, revêtement de sol souple ou semi-rigide et autres petits travaux d'entretien ou de réparation principalement entre deux locations.	7
Autres travaux d'entretien (Chaudière individuelle, ventilation centralisée, cuisine équipée, équipements d'éclairage et de sécurité ...	10
Matériel informatique	3
Mobilier de bureau	5
Véhicule	5

2 février 2022

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES
SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

RAPPORT DE GESTION

Fair Ground Brussels
Société Coopérative

BE 0760.637.277

Siège social :

Rue Verheyden, 121
1070 Anderlecht

Siège d'exploitation :

Avenue de la Toison d'Or, 72
1060 Bruxelles

● **Introduction**

L'objectif du présent rapport est de donner une vue synthétique sur la situation des comptes de la Coopérative.

Sont décrits ci-dessous : un résumé de la situation globale, un descriptif des activités et des sources de financements, une présentation des projets lancés ou prévus en 2022, un récapitulatif sur les actions émises pendant l'année 2021.

Annexé à ce rapport, se trouve

- le rapport spécial de l'agrément CNC,
- les comptes et bilans simplifiés.

● **Exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société, et description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée :**

○ **Comptes et bilans 2020-2021**

Le premier exercice de notre coopérative se solde avec une **perte de 21.406,56 €**. Cette perte est toutefois inférieure de moitié à celle estimée lors de l'élaboration des premiers plans financiers au moment de la constitution de la société.

Le total de notre bilan s'élève à 2.128.413,09 €.

Il est principalement constitué à l'actif des droits d'emphytéose acquis sur l'espace associatif à la rue Vandenpeereboom à Molenbeek et les 10 logements dans le cadre du projet CALICO rue du Delta à Forest (1.794.819,79 €) ainsi que de l'appartement acquis dans le complexe Central Gardens rue de l'Orphelinat à Anderlecht (214.289,12 €). Concernant cette acquisition, elle devait se faire en décembre 2021 mais elle a dû être reportée à janvier en raison de soucis administratifs, le paiement avait toutefois été fait auprès du notaire. Les valeurs disponibles restantes (80 441€) seront principalement consacrées à l'acquisition d'un droit d'emphytéose sur un immeuble Bd de la Révision à Anderlecht (65.330,03 €).

Côté passif, il est principalement constitué des apports en capital toutefois diminué du résultat de l'exercice (580.243,44 €) et des dettes contractées à plus d'un an (1.489.207,64 €).

Ces dettes se décomposent en trois groupes :

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. Les emprunts bancaires et privés : | 856.207,64 € |
| 2. Les obligations : | 338.000,00 € |
| 3. Les prêts privés PROXI : | 295.000,00 € |

Du côté du compte de résultat, les recettes (44.896,53 €) sont constituées des loyers reçus (41.896,53 €) (d'une part et d'autre part d'une subvention de Bruxelles Economie Emploi (3.000,00 €) en vue du développement de notre site internet.

Les dépenses (64.262,76 €) peuvent se décomposer en 5 groupes :

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. Dépenses liées aux biens : | 9.204,79 € |
|-------------------------------|------------|

Il s'agit principalement de frais de sous-traitance liés au suivi de nos acquisitions immobilières, de frais d'entretien, frais de gestion, redevance d'emphytéose et de charges propriétaires des biens en copropriété.

2. Dépenses de fonctionnement : 22.218,09 €

Il s'agit principalement de frais de promotion (création de notre site WEB), de frais de notaire, de frais d'accompagnement du CA et de frais administratifs divers.

3. Amortissements : 14.912,76 €

4. Précompte et TVA non-déductible : 9.908,34 €

5. Charges financières : 10.059,11 €

Vous trouverez en annexe une présentation simplifiée du bilan et du compte de résultat. Une présentation détaillée est disponible sur demande. Notez que nos comptes feront l'objet d'une publication à la Banque National de Belgique bien que légalement nous n'y soyons pas tenu.

o Réalisations 2021

Les acquisitions planifiées au moment de la constitution de la société se sont réalisées en 2021. Il s'agit :

1. De l'acquisition en mai 2021 à la rue Vandenpeereboom d'un droit d'emphytéose de 50 ans renouvelable sur espace associatif pour un montant de 303.354,22 €. Il a été donné en location à partir du premier juin 2021 à l'asbl Vie Féminine dans le cadre d'un bail de 15 ans.

Le risque ici est principalement un risque locatif même si la durée du bail est de 15 ans, nous pourrions faire face à une résiliation anticipée de celui-ci. S'agissant d'un bien neuf, il n'y a pas de risques importants de frais d'entretien ou de réparation à moyen terme et à ce jour aucune provision n'a été constituée.

L'amortissement du droit d'emphytéose se fait sur la durée de celui-ci.

2. Dans le cadre du projet CALICO développé par le CLTB, de l'acquisition en août 2021 à la rue du Delta d'un droit d'emphytéose de 50 ans renouvelable sur 10 logements. Le coût de ce droit Les 10 logements ont été donnés en gestion locative à l'AIS Logement pour Tous dans le cadre d'un mandat d'une durée de 25 ans et d'une collaboration avec l'asbl Angela D.

Angela.D est une association féministe qui a pour but l'égalité de genre à travers l'accès au logement des femmes, l'éducation populaire et l'accompagnement intégré de projets portés par les femmes. L'ensemble des appartements ont été attribués à des femmes dans les conditions d'accès au logement social

Il n'y a pas de risque locatif en principe pour les 25 années à venir. S'agissant d'un bien neuf, il n'y a pas de risques importants de frais d'entretien ou de réparation à moyen terme et à ce jour aucune provision n'a été constituée. L'amortissement du droit d'emphytéose se fait sur la durée de celui-ci.

○ Financement

Plusieurs sources de financements ont été utilisées pour supporter ces investissements :

- 1) Obligations : Entre mai et Juillet 2021, L'émission de 338 000€ d'obligations citoyennes subordonnées, via une levée de fonds a été réalisée, selon la répartition ci-dessous :
 - 278 000€ obligations zéro-coupon à 10 ans. taux: 1,5%
 - 60 000€ obligations zéro-coupon à 20 ans, taux 2%Le remboursement du capital et des intérêts s'effectue au terme de l'échéance.
- 2) Prêt Proxi: FGB a utilisé le système de Finance&Invest de prêt Proxi, qui facilite les prêts des particuliers à des entreprises. Les remboursements s'effectueront en une fois à la fin de l'échéance fixée, avec un taux d'intérêt de 1%.
 - Le montant total emprunté est de 295 000€, pour une période de 8 ans.
- 3) Crédits bancaires : Un crédit bancaire long terme a été souscrit auprès de Credal et Hefboom dans le cadre de l'acquisition de du projet CALICO dont le solde au 31 décembre 2021 s'élève à 570.633,97€.
 - Il s'agit d'un crédit de 575.000 €, sur 20 ans à un taux de 1,95%. Les mensualités de remboursement sont constantes. Ce crédit est révisable après 10 ans (maximum 3,9%).
Le montant des mensualités s'élève à 2893,04€ réparti comme suit
 - Credal : 1445,42€
 - Hefboom : 1447,62€
- 4) Crédits auprès de la Fondation Roi Baudouin : Deux crédits ont été souscrits auprès de la FRB dans le cadre de l'acquisition du projet CALICO dont les soldes au 31 décembre 2021 sont respectivement de 246.874,99 € et 75.000 € :
 - Il s'agit d'un prêt subordonné, d'un montant de 250.000 € sur 20 ans à un taux 2%. Les mensualités de remboursement sont constantes. Les mensualités s'élèvent à 1041,67€.
 - Et d'un prêt d'amorçage, d'un montant de 75 000€, sur 135 mois (11ans), à un taux de 1,5%. Le remboursement du capital par mensualités ne commencera qu'au 61 ème mois (5 ans).

○ Communication

Le développement d'un site web a été mis en place avec l'aide de la société COBEA scrl, pour un montant final de 7913,40 euros, financé en partie via un subside de Bruxelles-Economie-Emploi à hauteur de 3000€. Le site web a été créé sur Wordpress afin que la mise à jour puisse être assurée par l'équipe Fair Ground.

- **Données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice :**

- Acquisition le 10 janvier 2022 d'un appartement une chambre dans le complexe « Central Gardens » à Anderlecht. La gestion locative a été donnée à l' AIS Logement pour Tous dans le cadre d'un mandat de gestion d'une durée de 30 ans. Le logement est occupé et était précédemment déjà géré par l' AIS. Il n'y a pas de risque locatif et s'agissant d'un bien neuf peu de frais à prévoir à moyen terme.
- Dans le cadre d'une donation à la Fondation Community Land Trust Brussels conditionnée à l'établissement d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans renouvelable avec notre société, le bail a été établi le 26 février 2022 pour l'immeuble sis Bd de la Révision, 72 à Anderlecht qui comporte 3 logements et un espace polyvalent. Le coût de cette emphytéose est très faible en regard de la valeur du bien immobilier mis à notre disposition dans la mesure où il a été fixé aux droits de donation, soit 65.330,03 €.

La rénovation de l'ancien atelier en espace polyvalent doit encore être assurée en vue de la location et de se conformer aux normes incendies résultant du changement d'affectation. Les frais budgétés à ce jour sont plus importants que prévus initialement et de l'ordre de 150.000,00 €. La hausse des coûts de construction, liée au contexte économique marqué par la pandémie et la guerre en Ukraine, explique partiellement ce budget plus important. Toutefois, l'option a aussi été prise d'assurer une rénovation complète de cet ancien atelier afin de pouvoir offrir à la location un espace de qualité et espérer ainsi une location plus stable. Ce faisant, nous ne devrions pas être confrontés à devoir assurer des travaux importants dans le futur.

Il n'y a pas de risque locatif pour les 2 logements dont la gestion locative est assurée par l' AIS Logement pour Tous. Le troisième logement devrait également passer en gestion locative par l' AIS Logement pour Tous dans le courant de l'année 2022.

Il est à noter toutefois que pour la partie logement de l'immeuble des travaux de rénovation seront également à prévoir notamment pour améliorer la performance énergétique de ceux-ci et corriger une infraction urbanistique, les châssis en façade à rue n'étant pas conforme. Pour cette infraction, nous avons toutefois 10 ans pour la corriger.

- Lancement d'une campagne de notoriété et levée de fonds en mai 2022. Pour accompagner Fair Ground Brussels dans cette démarche, la société Indiandribble a été sélectionnée. Il s'agit d'une campagne pour faire connaître la coopérative, les principaux axes d'actions sont : une large campagne d'affichage dans tout Bruxelles et une campagne digitale (facebook). Le budget de cette campagne est de 27.000 euros, financé par une subvention de la Région de Bruxelles-Capitale, obtenue par un de nos fondateurs (l'Ilot).
- Grâce à cette même subvention de la Région de Bruxelles-Capitale, nous bénéficierons pendant deux ans de la mise à disposition de Coline Van der Vorst qui assurera la coordination de la coopérative. Coline a travaillé depuis

sa création à la coopérative bruxelloise, BEES Coop et dispose donc d'une solide expérience dans la gestion d'une coopérative.

- **Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant que ces indications ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société :**

l'évolution et le développement de nos activités seront influencés par la hausse des coûts de l'immobilier et de construction, voire des taux d'intérêts en raison des effets de la pandémie et la guerre en Ukraine sur l'économie.

- **Indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement : Néant**

- **La société n'a pas de succursales.**

- **Au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité**

Conformément à l'article 3 :6, 6 du CSA, nous sommes tenus de justifier la continuité de la société, au vu de la perte reportée apparaissant dans notre bilan. Etant donné les activités de la société, cette perte fait partie des plans financiers établis lors de la constitution de la société. Les valeurs disponibles à la date de clôture permettent le remboursement des échéances à court terme. La continuité est maintenue.

- **informations diverses prévues par le code des sociétés et des associations :**

- Rapport sur l'émission d'actions nouvelles au cours de l'exercice 2020-2021 : Le tableau suivant reprend les actions émises en 2020 et 2021 après la création de la société sachant que le capital libéré à l'acte de constitution était de 137.750 € et de 183.750 € à la date de constitution le 24 décembre 2020 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	0	0
B	25	0	0
C	1000	411	411.000
D	25	276	6.900
Total		687	417.900

- Aucun apport en nature n'a été effectué ;

- Aucune demande de démission n'est intervenue ;

- Rapport sur le nombre d'actions en circulation par classe au 31/12/2021 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	15	375
B	25	0	0
C	1000	527	527.000
D	25	2971	74.275
Total		3153	601.650



RAPPORT DE GESTION 2020-2021

Version finale BNB

- La procédure en cas de conflit d'intérêts prévue au ROI a été respectée n'est survenu au sein de l'organe d'administration.
- Aucune distribution (dividendes ou ristournes) ou remboursements d'actions n'ont été proposés.
- Rapport sur le financement par la coopérative de l'acquisition de parts par un tiers : Néant
- Rapport en cas de sonnette d'alarme : Néant

RAPPORT DES COMMISSAIRES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE
DE LA SOCIETE COOPERATIVE
« FAIR GROUND BRUSSELS »
POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2021**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative « **FAIR GROUND BRUSSELS** » (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'Assemblée générale du 14 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'Assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous exerçons le contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative « **FAIR GROUND BRUSSELS** » depuis cet exercice.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **2.128.413,09 EUR** et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de **(21.406,56) EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, s'il y a lieu d'en établir un, des autres informations contenues dans le rapport annuel et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des Associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée en 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, s'il y a lieu d'en établir un, les autres informations contenues dans le rapport annuel, et le respect de certaines dispositions du Code des Sociétés et des Associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de son mandat.

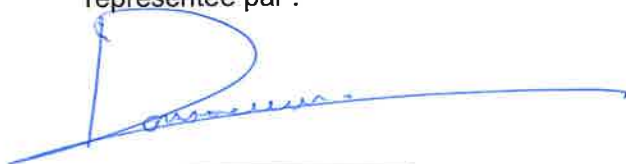
Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés et des Associations.
- La répartition des résultats proposée à l'Assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Naninne, le 16 mai 2022.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises