



Informatienota over de aanbieding van aandelen van de categorieën C (beleggers) en D (supporters) van de coöperatie Fair Ground Brussels CV

Dit document is opgesteld door CV Fair Ground Brussels en heeft uitsluitend betrekking op de aandelen van klasse C, voorbehouden aan de leden van de coöperatie die "investeerders" zijn, en D, voorbehouden aan de leden van de coöperatie die "ondersteuners" zijn.

Dit document is geen prospectus en is niet gecontroleerd of goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

Deze informatienota is correct op datum van 20 februari 2023.

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO DAT HIJ ZIJN BELEGGING GEHEEL OF GEDEELTELIJK VERLIEST EN/OF DAT HIJ NIET HET VERWACHTTE RENDEMENT BEHAALT.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET BEURSGENOTEERD: HET KAN VOOR DE BELEGGER ZEER MOEILIJK ZIJN OM ZIJN POSITIE DESGEWENST AAN EEN DERDE TE VERKOPEN.

Deel I: Voornaamste risico's die eigen zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de aanbieding in kwestie.

Het aangeboden instrument is een aandeel. Door erop in te schrijven, wordt de belegger eigenaar van een deel van het kapitaal van de emittent. De aandeelhouder is onderworpen aan het risico van de onderneming en loopt dus het risico het geïnvesteerde kapitaal te verliezen. In geval van vereffening komt de aandeelhouder bij de verdeling van de opbrengst van de verkoop van activa op de tweede plaats ten opzichte van de schuldeiser, d.w.z. dat de aandeelhouder in de meeste gevallen niets kan terugkrijgen.

Het aandeel heeft een onbeperkte levensduur. Zie punt 3 in deel IV voor de mogelijkheden van terugbetaling.

Als tegenprestatie geeft het aandeel de aandeelhouder recht op een deel van de eventuele winst van de emittent, en kan de aandeelhouder een inkomen ontvangen dat dividend wordt genoemd. Het bedrag van het dividend hangt af van de door de emittent gemaakte winst en van de wijze waarop hij besluit deze te verdelen tussen de reserves en de bezoldiging van de aandeelhouders. Het aandeel geeft ook het recht om te stemmen op de algemene vergadering.

De emittent identificeert de volgende risico's voor de belegger:

<p>Risico's eigen aan de emittent – operationeel en commercieel :</p>	<p>Fair Ground Brussels CV heeft tot doel vastgoed te verwerven of te ontwikkelen voor sociaal achtergestelde personen. Huisvesting zal ongeveer 80% van de activa uitmaken, de rest is ruimte voor ondernemingen of verenigingen in de sociale economie. Fair Ground Brussels CV is onderhevig aan risico's. Enkele risico's en onzekerheden die Fair Ground Brussels CV, op de datum van deze informatienota, belangrijk acht, worden hieronder beschreven. Deze verschillende risico's zouden kunnen leiden tot een daling van de omzet en de winst van Fair Ground Brussels CV, het beheer ervan kan wijzigen, wat op lange termijn het vermogen van Fair Ground Brussels CV om haar verbintenissen in verband met de huidige uitgifte van coöperatieve aandelen na te komen, in het gedrang zou kunnen brengen.</p> <p>1. Risico van keuze van aan te kopen of te renoveren eigendommen. De aangekochte eigendommen zullen worden gescreend door een aankoopcomité, om er zeker van te zijn dat zij overeenstemmen met de gestelde doelen, met inbegrip van de financiële en technische haalbaarheid. De coöperatie is echter niet gevrijwaard van een slechte verrassing wat de technische kwaliteit van het gebouw betreft, hetgeen hogere investeringen zou impliceren dan voorzien. Prijschommelingen op de vastgoedmarkt zullen waarschijnlijk ook een negatief effect hebben op de toekomstige beleggingsopbrengsten.</p> <p>2. Risico van de keuze van onderaannemers in onroerend goed In het geval dat de investering werken vereist (bouw of renovatie) selecteert Fair Ground Brussels CV zorgvuldig de bouwpartners die de vastgoedprojecten zullen uitvoeren en ontwikkelen, maar kan het risico niet uitsluiten dat deze partners insolvent worden en dat de tijdelijke of permanente stopzetting van hun activiteit leidt tot vertragingen in de bouw of renovatie en bijgevolg de rentabiliteit in de tijd vermindert. Vertragingen in projecten, gebreken veroorzaakt door een externe dienstverlener, of de annulering van een project zijn risico's die kunnen leiden tot waardeverlies, vertraging of verlies van rentabiliteit van het (de) betrokken onroerend goed(en).</p> <p>3. Operationele en commerciële risico's De voornaamste operationele en commerciële risico's zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> - risico in verband met huurbetalingen: wat de huisvesting betreft, deze wordt in beheer gegeven aan SVK's. Het risico dat het SVK haar verplichtingen niet zal kunnen nakomen, is zeer gering. Voor de collectieve ruimten die aan verenigingen zullen worden verhuurd, bestaat het risico van insolventie van de betrokken verenigingen. Momenteel hebben we 13 woningen en 2 collectieve ruimtes. Eén collectieve ruimte is gehuurd met een vaste huurovereenkomst van 5 jaar. De tweede ruimte moet worden gerenoveerd zodat ze kan worden verhuurd. - Klimaatrisico's of extreme omstandigheden en natuurrampen die schade toebrengen aan de aangekochte eigendommen en leiden tot reparatiekosten en maandenlange vertraging van de werkzaamheden.
---	---

	<p>- Verzekeringsrisico's: Als de onderneming schade lijdt die niet of onvoldoende door verzekeringen wordt gedekt, kan dit een negatief effect hebben op de financiële resultaten.</p> <p>- Risico's in verband met een stijging van de prijs van bouwmaterialen die hoger is dan de inflatie.</p> <p>4. Risico's in verband met wetten en voorschriften</p> <p>Wijzigingen in wetten en reglementeringen die van toepassing zijn op Fair Ground Brussels CV kunnen een invloed hebben op de activiteiten van de Vennootschap. Wet- en regelgeving kan bijvoorbeeld de fiscale status van aandelenaankopen, de hoogte van de verschuldigde belasting op dividenden en rente, het tarief van uitkeerbare dividenden of het tarief van de vennootschapsbelasting wijzigen. Ook een wijziging in de regelgeving voor SVK's zou een negatief effect op het resultaat kunnen hebben.</p> <p>5. Inflatie-risico's</p> <p>Ons financieel model is gebaseerd op overnameprijzen die een brutorendement van ten minste 3% mogelijk maken. In geval van een aanzienlijke stijging van de vastgoedprijzen en een niet-evenredige stijging van de SVK-huren is het mogelijk dat wij niet in staat zijn vastgoed te verwerven.</p> <p>6. Renterisico's op hypothecaire leningen</p>
Risico's eigen aan de emittent - bestuur :	<p>De coöperatie wordt bestuurd door de Raad van Bestuur, die de beheerders en het personeel van de oprichtende verenigingen aan het bestuur delegeert. De operaties zijn verdeeld in clusters (financiën, projecten, operaties, communicatie, leven van de coöperatie). In maart 2022 heeft L'ILOT een coördinator in dienst genomen die zich voor 100% met de coöperatie bezighoudt.. De clusters zorgen voor de uitvoering van de financiële procedures voor de follow-up van het financieringsplan en de leningsovereenkomsten met de banken, het zoeken naar alternatieve financiering, de website en de communicatie- en operationele instrumenten die nodig zijn voor het opstarten en functioneren van de coöperatie en doen voorstellen aan de Raad van Bestuur, die deze goedkeurt. De Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering worden ingesteld zoals bepaald in de statuten. De leden van de coöperatie zijn rechtstreeks betrokken bij het beheer van de structuur, zij nemen deel aan de besluiten betreffende de organisatie van haar activiteit. De coöperatie functioneert volgens het beginsel van beheer met instemming.</p>
Andere risico's :	<p>Er is een liquiditeitsrisico aangezien de coöperatie uitsluitend in onroerend goed belegt. De terugbetalingen vinden plaats in de loop van het jaar dat volgt op de aanvraag, op voorwaarde dat het eigen vermogen en de liquiditeit van de onderneming het toelaten.</p>

Deel II: Gegevens over de uitgevende instelling.

A. Identiteit van de emittent

1.1 Sociale zetel en land van oorsprong	Verheydenstraat 121 1070 Anderlecht, België
1.2 Juridische vorm	Coöperatieve vennootschap
1.3 Ondernemingsnummer of equivalent	BE0760637277
1.4 website	http://www.fairground.brussels/
2. Activiteiten van de emittent	<p>Fair Ground Brussels is een vastgoedcoöperatie die erkend is door de Nationale Raad voor de Coöperatie en die tot doel heeft :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grond aan de markt onttrekken en veilig stellen als een gemeenschappelijk goed - De capaciteit van de sociale vastgoedsector te vergroten, door beroep te doen op het Community Land Trust-model, voorbij overheidsfinanciering, en de autonomie van de sector te vergroten door middel van spaargelden en leningen door de burgers - Betaalbare huur- en koopwoningen produceren en ervoor zorgen dat deze voor altijd betaalbaar blijven - Ondersteuning van de ontwikkeling van sociaal-culturele of sociaal-professionele projecten, met inbegrip van de sociale economie, door het ter beschikking stellen van grond of gebouwen - de burgers in staat stellen een actieve rol te spelen bij de ontwikkeling en toegankelijkheid van Brussel voor iedereen. Het zal de Brusselaars in staat stellen samen aan de stad te bouwen, delen van de stad te ontwikkelen waar niet de regels van de markt gelden, maar die van het algemeen belang. Om deze doelstellingen te bereiken, zal de coöperatie verschillende rollen kunnen spelen en verschillende opdrachten kunnen uitvoeren. - Grondalliantie: Aankoop en beheer van grond met het oog op het creëren van toegankelijke huisvesting en voorzieningen zoals economische ruimten, sociaal-culturele ruimten, enz. - Onroerendgoedeigenaar: aankoop, instandhouding en verhuur van betaalbare woningen en lokalen voor verenigingen, winkels, culturele projecten, buurtdiensten, enz. - Onroerendgoedontwikkeling: realisatie, ontwikkeling en verkoop van betaalbare huur- en koopwoningen en lokalen voor verenigingen en economische activiteiten, op terreinen die eigendom blijven van de organisatie. - projectontwikkeling: identificatie van de behoeften, eisen en verwachtingen van de toekomstige bewoners en partnerverenigingen, identificatie en veiligstelling van grond, projectstudie, veiligstelling van financiële middelen (particuliere spaargelden, stichtingen, schenkingen, legaten, enz.) en projectuitvoering.

	<p>- Opvolging, onderhoud en renovatie van het bestaande vastgoedbestand: Instelling van een reservefonds voor de financiering van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de gebouwen in het huurbestand; toezicht op de staat van het gebouwenbestand (eigendom en huur) en planning van de onderhouds- en renovatiebehoeften en planning van en toezicht op de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden.</p> <p>- Ontwikkeling van nieuwe economische en sociale modellen: de coöperatie moet nieuwe modellen kunnen ontwikkelen, met name door integratie van de civiele samenleving, de verenigingssector en de economische activiteiten, door een functionele en sociale mix te bevorderen, en door huur- en koopwoningen en sociale, economische en professionele projecten in hetzelfde gebouw te combineren</p> <p>- Bewustmaking en mobilisatie van het grote publiek: het grote publiek informeren over de specifieke kenmerken van de Brusselse vastgoedmarkt, het feit dat huisvesting van haar basisdoel wordt afgeleid om een investeringsoplossing te worden, de moeilijkheden voor de meest preciaire gezinnen om een woning te vinden.</p> <p>- Creëren van een burgerbeweging rond deze kwesties.</p> <p>Op 31/12/2022 houdt de coöperatie in erfpacht: 10 wooneenheden in de Calico project, voor een bedrag van € 1.505.000 en de verenigingsruimte in de Vandenpeereboomstraat (€ 303.000), een gebouw met 4 appartementen in de Serkeynstraat 33 in Jette (633.000 euro) en een gebouw met 3 appartementen en een sociale ruimte als gevolg van een schenking (65.000 euro). Zij verwierf ook de volledige eigendom van een woning in het Central Garden project voor 214.000 euro.</p>
<p>3. Identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling bezitten.</p>	<p>4 Wings Foundation Fondation ProRénovassistance Harold Mechelynck Logement pour Tous Busoc</p>
<p>4. Eventuele transacties tussen de uitgevende instelling en de in het vorige punt bedoelde personen en/of andere met haar verbonden personen dan aandeelhouders.</p>	<p>Geen transacties tussen de uitgevende instelling en de in punt 3 bedoelde personen.</p>
<p>5.1 Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling.</p>	<p>De leden van de raad van bestuur zijn :</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 (SON & VZW Community Land Trust Brussel) ● Jérôme Rassart (SC Crédal)

	<ul style="list-style-type: none"> ● Denis Grimberghs (FUP ProRénovassistance) ● Sâm Rosenweig (ASBL Communa) ● Nora Romer (ASBL Communa)
5.2 Identiteit leden directiecomité.	Geen directiecomité
5.3 Identiteit van de gedelegeerden naar het dagelijks bestuur.	Geen afgevaardigden naar het dagelijks bestuur. De personen die door de Raad van Bestuur gemachtigd zijn om de coöperatie te vertegenwoordigen, zijn: 2 bestuurders die gezamenlijk optreden.
5.4 modaliteiten samenstelling van de Raad van Bestuur	<p>14.1 De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit ten minste vijf bestuurders en ten hoogste dertien bestuurders, al dan niet coöperanten, benoemd door de algemene vergadering.</p> <p>en ten hoogste dertien directeuren, al dan niet coöperanten, die door de Algemene Vergadering worden benoemd. De Algemene Vergadering kiest de bestuurders op basis van de voordrachten die haar worden voorgelegd, zoals bepaald in het huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement regelt de vaststelling van het aantal te vervullen bestuursfuncties als behorend tot elk van de verschillende categorieën van aandeelhouders.</p> <p>de verschillende klassen van aandeelhouders.</p> <p>Uittreksel uit het huishoudelijk reglement :</p> <p>2.1.1. Bij de oprichting bestaat de Raad van Bestuur uit 8 bestuurders, die allen stichtend lid zijn.</p> <p>2.1.2. 2.1.2 Bij het eerste verstrijken van de mandaten van de oprichters mag elke klasse zoveel kandidaten voordragen als er vacante plaatsen zijn.</p> <p>2.1.3 Bij het eerste verstrijken van de duur van de mandaten van de oprichters zal elke soort aandelen ten minste één bestuurder tellen.</p> <p>2.1.4. Overeenkomstig de statuten wordt genderpariteit aangemoedigd, waarbij ten minste 40% van elk geslacht vertegenwoordigd moet zijn, terwijl de kandidatuur van andere geslachten wordt gesteund.</p> <p>2.1.5. In de Raad van bewind mogen niet meer dan 25% vertegenwoordigers van eventuele overheidsinstanties zitting hebben.</p> <p>Artikel 3. In de statuten staat: "De ambtstermijn van de directeuren bedraagt vier jaar. De duur van de mandaten die bij de oprichting van de vennootschap zijn toegekend, kan evenwel worden ingekort om het verstrijken van de mandaten te spreiden, zoals bepaald in het huishoudelijk reglement". (Art 14.3)</p> <p>3.1.1. De ambtstermijn van de 8 oprichtende directeuren zal 18 maanden bedragen voor 6 directeuren en 4 jaar voor de overige 3. De duur van het mandaat wordt door loting</p>

	bepaald, met uitzondering van de voorzitter en/of de algemeen directeur, wier mandaat noodzakelijkerwijs 4 jaar zal duren.
6. Totaalbedrag van de bezoldigingen van de bestuurders en/of zaakvoerder(s) over het laatste boekjaar en totaalbedrag van de voorzieningen die de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen hebben getroffen of anderszins hebben erkend voor de betaling van pensioenen, renten of andere uitkeringen.	0€, de coördinatiepost wordt gefinancierd door onze partners. De bestuurders voeren hun opdracht gratis uit.
7. Met betrekking tot de in punt 4 bedoelde personen, vermelding van eventuele veroordelingen als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.	Geen
8. Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de in de rubrieken 3 en 5 bedoelde personen of andere verbonden partijen.	Geen
9. Identiteit van de accountant.	Olivier RONSMANS – F.C.G. Réviseurs d’Entreprises SRL – BE0446.111.908 aangeduid voor een mandaat van 3 jaar door de gewone AV van juni 2024.

B. Financiële informatie betreffende de emittent

1. Jaarrekeningen van de laatste twee jaar.	De coöperatie is opgericht op 24 december 2020. De rekeningen voor 2022 zijn nog niet goedgekeurd door de Algemene Vergadering.
2. Netto werkkapitaal.	Het nettowerkkapitaal is voldoende om onze verplichtingen in de komende twaalf maanden na te komen. Netto werkkapitaal op 31/12/2022: € 101.278
3.1 Eigen kapitaal	Per 31 december 2022 bedroeg het eigen vermogen van de coöperatie € 644.723 De solvabiliteitsratio van de coöperatie bedroeg op 31 december 2022 22%.
3.2 Schulden	Op 31 december 2022 bedroegen de verplichtingen : Balans: € 2.091.179: Achtergestelde schulden Bedrag 170110 Nulcouponobligatie - 10 jaar -1,5% - Vervallen op 30/06/2031 - eenmalige aflossing op termijn € 278.000 170120 Nulcouponobligatie - 20 jaar - 2% - Vervallen op

	<p>30/06/2041 - eenmalige terugbetaling op de vervaldag 30/06/2041 - eenmalige aflossing op termijn 60.000€.</p> <p>170130 PROXI Lening - 8 jaar -1% - vervaldatum 14/07/2029 - eenmalige aflossing op termijn 255.000€.</p> <p>170131 Lening PROXI - 8 jaar -1% - vervaldatum 15/12/2029 - eenmalige aflossing op termijn 10.000€.</p> <p>170132 Lening PROXI - 8 jaar -1% - Vervallen op 30/12/2029 30/12/2029 - eenmalige aflossing op termijn 30.000€</p> <p>174100 KREDIET FRB/CALICO 135 maanden/1,5%/Aflossing vanaf 61e maand 1000/maandelijkse rente 75.000</p> <p>174110 KREDIET FRB / CALICO /250 k€/2%/240M/15/09/21/Ech 15/09/41 221.875€.</p> <p>achtergestelde lening Crédal Ech 10/2032 €150.000</p> <p>LPT Krediet / 150K€ / 180M / 0% / Ex 31/03/2037 150.000€</p> <p>424000 Leningen op meer dan een jaar die vervallen in 2022 12.500€ Subtotaal achtergestelde schulden</p> <p>Subtotaal Achtergestelde schulden € 1.242.375</p> <p>Door hypotheek gedekte schulden Bedrag</p> <p>174200 KREDIET HEFBOOM/CALICO/412.500E-1,95%(Cap-2x/Floor-1,55)-240 M-Expiratie 08/2041 263.525</p> <p>174300 KREDIET CALICO 412.500€-1,95%(Cap-2X/Floor-1,55)-240 M-Ech 08/2041 259.039€.</p> <p>CREDAL INVEST SERKEYN 200.000€-3,05%-240M-ECH 09/2042 191.554€</p> <p>CREDAL PONT SERKEYN 200K€ - 3,05% - Ecc 31/10/37 200.000€.</p> <p>423000 Schulden op meer dan een jaar aan kredietinstellingen met vervaldag in 2022 - Rekeningschulden 31.687</p> <p>Subtotaal gedekt door hypotheek € 945.805</p> <p>Diverse schulden Bedrag</p> <p>Leveranciers, BTW, ontvangen voorzieningen, rentelasten op Proxi-leningen en aan te rekenen obligaties 52.704</p> <p>TOTAAL PASSIVA OP 31/12/2022 €2.091.179</p>
<p>3.3 Verwachte break-even-datum. Deze datum is afhankelijk van het financieel plan dat de uitgevende instelling aan het labelcomité heeft verstrekt. Dit financiële plan is een projectie die afhangt van talrijke factoren waarvan de verwezenlijking onzeker is.</p>	<p>Het break-evenpoint werd bereikt in 2022. Het houdt echter in dat er geen personeel op de loonlijst van de coöperatie staat. Aangezien het doel van de coöperatie is om activa te blijven verwerven, willen wij minimaal 2.000.000 euro per jaar aan nieuwe investeringen doen en de coördinator vanaf 2024 met eigen middelen kunnen financieren. In dit geval wordt het break-evenpunt verwacht in 2035.</p>
<p>3.4 Datum waarop de boekwaarde van de aandelen gelijk is aan de nominale waarde.</p>	<p>2043</p>
<p>4. Significante verandering in de financiële of handelspositie sinds het einde van het laatste boekjaar waarop</p>	<p>Geen</p>

de bij deze nota gevoegde jaarrekening betrekking heeft.	
--	--

Deel III: Informatie over het aanbieden van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van het aanbod

1.1 Minimaal bedrag van het aanbod	25€
1.2 Minimumbedrag per belegger.	Een aandeel klasse D : 25 € Een aandeel klasse C : 1.000 €
1.3 Maximaal inschrijvingsbedrag per belegger.	100.000€
2. Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten.	1.000.000€
3.1 Openingsdatum van het aanbod.	21 februari 2023
3.2 Afsluitingsdatum van het aanbod.	Het aanbod geldt tot 20 februari 2024. Het kan vervroegd worden gesloten bij besluit van de Raad van bestuur.
3.3 Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten.	Als de inschrijvingen binnenkomen.
4. Stemrecht verbonden aan de aandelen	<p>Een coöperant heeft één stem, ongeacht het aantal verworven aandelen. Behalve in de gevallen dat de statuten het anders voorzien vergadert de Algemene Vergadering geldig zodra ten minste vijftig procent (50%) van alle aandeelhouders van klasse A (garanten) aanwezig of vertegenwoordigd is. Als dat niet lukt wordt binnen ten hoogste drie weken een vergadering bijeengeroepen met dezelfde agenda. Deze tweede vergadering is geldig ongeacht de aanwezigheid van het quorum.</p> <p>1. 1. Behoudens de in deze statuten of in de wet voorziene uitzonderingen, worden de besluiten van de algemene vergadering genomen met een gewone meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.</p> <p>2. Indien de wet of de statuten bijzondere quorums en/of bijzondere meerderheden voorschrijven, zijn deze ook vereist voor de stemmingen van klasse A, behoudens de gevallen waarin de statuten een hoger quorum en/of een grotere meerderheid voorschrijven voor de stemmingen van klasse A.</p> <p>3. Bij wijziging van de statuten worden de besluiten van de Algemene Vergadering genomen met een drie vierde (3/4) meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen en met een drie vierde (3/4) meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van klasse A (borgstellers).</p>

	<p>4. De besluiten van de algemene vergadering worden genomen met een meerderheid van vier vijfde (4/5) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen en met een meerderheid van vier vijfde (4/5) van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde coöperanten van klasse A (garanten) in geval van</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wijzigingen in het voorwerp, de doeleinden, het doel of de waarden van de coöperatie, 2. de overdracht of verkoop van grond, 3. de wijziging van de formule voor de berekening van de wederverkoopprijs van de in het huishoudelijk reglement opgenomen rechten (zoals erfpacht, oppervlakte, enz.) van een goed dat afkomstig is van de coöperatie. <p>5. De algemene vergadering kan de uitgifte van nieuwe soorten aandelen goedkeuren, een of meer soorten schrappen, de aan een soort aandelen verbonden rechten gelijkstellen met de aan een andere soort aandelen verbonden rechten of de aan een soort aandelen verbonden rechten rechtstreeks of middellijk wijzigen. De uitgifte van nieuwe aandelen die niet geschiedt in verhouding tot het aantal uitgegeven aandelen van elke categorie, vormt een wijziging van de aan elke categorie verbonden rechten.</p>
5. Samenstelling van de Raad van Bestuur.	Zie hieronder Deel II punt 5.4
6. Kosten ten laste van de investeerder.	Geen
7. Toelage voor overinschrijving	Teruggave van de voorbije jaren.

B. Reden van het aanbod

1. Gepland gebruik van de geïnde bedragen.	Het geld dat met dit bod wordt opgehaald, zal worden geïnvesteerd in onroerend goed.
2. Nadere gegevens over de financiering van de investering of het project dat met het bod wordt beoogd.	<p>In eerste instantie zullen wij investeren in de noodzakelijke werkzaamheden aan het in 2022 aangekochte gebouw aan de JB Serkeynstraat (150.000 euro).</p> <p>Voor elke 135.000 euro die wordt opgehaald, kunnen we een woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aankopen. Als we meer dan 400.000 euro ophalen, geven we voorrang aan de aankoop van een klein beleggingspand.</p> <p>Afhankelijk van de mogelijkheden zouden we ook collectieve ruimtes kunnen verwerven om ze te verhuren aan non-profitorganisaties.</p>
3. Andere financieringsbronnen voor de uitvoering	Om onze doelstelling, het verwerven van woningen

van de investering of het project in kwestie	<p>voor kansarmen, zo goed mogelijk te verwezenlijken, zullen wij aan het ingezamelde geld bankleningen toevoegen om het te investeren bedrag te verhogen. De banklening zou ongeveer 40% van de investering vertegenwoordigen. De geïnde huren zullen voornamelijk worden gebruikt om deze banklening in 20 jaar terug te betalen.</p> <p>Als het gehele aanbod wordt gehaald, zullen wij 1 of 2 huurgebouwen verwerven voor een totaal van ten minste 8 woningen.</p> <p>Wij zullen ook profiteren van regionale subsidies en particuliere leningen.</p>
4. Een bijgewerkt financieel plan is op verzoek beschikbaar voor kandidaat-investeerders.	

Deel IV: Informatie over de voorgestelde beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de voorgestelde beleggingsinstrumenten

1. Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten.	Aandelen - coöperatief aandeel van klasse D (supportersaandeel) en coöperatief aandeel van klasse C (investeerders)
2.1 Munteenheid van beleggingsinstrumenten.	Euro
2.2 Denominatie van de beleggingsinstrumenten.	Coöperatieve aandelen van klasse D (supportersaandelen) en klasse C (beleggersaandelen)
	NB: Er zijn ook aandelen van klasse A (aandelen van de borg) en aandelen van klasse B (ingezetenen en aanvragers), waarop dit aanbod geen betrekking heeft.
2.3 Nominale waarde van de beleggingsinstrumenten.	25€ voor aandelen D en 1.000€ voor aandelen C
2.4 Boekwaarde van de eenheid op 31 december 2021	Op 31 december 2022: 644.723€ / 661.975€ d.w.z.: 973,39€ voor aandelen C en 24,35€ voor aandelen B.
2.5 Risico van schommelende aandelenkoersen :	Het bedrag van het terugtrekkingsaandeel voor de aandelen waarvoor terugbetaling wordt gevraagd, is gelijk aan de nominale waarde van het daadwerkelijk op deze aandelen gestorte en nog niet terugbetaalde bedrag, zonder dat dit bedrag evenwel hoger mag zijn dan het bedrag van de intrinsieke waarde van deze aandelen zoals deze blijkt uit de laatst goedgekeurde jaarrekening. De uittredende aandeelhouder ontvangt dus ten

	<p>hoogste de nominale waarde van zijn werkelijke inbreng. Indien deze nominale waarde hoger is dan hun netto-inventariswaarde, is de terugbetaling beperkt tot de netto-inventariswaarde. Het risico bestaat derhalve dat deze prijs lager zal zijn dan de nominale waarde van hun werkelijke bijdrage.</p>
2.6 Meerwaarde	<p>Er is geen meerwaarde bij de wederverkoop van aandelen (zie hierboven)</p>
3. Terugbetalingsmodaliteiten	<p>De betaling vindt plaats in het jaar volgend op het verzoek. Er bestaat dus een risico dat de waarde van het aandeel lager zal zijn dan de nominale waarde. De terugbetaling geschiedt voor zover het uit deze terugtrekking resulterende eigen vermogen van de Vennootschap niet verhindert dat zij aan de solvabiliteits- en liquiditeitstoets voldoet. In dat geval wordt het recht op uitkering automatisch opgeschort totdat de uitkeringen weer zijn toegestaan of de betrokken aandelen door een andere aandeelhouder of door een nieuwe aandeelhouder zijn overgenomen. Over dit bedrag is geen rente verschuldigd.</p>
4. Rangorde van beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de emittent in geval van insolventie	<p>Het in coöperatieve aandelen geïnvesteerde bedrag maakt deel uit van het eigen vermogen van de vennootschap. In geval van ontbinding, vereffening of faillissement geschiedt de terugbetaling van de aandelen in de laatste rang, nadat alle andere huidige en toekomstige schuldeisers van de vennootschap volledig zijn betaald.</p>
5. Eventuele beperkingen op de vrije verhandeling van beleggingsproducten.	<p>De aandelen van de coöperatie Fair Ground Brussels zijn op naam en slechts overdraagbaar met de goedkeuring van de Raad van Bestuur van het nieuwe lid. De Raad van Bestuur gaat na of de inschrijver voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die in de statuten en eventueel in de statuten zijn vastgesteld.</p> <p>De Raad van Bestuur gaat na of de inschrijver voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die in de statuten en eventueel in het huishoudelijk reglement zijn vastgesteld. Zij deelt haar antwoord mee binnen drie (3) maanden na de indiening van het verzoek om toelating.</p>
7. Beleid met betrekking tot dividenden	<p>Fair Ground Brussels keert geen dividend uit op aandelen van klasse D. Voor de aandelen van categorie C zal Fair Ground Brussels een dividend van maximaal 2% kunnen uitkeren wanneer het</p>

	boekjaar positief is en de uitkering van dit dividend de goede financiële gezondheid van de coöperatie niet in gevaar brengt. Vervolgens zal een dividend worden uitgekeerd voor alle C-aandelen die van 1 januari tot 31 december van het jaar voorafgaand aan het besluit in bezit waren.
8. Datum uitbetaling interest of uitkering dividend.	De uitkering van het dividend voor de aandelen van categorie C, voor zover het dividend kan worden uitgekeerd, zal plaatsvinden in juni na de goedkeuring van de jaarrekening door de Algemene Vergadering, of vroeger indien de Raad van Bestuur besluit een interimdividend uit te keren.

Deel V : Andere belangrijke informatie

Samenvatting fiscaliteit :	<p>Op dividenden wordt aan de bron een bronbelasting van 30% ingehouden. Er is echter een algemene belastingvrijstelling voor dividenden ingevoerd om individuele burgers aan te moedigen rechtstreeks in bedrijven te investeren. Dit is een vrijstelling van personenbelasting, geen vrijstelling van roerende voorheffing, en u zult de roerende voorheffing die op uw vrijgestelde dividenden is ingehouden, via uw belastingaangifte kunnen aftrekken.</p> <p>Voor het belastingjaar 2021, inkomen 2020, zou u bijvoorbeeld de roerende voorheffing op dividenden tot 800 euro kunnen aftrekken. Aangezien het maximumtarief van de roerende voorheffing 30% bedraagt, zou u dus maximaal 240 euro aan roerende voorheffing kunnen terugkrijgen (800 euro x 30%).</p>
Klacht in verband met financieel product	<p>Als u een klacht heeft, kunt u contact opnemen met info@fairground.brussels</p> <p>Indien u niet tevreden bent, kunt u contact opnemen met de ombudsdienst voor consumenten, North Gate II, Koning Albert II-laan 8 Bte 1 in 1000 Brussel (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					
	Disponible		10/15	580.243	
	Indisponible		10/11	601.650	
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	Réserves indisponibles		110	601.650	
	Réserves statutairement indisponibles		111		
	Acquisition d'actions propres		12		
	Soutien financier		13		
	Autres		130/1		
	Réserves immunisées		1311		
	Réserves disponibles		1312		
			1313		
			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

<p>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS</p>
--

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.

○ 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.

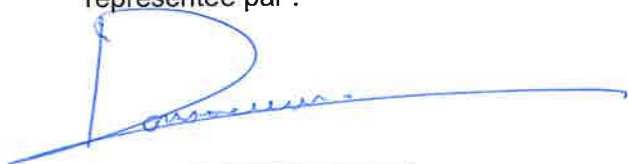
Autres mentions

- 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