



**Informatiememorandum met betrekking tot de aanbieding
van aandelen van Klasse C (Investeerders) en D (Sympathisanten)
van de coöperatieve vereniging Fair Ground Brussels SCES**

Dit document werd opgesteld door SC Fair Ground Brussels en heeft uitsluitend betrekking op aandelen van Klasse C, voorbehouden aan de leden "Investor", en aandelen van Klasse D, voorbehouden aan de leden "Sympathiser".

Dit document is geen prospectus en is niet gecontroleerd of goedgekeurd door de Autorité des services et marchés financiers.

Dit informatiememorandum is correct op 19 februari 2025.

WAARSCHUWING :
BELEGGERS LOPEN HET RISICO HUN BELEGGING GEHEEL OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF NIET HET VERWACHTE RENDEMENT TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET BEURSGENOTEERD:
BELEGGERS KUNNEN HET HEEL MOEILIK VINDEN OM HUN POSITIE DESGEWENST AAN EEN DERDE PARTIJ TE VERKOPEN.

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

Het aangeboden instrument is een aandeel. Door 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 liquidatie komt de aandeelhouder op de tweede plaats na de schuldeiser bij de verdeling van de opbrengst van de verkoop van activa, wat betekent dat hij of zij meestal niets kan terugkrijgen.

Het aandeel heeft een onbeperkte levensduur. Zie punt 3 van Deel IV voor aflossingsopties. In ruil daarvoor geeft het aandeel de houder recht op een aandeel in de eventuele winst van de emittent en kan de aandeelhouder een inkomensuitkering ontvangen die dividend wordt genoemd. De hoogte van het dividend hangt af van de winst die de emittent maakt en de manier waarop hij beslist om deze te verdelen tussen reserves en aandeelhoudersvergoeding. Aandelen hebben ook stemrecht op algemene vergaderingen.

De uitgevende instelling heeft de volgende risico's voor beleggers geïdentificeerd:

Risico's eigen aan de emittent - operationeel en commercieel :

Fair Ground Brussels SC heeft als doel eigendom te verwerven of te ontwikkelen voor sociaal achtergestelde groepen.

Ongeveer 80% van de activa zal bestaan uit huisvesting, de rest uit ruimte voor sociale-economieondernemingen of verenigingen. Fair Ground Brussels SC is onderhevig aan risico's.

Bepaalde risico's en onzekerheden die Fair Ground Brussels SC op de datum van dit informatiememorandum als wezenlijk beschouwt, worden hieronder beschreven. Deze verschillende risico's zouden kunnen leiden tot een vermindering van de omzet en de winst van Fair Ground Brussels SC, tot een wijziging van het management, wat op lange termijn het vermogen van Fair Ground Brussels SC zou kunnen aantasten om haar verplichtingen met betrekking tot de huidige uitgifte van coöperatieve aandelen na te komen.

1. Risico van het kiezen van eigendommen om aan te kopen of te renoveren.

De aangekochte panden zullen worden gescreend door een aankoopcommissie om er zeker van te zijn dat ze voldoen aan de gestelde doelen, waaronder financiële en technische haalbaarheid. De coöperatie is echter niet immuun voor een onaangename verrassing wat betreft de technische kwaliteit van het gebouw, waardoor de investering hoger zou uitvallen dan verwacht. Prijsschommelingen op de vastgoedmarkt zullen waarschijnlijk ook een negatieve invloed hebben op het rendement van toekomstige investeringen.

2. Risico bij het kiezen van onderaannemers voor onroerend goed

In het geval dat de investering werken vereist (bouw of renovatie) selecteert Fair Ground Brussels SC zorgvuldig de partners uit de bouwsector die de vastgoedprojecten zullen uitvoeren en ontwikkelen, maar kan het risico dat deze partners insolvent worden en dat de tijdelijke of permanente stopzetting van hun activiteit kan leiden tot vertragingen in de bouw of renovatie en dus de rentabiliteit op lange termijn kan verminderen, niet worden uitgesloten. Vertragingen in projecten, gebreken veroorzaakt door een externe dienstverlener of de annulering van een project zijn allemaal risico's die kunnen leiden tot een waardeverlies, een vertraging of een verlies van winstgevendheid voor het vastgoed of de vastgoedobjecten in kwestie.

3. Operationele en commerciële risico's

De belangrijkste operationele en commerciële risico's zijn :

- Huurbetalingsrisico: de huisvesting wordt beheerd door AIS's. Er is een zeer klein risico dat de AIS zijn verplichtingen niet kan nakomen. Er is een zeer klein risico dat de AIS zijn verplichtingen niet kan nakomen. Voor de gemeenschappelijke ruimten, die worden verhuurd aan verenigingen, bestaat het risico dat de betrokken verenigingen insolvent worden. We bezitten momenteel 67 woningen, die op 1 na allemaal AIS zijn, en 9 gemeenschappelijke ruimtes, waarvan de meeste op middellange termijn verhuurd zijn en twee tijdelijk bewoond zijn.

- Klimaatgevaren of extreme omstandigheden en natuurrampen die

	<p>verworven eigendom beschadigen, met reparatiekosten en maandenlange vertragingen tot gevolg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzekeringsrisico's: Als het bedrijf schade oploopt die niet of onvoldoende wordt gedekt door verzekeringspolissen, kan dit een negatieve invloed hebben op de financiële resultaten. - Risico's verbonden aan een stijging van de prijs van bouwmaterialen boven het inflatiepercentage. <p>4. Risico's met betrekking tot wet- en regelgeving</p> <p>Wijzigingen in de wet- en regelgeving die van toepassing zijn op Fair Ground Brussels SC kunnen de activiteiten van de Vennootschap beïnvloeden. Bijvoorbeeld, wet- of regelgeving zou 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 kunnen wijzigen. Ook een wijziging in de AIS-regelgeving zou een negatieve invloed kunnen hebben op de winst.</p> <p>5. Inflatierisico</p> <p>Ons financiële model is gebaseerd op aankooprijzen die een bruto rendement van ten minste 3,5% mogelijk maken. In het geval van een aanzienlijke stijging van de vastgoedprijzen en een niet-proportionele stijging van de AIS-huren, is het mogelijk dat we niet in staat zijn om vastgoed te verwerven.</p> <p>6. Renterisico's op hypothecaire leningen</p>
<p>Specifieke risico's voor de emittent - bestuur :</p>	<p>De coöperatie wordt bestuurd door de Raad van Bestuur (OA), die de bestuurders en het personeel van de oprichtende verenigingen afvaardigt naar het bestuur. De coöperatie huurt ook personeel in en werkt nauw samen met het personeel van de VZW .</p> <p>De operaties zijn onderverdeeld in divisies (financiën, projecten, operaties, communicatie, leven van de coöperatie).</p> <p>In de loop van 2024 ontving de coöperatie een Europese EFRO-subsidie, waardoor ze de beschikking kreeg over een HR-budget voor 3 jaar.</p> <p>Eind 2024 kreeg Fair ground Brussels de Reno-Hope prijs van de Koning Boudewijnstichting, die tot eind 2026 een deel van de HR- en expertisefinanciering voor haar rekening neemt.</p> <p>De afdelingen zorgen ervoor dat er financiële procedures zijn voor het bewaken van het financiële plan en de leningovereenkomsten met banken, het zoeken naar alternatieve financiering, de website en de communicatie- en operationele hulpmiddelen die nodig zijn voor het opstarten en runnen van de coöperatie, en doen voorstellen aan de OA, die deze goedkeurt.</p> <p>Het bestuursorgaan en de algemene vergadering (AV) zijn opgericht zoals bepaald in de statuten. De leden van de coöperatie zijn rechtstreeks betrokken bij het beheer van de structuur en nemen deel aan de besluitvorming over de organisatie van haar activiteiten. De coöperatie werkt volgens het principe van beheer met instemming.</p>
<p>Andere risico's :</p>	<p>Er is een liquiditeitsrisico, aangezien de coöperatie uitsluitend investeert in onroerend goed. Wanneer terugbetalingen worden gevraagd, worden deze gedaan in het boekjaar volgend op het verzoek, voor zover het eigen vermogen en de liquiditeit van de</p>

	onderneming dit toelaten.
--	---------------------------

Deel II: Informatie over de uitgevende instelling.

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1.1 Maatschappelijke zetel en land van herkomst	Verheydenstraat 121, 1070 Anderlecht, België
1.2 Rechtsvorm	Coöperatieve vereniging
1.3 Bedrijfsnummer of gelijkwaardig	BE0760637277
1.4 Website	http://www.fairground.brussels/
2. Activiteiten van de emittent	<p>Fair Ground Brussels is een vastgoedcoöperatie die erkend is als sociale-economieonderneming (SE) en door de Nationale Coöperatieraad (CNC), met als doelstellingen :</p> <ul style="list-style-type: none">- Haal land uit de markt en stel het veilig als gemeenschappelijk bezit;- Vergroot de actiecapaciteit van de sociale huisvestingssector, gebaseerd op het Community Land Trust-model, buiten de overheidsfinanciering om, en cultiveer de autonomie van deze sector door middel van overheidsbesparingen en leningen;- Produceer betaalbare huur- of zelfs koopwoningen en garandeer dat deze voor altijd betaalbaar blijven; <p>Door deze ambities uit te voeren, wordt een stad gecreëerd waar toegang tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting de emancipatie van iedereen mogelijk maakt, ook van de minst bedeelde huishoudens.</p> <ul style="list-style-type: none">- Het ondersteunen van de ontwikkeling van sociaal-culturele of sociaal-professionele projecten, met name in de sociale economie, door grond of ruimtes beschikbaar te stellen;- Burgers in staat stellen een actieve rol te spelen in de opbouw van Brussel en Brussel toegankelijk maken voor iedereen. Ze zal de Brusselaars in staat stellen om samen aan de stad te bouwen, om delen van de stad te ontwikkelen waar niet de regels van de markt gelden, maar die van het algemeen welzijn. Om deze doelstellingen te bereiken, zal de coöperatie verschillende rollen kunnen spelen en verschillende taken kunnen uitvoeren;- Alliance foncière: Aankoop en beheer van land met het oog op het creëren van betaalbare huisvesting en faciliteiten zoals economische zones, sociale en culturele centra, enz.- Onroerend goed: aankoop, onderhoud en verhuur van betaalbare woningen en panden voor verenigingen, winkels, culturele projecten, lokale diensten, enz;- Vastgoedontwikkeling: creatie, ontwikkeling en verkoop van betaalbare huisvesting en huurwoningen,

	<p>en van gebouwen voor verenigingen en economische activiteiten, op grond die eigendom blijft van de organisatie;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het opzetten van een project: het identificeren van de behoeften, eisen en verwachtingen van toekomstige bewoners en partnerverenigingen, het identificeren en veiligstellen van land, het uitvoeren van een projectstudie, het veiligstellen van financiële middelen (particuliere spaargelden, stichtingen, donaties, legaten, etc.) en het implementeren van het project; - Monitoring, onderhoud en renovatie van de bestaande voorraad: Oprichting van een reservefonds voor de financiering van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan gebouwen in de huurportefeuille; toezicht op de staat van de vastgoedportefeuille (verworven en huur) en planning van onderhouds- en renovatiebehoeften; planning van en toezicht op onderhouds- en renovatiewerkzaamheden; - Ontwikkeling van nieuwe economische en sociale modellen: de coöperatie moet nieuwe modellen kunnen ontwikkelen, in het bijzonder door het maatschappelijk middenveld, de vrijwilligerssector en economische activiteiten te integreren, door functionele en sociale diversiteit te bevorderen en door koopwoningen en sociale, economische en professionele projecten in hetzelfde gebouw te combineren; - Het grote publiek sensibiliseren en mobiliseren: het grote publiek informeren over de specifieke kenmerken van de Brusselse vastgoedmarkt, over het feit dat huisvesting niet langer haar basisdoel is maar een investeringsoplossing, en over de moeilijkheden die de meest precaire huishoudens ondervinden om een woning te vinden. Een burgerbeweging creëren rond deze thema's. <p>Op 31/12/2024 had de coöperatie een erfpachtcontract of het volledige eigendom van 16 gebouwen met 67 woningen en 10 verenigingsgebouwen, voor een totaal aan activa van €10.741.372.</p>
<p>3. Identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling bezitten.</p>	<p>Stichting ProRénovassistance Harold MC Zekerheid Engie energiemonteurs La Centrale Jociste vzw Piet Colruyt</p>
<p>4. Alle transacties die zijn aangegaan tussen de uitgevende instelling en de in het vorige punt bedoelde personen en/of andere verbonden personen dan aandeelhouders.</p>	<p>Er werden achtergestelde leningen afgesloten met MC Assure alsook met La Centrale Jociste vzw, Engie Rassembleurs d'Énergie en Piet Colruyt.</p>

<p>5.1 Identiteit van de leden van het juridisch bestuursorgaan van de uitgevende instelling.</p>	<p>De leden van de raad van bestuur zijn : Thibaud Collignon (AIS Quartiers) Gert Van Snick (Baita) Pierre Denis Grace Faes Clément Rochette (Engie - Rassembleurs d'énergie) Denis Grimberghs Guy Tordeur Esther Jakober Pepijn Kennis Margaud Antoine-Fabry Anne-Laure</p>
<p>5.2 Identiteit van de leden van het Directiecomité.</p>	<p>Geen beheercomité</p>
<p>5.3 Identiteit van gedelegeerden voor dagelijks bestuur.</p>	<p>Geen afgevaardigden voor het dagelijks bestuur. De personen die door de OA gemandateerd zijn om de coöperatie te vertegenwoordigen zijn: 2 directeuren die gezamenlijk handelen. Sinds december 2023 is Thomas Leroy verantwoordelijk voor de coördinatie.</p>
<p>5.4 Samenstelling van de Raad van Bestuur</p>	<p>Huishoudelijk reglement: 14.1</p> <p>1. De Vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur bestaande uit ten minste vier en ten hoogste dertien bestuurders, al dan niet medeoprichters, benoemd door de Algemene Vergadering.</p> <p>2. De Algemene Vergadering kiest de bestuurders op basis van de aan haar voorgelegde kandidaturen, zoals gespecificeerd in het Huishoudelijk Reglement.</p> <p>Interne voorschriften (ROI)</p> <p>2.2. De Algemene Vergadering (her)benoemt 4 tot 13 bestuurders als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 1 en maximaal 4 bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, op gezamenlijke voordracht van de coöperanten die het statuut van AIS (sociaal vastgoedkantoor) hebben, erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna de "AIS-bestuurders". Rekening houdend met het voorziene minimum en maximum, stellen de coöperanten met het statuut van AIS een voldoende aantal kandidaten voor; - ten minste 1 en ten hoogste 4 bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen, op gezamenlijke voordracht van de coöperanten die een totale inbreng van ten minste 50.000 euro in de

Vennootschap hebben gedaan, hierna de "investeerdere-bestuurders" genoemd. Rekening houdend met het voorziene minimum en maximum, stellen de coöperanten die een totale inbreng van ten minste 50.000 euro in de Vennootschap hebben gedaan, een voldoende aantal kandidaten voor;

- maximaal 1 bestuurder die een natuurlijk persoon is, voor te dragen door de coöperatieve aandeelhouders die de hoedanigheid van bewoner hebben, hierna de "bewoner-bestuurder", zodra de Vennootschap aandeelhouders van deze klasse heeft;

- minimaal 1 en maximaal 4 bestuurders, natuurlijke of rechtspersonen, voor te dragen door coöperatieleden die niet over de vereiste kwalificaties beschikken.

(noch AIS, noch bewoners, noch investeerdere met een totale inbreng van minstens 50.000 euro), hierna de "partner-bestuurders" genoemd. Deze medebestuurders stellen een voldoende aantal kandidaten voor, rekening houdend met de minimum- en maximumvereisten.

2.3. De Algemene Vergadering heeft de neiging om een gelijk aantal AIS-bestuurders, investeerderebestuurders en partnerbestuurders te benoemen.

2.4. In overeenstemming met de statuten wordt gestreefd naar pariteit tussen mannen en vrouwen, met ten minste 40% vertegenwoordigers van elk geslacht, waarbij de kandidatuur van andere geslachten wordt ondersteund.

2.5. De Raad van Bestuur mag niet voor meer dan 25% bestaan uit vertegenwoordigers van de overheid of voor meer dan 49% uit vertegenwoordigers van bedrijven die geen expliciet sociaal doel hebben.

2.6. De Raad van Bestuur is een collegiaal orgaan met hoofdelijke aansprakelijkheid.

2.7. Alle bestuurders zijn verantwoordelijk voor de belangen van de coöperatie en niet voor hun persoonlijke belangen of die van de instellingen die zij vertegenwoordigen of die hen hebben gemandateerd.

2.8. Discussies binnen de Raad van Bestuur zijn vertrouwelijk.

6. Totaalbedrag van de beloning van bestuurders en/of gedelegeerde(n) voor het dagelijks beheer over het laatste boekjaar en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of opgebouwde bedragen voor de betaling van pensioenen of andere uitkeringen.	0€. De coördinerende functie is door onze partners gefinancierd tot 31/12/2024. De beheerders voeren hun taken gratis uit.
7. Met betrekking tot de personen bedoeld in punt 4, vermelding van elke veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en makelaarskantoren.	er tegen de in punt 4 bedoelde personen geen dergelijke veroordeling bestaat
8. Beschrijving van belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de in de punten 3 en 5 bedoelde personen, of met andere verbonden partijen.	Er zijn geen belangenconflicten tussen de personen waarnaar wordt verwezen in de punten 3 en 5, of met andere verbonden partijen.
9. Identiteit van de wettelijke auditor.	Olivier RONSMANS - F.C.G. Réviseurs d'Entreprises SRL - BE0446.111.908 benoemd voor een termijn van 3 jaar vervallend op de Gewone Algemene Vergadering van juni 2027.

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1. Jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren.	De coöperatie is opgericht op 24 december 2020. De jaarrekening voor 2024 is nog niet goedgekeurd door de algemene vergadering. De jaarrekeningen voor 2022 en 2023 zijn beschikbaar op de website van de NBB: https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise met het bedrijfsnummer 0760637277
2. Netto werkkapitaal.	Het nettowerkkapitaal is voldoende om de komende twaalf maanden aan onze verplichtingen te voldoen. Netto werkkapitaal op 31/12/2024: €310.445
3.1 Eigen vermogen.	Op 31 december 2024 bedroeg het eigen vermogen van de coöperatie 3.765.992,80 € De solvabiliteitsratio van de coöperatie op 31 december 2024 was 29,61%.
3.2 Schuld.	Op 31 december 2024 bedroegen de verplichtingen : Balans: 4.815.722,67 :€

	170/4 - Dettes financières	4.815.722,67
	172/3 - Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assim	688.907,61
	173001 Prêt KBC 420-0722260-05 DANE/21	51.925,27
	173002 Prêt KBC 420-0738300-40 PORT/357	140.984,16
	173003 Prêt KBC 420-0681189-62 MOUC/5	412.676,23
	173004 Prêt KBC 420-2682299-62 PORT/7	38.785,44
	173005 Prêt KBC 420-4563017-47 PORT/3-5	44.536,51
	174/0 - Autres emprunts	4.126.815,06
	174100 CREDIT FRB/CALICO 135 mois/1,5%/Remb à partir 61ème mois 1000/mois intérêt	75.000,00
	174110 CREDIT FRB / CALICO /250 k€/2%/240M/15/09/21/Ech 15/09/41	209.374,87
	174120 CREDIT FRB/PALAIS 400K€ / 2% / 15 ans / 180 mois/ 26/06/2024 - 27/06/2039	400.000,00
	174121 Prêt KONING BOUDEWIJN 1	208.000,00
	174200 HEFBOOM 1107-21-02 CALICO/412.500€-1,95%(Cap-2x/Floor-1,55)-240 M-Ech 08/	251.182,01
	174201 Crédit HEFBOOM 142-23-01 NIN122	772.321,04
	174300 CREDAL 108598 CALICO 412.500€-1,95%(Cap-2X/floor-1,55)-240 M-Ech 08/2041	246.635,52
	174301 CREDAL 113188 INVEST SERKEYN 200.000€-3,05%-240M-ECH 09/2042	183.908,90
	174302 CREDAL 114938 PONT SERKEYN 200K€ - 3.05% - Ecc 31/10/37	200.000,00
	174303 EMPRUNT VERDIER 40K - 5 ANS (Ech 17/11/2029)	40.000,00
	174400 CREDIT LPT / 150K€ / 180M / 0% / Ech 31/03/2037	150.000,00
	174500 CREDIT BRUSOC/PALAIS / 300K€ / 2% / 240 MOIS /ECH 07/2044	294.886,78
	174501 CREDIT BRUSOC/OTLET / 300K€ / 2% / 240 MOIS /ECH 10/2044	296.936,12
	174600 MC ASSUR/OTLET / 400K / 1,5% / REV5/10/15 - 24 MOIS - ECH 10/2044	398.569,82
	174601 MC ASSUR/OTLET / 400K / 1,5 % / REV5/10/15 / SANS AMORTISSEMENT 240 MOIS	400.000,00
3.3 Break-even datum. Deze datum is afhankelijk	Het break-evenpunt werd bereikt in 2022. Dit betekent echter dat er geen personeel op de loonlijst van de coöperatie zal staan en dat er geen voorzieningen zijn voor reparaties aan onze gebouwen. Aangezien het doel van de coöperatie is om activa te blijven verwerven, zijn we van plan om minimaal € 2.000.000 per jaar aan nieuwe investeringen te doen en de financiering van de coördinatiepositie in de komende jaren te overwegen.	

<p>van het financiële plan dat de uitgevende instelling aan het Labelcomité heeft verstrekt. Dit financiële plan is een projectie die afhankelijk is van vele factoren waarvan de realisatie onzeker is.</p>	
<p>3.4 Datum waarop de boekwaarde van de aandelen gelijk is aan de nominale waarde.</p>	<p>2024</p>
<p>4. Significante verandering in de financiële of commerciële situatie sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de bij deze toelichting gevoegde jaarrekening betrekking heeft.</p>	<p>De coöperatie absorbeerde een andere sociale huisvestingscoöperatie op 12/12/2024. Hierdoor verdubbelde de balans van Fair Ground Brussels.</p>

Deel III: Informatie over het aanbod van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1.1 Minimum biedbedrag.	25€
1.2 Minimum inschrijvingsbedrag per belegger.	Een aandeel van klasse D: €25 Eén aandeel van klasse C: €1.000
1.3 Maximaal inschrijvingsbedrag per belegger.	200.000€
2. Totale prijs van aangeboden beleggingsinstrumenten.	2.000.000€
3.1 Openingsdatum van de aanbieding.	20 februari 2025
3.2 Sluitingsdatum van de aanbieding.	Het aanbod staat open tot 19 februari 2026. Het kan vervroegd worden gesloten bij besluit van de raad van bestuur.
3.3 Uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten.	Als de abonnementen binnenkomen.
4. Stemrechten gekoppeld aan aandelen.	<p>Elk lid heeft één stem, ongeacht het aantal verworven aandelen.</p> <p>Behalve in gevallen waarin de wet of deze statuten een ander aanwezigheidsquorum voorschrijven.</p> <p>19.3. Behalve in gevallen waar de wet of deze Statuten een ander aanwezigheidsquorum voorschrijven, is de Algemene Vergadering geldig samengesteld als ten minste vijftig procent (50%) van alle Klasse A-aandeelhouders (garanten) aanwezig of vertegenwoordigd is. Als dit niet het geval is, wordt binnen maximaal drie (3) weken een nieuwe vergadering met dezelfde agenda bijeengeroepen. Deze tweede vergadering zal geldig zijn ongeacht het aanwezigheidsquorum.</p> <p>19.4. Behoudens de uitzonderingen waarin deze Statuten of de wet voorzien, worden besluiten van de Algemene Vergadering genomen bij gewone meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.</p> <p>19.5. Waar de wet of de statuten bijzondere meerderheden vereisen, zijn deze ook vereist voor stemmingen in Klasse A, behoudens gevallen waarin de statuten een hogere vereiste meerderheid voorschrijft voor stemmingen in Klasse A.</p> <p>19.6. Besluiten van de Algemene Vergadering worden genomen met een meerderheid van drie vierde (3/4) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen en met</p>

	<p>een meerderheid van drie vijfde (3/5) van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen van Klasse A coöperanten (garanten) en Klasse C coöperanten (investeerders), wanneer het een kwestie is van :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wijzigingen van de statuten, 2. de benoeming en het ontslag van bestuurders, 3. de overdracht of verkoop van land, 4. wijzigingen van het huishoudelijk reglement. <p>Deze bijzondere meerderheid wordt verhoogd tot 4/5 van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, naast een meerderheid van drie vijfde (3/5) van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde coöperanten van klasse A (garanten) en coöperanten van klasse C (investeerders), wanneer het aangewezen is om het doel of de waarden van de Vereniging te wijzigen.</p> <p>19.7. De Algemene Vergadering kan de uitgifte van nieuwe soorten aandelen goedkeuren, een of meer soorten opheffen, de rechten verbonden aan een soort aandelen gelijkstellen met die verbonden aan een andere soort of de rechten verbonden aan een soort direct of indirect wijzigen. De uitgifte van nieuwe aandelen die niet in verhouding staan tot het aantal aandelen dat in elke klasse is uitgegeven, vormt een wijziging van de rechten die aan elke klasse zijn verbonden.</p>
5. Samenstelling van de Raad van Bestuur.	zie hierboven deel II, punt 5.4
6. Door de investeerder te dragen kosten.	Geen
7. Toewijzing bij overinschrijving	Restituties voor last-minute aankomsten.

B. Redenen voor het aanbod

1. Gepland gebruik van ingezamelde fondsen.	<p>Het geld dat met dit bod wordt opgehaald, zal worden geïnvesteerd in onroerend goed. Voor elke €50.000 die we inzamelen, kunnen we een huis kopen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Als we meer dan €200.000 ophalen, zullen we ons richten op de aankoop van een klein beleggingspand. Afhankelijk van de mogelijkheden zouden we</p>
---	--

	ook collectieve ruimtes kunnen verwerven om te verhuren aan non-profitorganisaties of sociaal-culturele actoren.
2. Details over de financiering van de investering of het project dat de aanbieder beoogt te realiseren.	Om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan onze doelstelling om woningen te verwerven voor kansarme groepen, zullen we een banklening en een achtergestelde lening toevoegen aan het opgehaalde geld om het te investeren bedrag te verhogen. De banklening zal goed zijn voor ongeveer 40% van de investering en de achtergestelde lening voor hetzelfde bedrag. De huurinkomsten zullen voornamelijk worden gebruikt om de banklening over 20 jaar terug te betalen en om de rente op onze achtergestelde leningen te betalen. Als alle aangeboden woningen worden opgenomen, zullen we 1 of meer beleggingspanden verwerven voor een totaal van 15 tot 50 woningen.
3. Andere financieringsbronnen voor de investering of het project in kwestie	We maken gebruik van het hefboomeffect en lenen ongeveer 40% van het investeringsbedrag van een bank, dat we in 20 jaar terugbetalen via de ontvangen huurgelden. We lenen ook van burgers en instellingen.
4. Een bijgewerkt financieel plan is op verzoek verkrijgbaar.	

Deel IV: Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1. Aard en categorie van beleggingsinstrumenten.	Aandelen - Klasse D coöperatieve aandelen (supportersaandelen) en Klasse C coöperatieve aandelen (investeerdere)
2.1 Valuta van beleggingsinstrumenten.	Euro
2.2 Denominatie van beleggingsinstrumenten.	Coöperatieve aandelen van klasse D (supportersaandelen) en coöperatieve aandelen van klasse C (investeerdere aandelen) NB: Er zijn ook eenheden van klasse A (garantie-eenheden) en klasse B (bewonerseenheden), die niet onder dit aanbod vallen.
2.3 Nominale waarde van beleggingsinstrumenten.	25 voor aandelen van klasse D en €1.000 voor aandelen van klasse C
2.4 Boekwaarde van de eenheid op 31 december 2024.	Op 31 december 2024 2.981.861,36 voor aandelen C (aantal: 2.726)

	en €389.578,36 voor aandelen D (aantal: 14.246); d.w.z. €1.093,86 voor aandelen C en €27,35 voor aandelen D.
2.5 Risico van schommeling van de aandelenkoers :	Het bedrag van het intrekking gedeelte voor aandelen waarvoor terugbetaling wordt gevraagd, is gelijk aan de nominale waarde van het daadwerkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde bedrag voor deze aandelen, zonder echter groter te zijn dan het bedrag van de intrinsieke waarde van deze aandelen zoals weergegeven in de meest recent goedgekeurde jaarrekening. Daarom ontvangen vertrekkende aandeelhouders maximaal de nominale waarde van hun werkelijke inbreng. Als deze nominale waarde hoger is dan hun intrinsieke waarde, is de terugbetaling beperkt tot de intrinsieke waarde. Het risico bestaat dus dat deze prijs lager is dan de nominale waarde van hun werkelijke inbreng.
2.6 Toegevoegde waarde.	Er is geen meerwaarde op de wederverkoop van aandelen (zie hierboven).
3. Terugbetalingsvoorwaarden.	Betaling vindt plaats in het boekjaar volgend op het verzoek. Het risico bestaat dat de waarde van het aandeel onder de nominale waarde daalt. Terugbetaling wordt gedaan op voorwaarde dat het eigen vermogen van de Vennootschap na deze terugtrekking niet verhindert dat de Vennootschap voldoet aan de solvabiliteits- en liquiditeitstests. Als dit het geval zou zijn, zou het recht op betaling automatisch worden opgeschort totdat uitkeringen weer zijn toegestaan of de betreffende aandelen zijn overgenomen door een andere of een nieuwe aandeelhouder. Over dit bedrag is geen rente verschuldigd.
4. Rangorde van beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van insolventie.	Het in coöperatieve aandelen geïnvesteerde bedrag maakt deel uit van het eigen vermogen van het bedrijf. In het geval van ontbinding, liquidatie of faillissement vindt de terugbetaling van de aandelen plaats in de laatste rang, nadat alle andere huidige en toekomstige schuldeisers van het bedrijf volledig zijn betaald.
5 Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten.	Fair Ground Brussels coöperatieve aandelen zijn op naam en overdraagbaar enkel met de toelating van de OA van de nieuwe coöperant. Het bestuursorgaan gaat na of de inschrijver voldoet aan de toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in de statuten en, indien van toepassing, in het huishoudelijk reglement. Het

	meldt zijn beslissing binnen drie (3) maanden na de toelatingsaanvraag.
7. Dividendbeleid.	Fair Ground Brussels keert geen dividend uit op klasse D aandelen. Op klasse C aandelen mag Fair Ground Brussels maximaal 2% dividend uitkeren als het boekjaar positief is en de uitkering van dit dividend de gezonde financiële gezondheid van de coöperatie niet in gevaar brengt. Er wordt dan een dividend uitgekeerd op alle aandelen C die worden gehouden van 1 januari tot en met 31 december van het jaar voorafgaand aan het besluit.
8. Datum van betaling van rente of dividendumuitkering.	De uitkering van dividend op aandelen van Klasse C, voor zover er dividend kan worden uitgekeerd, vindt plaats in juni na goedkeuring van de jaarrekening door de Algemene Vergadering, of eerder als de Raad van Bestuur besluit om een interim-dividend uit te keren.

Deel V: Andere belangrijke informatie

Toepasselijk recht	Dit aanbod van beleggingsinstrumenten valt onder de Belgische wetgeving.
Fiscaal overzicht :	Aan de bron wordt 30% roerende voorheffing ingehouden op dividenden. Personen die onderworpen zijn aan de personenbelasting kunnen de ingehouden roerende voorheffing op dividenden echter aftrekken tot een maximum van €833 (boekjaar 2025, inkomen 2024) via hun belastingaangifte. Ze kunnen dus maximaal € 249,9 aan ingehouden roerende voorheffing terugvragen (€ 833 dividend x 30%).
Klachten over financiële producten	Als je een klacht hebt, neem dan contact op met info@fairground.brussels . Als je niet tevreden bent, kun je contact opnemen met de Consumentenbemiddelingsdienst, Noordpoort II, Koning Albert II 8 Bte 1, 1000 Brussel (Tel: 02 702 52 20, E-mail: contact@mediationconsommateur.be).

**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 12-06-2024

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2023

au

31-12-2023

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2022

au

31-12-2022

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

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

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

**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

DUTRIEU Antoine

Rue d'Irlande 70
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-14

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

GRIMBERGHS DENIS

Avenue Sleenckx 102
1030 Schaerbeek
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2026-06-10

Administrateur

JAKOBER Esther

Rue Konkel 112
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2026-06-10

Administrateur

RASSART Jérôme

Rue de la Haute Hurrées 44
1400 Nivelles
BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2026-06-10

Administrateur

BUCKENS Marc

Drève de Limauges 11
1470 Genappe
BELGIQUE

Début de mandat : 2020-12-24

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

DENIS PIERRE

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

Début de mandat : 2020-12-24

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

LEROY Thibault

Rue de Neerpede 581
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Début de mandat : 2020-12-24

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

F.C.G. Réviseur d'Entreprise (B0164)

0446111908
Rue de Jausse 49
5100 Naninne
BELGIQUE

Début de mandat : 2021-04-14

Fin de mandat : 2024-06-12

Commissaire

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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>5.249</u>	<u>7.194</u>
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>2.850.965</u>	<u>2.686.645</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	<u>2.845.691</u>	<u>2.681.736</u>
Terrains et constructions		22	2.614.056	2.663.103
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	15.401	18.632
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	216.234	
Immobilisations financières	6.1.3	28	<u>5.274</u>	<u>4.909</u>
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>441.033</u>	<u>198.665</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>35.394</u>	<u>5.935</u>
Créances commerciales		40	5.394	5.935
Autres créances		41	30.000	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>404.928</u>	<u>192.186</u>
Comptes de régularisation		490/1	<u>710</u>	<u>543</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>3.297.247</u>	<u>2.892.503</u>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
	Disponible		10/15	<u>1.058.601</u>	<u>644.787</u>
	Indisponible		10/11	1.050.900	661.975
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	Réserves indisponibles		110	1.050.900	661.975
	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	7.701	-17.188
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	2.238.646	2.247.715
Dettes à plus d'un an	6.3	17	2.099.101	2.150.412
Dettes financières		170/4	2.099.101	2.143.992
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		783.000
Autres emprunts		174/0	2.099.101	1.360.992
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		6.420
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	94.401	48.472
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	44.891	44.187
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	37.377	41
Fournisseurs		440/4	37.377	41
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	7.758	1.349
Impôts		450/3	4.152	1.349
Rémunérations et charges sociales		454/9	3.606	
Autres dettes		47/48	4.376	2.895
Comptes de régularisation		492/3	45.143	48.831
TOTAL DU PASSIF		10/49	3.297.247	2.892.503

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	163.109	91.352
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A	71.430	
Chiffre d'affaires			70	132.687	122.871
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	45.353	31.520
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62	32.460	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	54.223	48.885
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	13.146	9.623
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A		1.085
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	63.281	31.758
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	36.467	27.539
Charges financières récurrentes			65	36.467	27.539
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	26.814	4.219
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77	1.925	0
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	24.888	4.219
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	24.888	4.219

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	7.701	-17.188
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	24.888	4.219
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-17.188	-21.407
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	7.701	-17.188
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	2.743.003
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	216.234	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	2.959.237	
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	61.267
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	52.278	
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	113.546	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	2.845.691	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	4.909

Mutations de l'exercice

Acquisitions

8365	365	
------	-----	--

Cessions et retraits

8375		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385		
--------------	--	--

Autres mutations

(+)/(-) 8386		
--------------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8395	5.274	
------	-------	--

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)	5.274	
------	-------	--

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)	44.891

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912	217.981
------	----------------

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913	1.881.120
------	------------------

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	
------	--

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

9061	
------	--

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	
------	--

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

9062	
------	--

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	0,4	0
76	71.430	
(76A)	71.430	
(76B)		
66		1.085
(66A)		1.085
(66B)		
6502		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	2.263.548
91621	55.000
91631	205.000
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

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)

Honoraires

Exercice
3.500

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



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
Installation photovoltaïque compète ou onduleur.	Durée de la garantie
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

29 avril 2024

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

RAPPORT DE GESTION

Fair Ground Brussels
SCES agréée

Société Coopérative agréée
Entreprise sociale

RPM - Bruxelles

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 de l'activité et 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 2024, un récapitulatif sur les actions émises pendant l'année 2023.

● 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 2023 (repris en annexe)

L'exercice 2023 de notre coopérative se solde avec un **bénéfice de 26.813,66 € avant impôts**. Ce bénéfice n'était pas attendu et résulte principalement de dons reçus pour un total de 24.963 €. Les exercices précédents se soldant avec une perte reportée de 17.187,56 €, l'impôt sur le résultat s'établira sur le résultat reporté de 9.626,10 €. Notre agrément CNC nous permet de bénéficier d'un taux d'imposition réduit à 20%, et le résultat final de l'exercice est donc un résultat reporté de **7.700,88 €**.

L'organe d'administration propose d'affecter le résultat au bénéfice reporté.

Le **total de notre bilan s'élève à 3.297.246,52 €**

En 2022, il était de **2.892.503,05€**. L'augmentation de 404.743,47 € est due principalement aux travaux de rénovation s'élevant à la somme de 354.279,97 € réalisés dans l'immeuble acquis en 2022 rue Serkeyn à Jette.

Côté passif, on observe une augmentation des apports.

L'augmentation nette des apports se chiffre à **388.925 €,** soit 177.925 € de parts sympathisant, parts D et 211.000 € de parts investisseurs, part C. Il a été procédé au remboursement de 2.000 € de parts C en 2023.

Les dettes à long terme n'ont pas augmenté par rapport à 2022. Elles se décomposent en deux groupes :

1. Les emprunts bancaires et privés pour un montant de **1.316.101,30 €**
2. Les emprunts subordonnés, pour un montant de **783.000 €**.
 - Les obligations : 338.000€
 - Les prêts privés PROXI : 295.000€
 - Un prêt subordonné Credal : 150.000€

Du côté du compte de résultat, les recettes (208.462,20 €) sont constituées principalement des loyers reçus (128.096.34 €), de la subvention Innoviris (41.940,14 €) et des dons reçus (24.963,00 €).

Les dépenses peuvent se décomposer en 5 groupes :

1. Dépenses liées aux biens : 24.417,98 €

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 : | 20.934,98 € |
| Il s'agit principalement de frais de promotion, de frais de notaire et de frais administratifs divers. | |
| 3. Des frais de personnel : | 32.459,71 € |
| 4. Amortissements : | 54.223,32 € |
| 5. Précompte et TVA non-déductible : | 13.145,62 € |
| 6. Charges financières : | 36.466,93 € |

Vous trouverez en annexe le compte de résultat et bilan dans leur version complète. Notez que nos comptes font l'objet d'une publication à la Banque National de Belgique bien que légalement nous n'y soyons pas tenu.

o Réalisations 2023

Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions de bien immobilier en 2023.

L'activité s'est concentrée sur :

1. **Le projet Serkeyn** avec la réalisation des travaux de rénovation. Les logements attribués par la CCL et gérés par l' AIS Logement Pour Tous seront occupés dès février 2024.

Les travaux pour un total de 354.279,97 € (216.233,93 € au 31/12/2023) ont consisté en :

- Isolation de la toiture ;
- Isolation du plafond des caves, hormis la chaufferie ;
- Remplacement des châssis ;
- Isolation minime de la façade à rue par l'intérieur, la façade arrière bénéficiant déjà d'une isolation raisonnable ;
- Rénovation des installations électriques ;
- Installation d'une ventilation de type C ;
- Installation de chauffage par pompe à chaleur ;
- Installation photovoltaïque ;
- Nouvelles cuisines équipée ;
- Nouvelles salle de bain et WC ;
- Nouveau carrelage dans les communs ;
- Peinture et divers.

Ces travaux ont permis d'atteindre les niveaux PEB suivants : B+ (52 Kwh/m²/an) pour 2 appartements, B- (88 Kwh/m²/an) pour l'appartement sous toiture et C- (134Kwh/m²/an) pour l'appartement du rez-de-chaussée dont une partie de celui-ci n'est pas sur des caves.

2. **Le montage du projet NOVA CASA VESTA** via l'introduction d'un dossier FEDER auprès de la Région, en partenariat avec la Commune de Forest, Le New Samu Social et Communa. Le projet consiste en la création de 14 unités de logement dans un habitat collectif pérenne (la Nova Casa Vesta), à destination de femmes (avec ou sans enfants) en situations de sans-abrisme, via la rénovation complète et durable d'un bâtiment, situé dans le complexe "Maxima" situé au 144 rue du Monténégro, à Forest.
Notre dossier FEDER a été accepté fin 2023 et bénéficiera d'une subvention totale de 1 403 820,50 €.

3. Création de la Fondation Fair Ground Belgium

Nous avons déjà évoqué lors de l'AG 2023 le projet de créer une Fondation. C'est chose faite depuis 2023 où la Fondation Fair Ground Belgium a été reconnue comme Fondation d'Utilité Publique le 15 octobre 2023 et ses statuts ont été déposés au Moniteur Belge le 26 janvier 2024. Constituée à l'initiative de Fair Ground Brussels, Fair Ground Wallonie, de la Fondation Pro Rénovassistance et six autres partenaires dont Solidarité des Alternatives Wallonnes et Bruxelloises, elle hébergera à l'avenir le foncier des coopérative Fair Ground et pourra capter des dons et des subsides en vue de la réalisation de son objet social.

○ Perspectives 2024

L'année 2024 se concentrera sur le financement et la concrétisation des projets NOVA CASA VESTA, Palais 32-34-36 et Otlet 28 pour lesquels des engagements ont déjà été pris.

Comme évoqué ci-avant, le projet NOVA CASA VESTA sis Rue du Monténégro, 114 à 1190 Bruxelles qui vise la création de 14 logements dans un habitat collectif pérenne (la Nova Casa Vesta), à destination de femmes (avec ou sans enfants) sera mis sur les rails en 2024. S'agissant d'un projet FEDER nous serons soumis aux marchés publics pour sa réalisation. Nous étudions encore la procédure de marché qui sera retenue. Il faudra acquérir le foncier, désigner un auteur de projet, obtenir un permis d'urbanisme , .. Il s'agira donc d'une réalisation de longue haleine dont la concrétisation devrait se faire en 2027.

Un compromis a été signé début mars 2024 pour l'acquisition de trois anciens hôtels de maître, rue des **Palais 32-34-36 à Schaerbeek**. Les immeubles 32-34 seront cédés en emphytéose à l'Ilot en vue de la création d'un centre de jour pour femmes et d'une maison d'accueil. Le 36 sera conservé par la coopérative. Il est géré par l'ASIS et comporte 7 unités de logement (3 studios et 4 chambres pour étudiants). La coopérative prévoit des transformations. Un espace communautaire peu exploité sera transformé en studio et les chambres d'étudiants seront transformées en un appartement 3 chambres et un appartement 2 chambres. A l'arrière de la parcelle se trouve un espace atelier qui pourra encore être exploité en logement ou autre en fonction de la destination urbanistique accordée.

Une lettre d'intention a été signée en 2023 pour l'acquisition d'un immeuble **rue Otlet, 28 à Anderlecht**. Construit en 1995, il est géré par l'ASIS Logement pour Tous depuis près de 25 ans et comporte 10 logements dont 6 studios et 4 appartements 2 chambres. Il comporte également deux espaces d'activité. Un est occupé par la ludothèque Walalou et l'autre par l'ONG « Sudio Globo » qui œuvre pour la solidarité mondiale, par une offre de formation axée sur la pratique, Studio Globo aide les enseignants à contribuer au monde dans les écoles.

Nous étudierons également l'acquisition d'un immeuble sis boulevard Lambermont à Schaerbeek comportant 5 logements géré par l' AIS – IRIS.

Nous continuerons la prospection pour de nouvelles acquisitions dont la concrétisation sera liée à notre capacité de financement et principalement à notre capacité à augmenter nos fonds propres.

○ **Communication**

En 2023, nous avons continué de travailler sur notre objectif de rayonnement de la coopérative via l'organisation d'activités sensibilisant sur la problématique de l'espace inabordable à Bruxelles. Nos multiples campagnes de communication et le soutien de nos réseaux nous ont permis d'être sélectionné et de remporter le prix de l'économie sociale en 2023.

Liste de nos actions :

- 13 avril: Organisation d'une visite au musée du capitalisme à la Zinneke Parade
- 1 juin: Organisation de l'événement Imaginons la ville de demain, sur des terrains communs- balade et débat mouvant
- 14 juin: Assemblée générale à Coop et programmation de la conférence gesticulée Dream House
- 10 octobre: Fair ground remporte le prix de l'Economie sociale 2023
- 29 novembre: Organisation d'un événement rencontre autour du projet Révision avec Urban Markers
- Décembre : envoi du Kit coopérateur-trice à chacun-e d'entre eux-elles.

○ **Gestion interne et ressources humaines**

La subvention de la Région Bruxelles Capitale (RBC), captée par l'Ilot et obtenue en 2022 a financé encore en 2023 l'engagement d'un-e coordinateur-trice à ½ ETP. Suite au départ de Coline Van der Vorst fin 2023, elle a été remplacée par Thomas Leroy. Cet engagement permet à la coopérative, qui est en pleine phase de croissance, d'assurer une bonne gestion des projets d'organisation du fonctionnement interne de la structure, et une centralisation de l'information et de certaines tâches.

En Janvier 2023, grâce au financement INNOVIRIS, dans le cadre de PYSI – Prove Your Social Innovation -, Sâm Rosenzweig a rejoint la structure en tant que chargé de projet à ⅔ ETP, s'attendant principalement au développement de nouveaux projets et à la recherche de nouveaux financements.

En janvier 2023, grâce à la subvention RBC captée par l'Ilot, une chargée de communication a pu être recrutée à 1,5/5 ETP.

Au total, avec le soutien en ressources humaines des fondateurs-trices, ce sont donc plus de 7 personnes qui, chaque semaine, donne du temps de travail effectif et notable pour la coopérative.

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

Signature du compromis pour le projet Palais 32-34-36 le 01/03/2024. La signature de l'acte prévu le 1^{er} juillet 2024.

- **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 du climat économique qui reste incertain.

- **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;**

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

- Rapport sur l'émission d'actions nouvelles au cours de l'exercice 2023 : Le tableau suivant reprend les actions émises en 2023:

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	0	0
B	25	0	0
C	1000	211	211.000,00 €
D	25	7.117	177.925,00 €
Total			388.925,00 €

En 2023, nous avons principalement vu MC Assure augmenter les apports de la coopérative à raison de 200 parts C et la fondation Pro Renovassistance à augmenté sa participation en investissant pour 175.000€ de parts D.

- Aucun apport en nature n'a été effectué ;
- Demandes de démission (acceptées et remboursées en 2023) ;

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	0	0
B	25	0	0
C	1000	2	2.000,00 €
D	25		
Total			2.000,00 €

RAPPORT DE GESTION 2023

- Rapport sur le nombre d'actions en circulation par classe au 31/12/2023 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	15	375,00 €
B	25	0	0
C	1000	791	791.000,00 €
D	25	10.381	259.525,00 €
Total		11.187	1.050.900,00 €

- La procédure en cas de conflit d'intérêt prévue au ROI a été respectée et a été appliquée une fois en 2023 au sein de l'organe d'administration dans le cadre de l'engagement de Thomas Leroy.
- 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 2023**

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 avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative « **FAIR GROUND BRUSSELS** » durant 3 exercices consécutifs.

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 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **3.297.246,52 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de **24.888,44 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, 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.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3 :5 et 3 :6 du Code des Sociétés et des Associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8° du Code des Sociétés et des Associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

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 28 mai 2024

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100		1	0,4	0
Nombre d'heures effectivement prestées	101		745	745	0
Frais de personnel	102		27.633	27.633	0

A la date de clôture de l'exercice

Nombre de travailleurs

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105		1	0,4
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110			
Contrat à durée déterminée	111		1	0,4
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120		1	0,4
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203		1	0,4
Femmes	121			
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134		1	0,4
Ouvriers	132			
Autres	133			

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205		1	0,4
305			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)

**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 : <https://fairground.brussels/>

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 14-06-2023

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

24-12-2020

au

31-12-2021

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

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

A-app 6.1.1, A-app 6.2, 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

**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

GRIMBERGHS Denis

Avenue Sleeckx 22

1030 Schaerbeek

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2026-06-10

Administrateur

JAKOBER Esther

Rue Konkel 112

1200 Woluwe-Saint-Lambert

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2026-06-10

Administrateur

RASSART Jérôme

Rue de hautes Hurées 44

1400 Nivelles

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2026-06-10

Administrateur

BUCKENS Marc

Drève de Limauges 11

1470 Genappe

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-12-24

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

ROMER Nora

Avenue du Pont de Luttre 15

1190 Forest

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2023-06-14

Administrateur

DENIS Pierre

Avenue du Roi Albert 110

1120 Neder-Over-Heembeek

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-12-24

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

ROSENZWEIG Sam

Rue du Tulipier 14

1190 Forest

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-08

Fin de mandat : 2023-06-14

Administrateur

LEROY Thibault

Président

Rue du Delta 65

1190 Forest

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-12-24

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

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>7.194</u>	<u>9.139</u>
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>2.686.645</u>	<u>1.821.592</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	<u>2.681.736</u>	<u>1.816.683</u>
Terrains et constructions		22	2.663.103	1.794.820
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	18.632	21.863
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	<u>4.909</u>	<u>4.909</u>
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>198.665</u>	<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>5.935</u>	<u>2.952</u>
Créances commerciales		40	5.935	
Autres créances		41		2.952
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>192.186</u>	<u>80.441</u>
Comptes de régularisation		490/1	<u>543</u>	
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>2.892.503</u>	<u>2.128.413</u>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
			10/15	644.787	580.243
			10/11	661.975	601.650
	Disponible		110	661.975	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	-17.188	-21.407
Subsides en capital					
			15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
			19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		16		
	Charges fiscales		160/5		
	Grosses réparations et gros entretien		160		
	Obligations environnementales		161		
	Autres risques et charges		162		
			163		
			164/5		
Impôts différés					
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	2.247.716	1.548.170
Dettes à plus d'un an	6.3	17	2.150.412	1.489.208
Dettes financières		170/4	2.143.992	1.489.208
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	783.000	633.000
Autres emprunts		174/0	1.360.992	856.208
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	6.420	
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	48.472	55.084
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	44.187	36.301
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	41	17.487
Fournisseurs		440/4	41	17.487
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	1.349	347
Impôts		450/3	1.349	347
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	2.895	949
Comptes de régularisation		492/3	48.831	3.878
TOTAL DU PASSIF		10/49	2.892.503	2.128.413

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	91.352	13.474
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A		
Chiffre d'affaires			70	122.871	41.897
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	31.520	31.423
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	48.885	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	9.623	9.908
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A	1.085	
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	31.758	-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	27.539	10.059
Charges financières récurrentes			65	27.539	10.059
Charges financières non récurrentes			66B		0
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	4.219	-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	4.219	-21.407
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	4.219	-21.407

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-17.188	-21.407
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	4.219	-21.407
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-21.407	
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	-17.188	-21.407
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	1.831.010
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	911.994	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	2.743.003	
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	0	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	14.327
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	46.940	
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	61.267	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	<u>2.681.736</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	4.909
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
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)	4.909	

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)	44.187

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912	202.404
------	----------------

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913	1.948.008
------	------------------

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	
------	--

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

9061	
------	--

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	
------	--

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

9062	
------	--

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	1.085	0
(66A)	1.085	
(66B)		0
6502		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	2.305.222
91621	55.000
91631	205.000
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

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)

Honoraire mandat F.C.G. Réviseur d'Entreprise

Exercice
3.500

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 2023, un récapitulatif sur les actions émises pendant l'année 2022.

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 2022**

L'exercice 2022 de notre coopérative se solde avec un **bénéfice de 4.219€**.

Ce bénéfice est toutefois inférieur au budget 2022 approuvé par l'AG, qui était de 14.749 euros.

Le total de notre bilan s'élève à 2.892.503,05€.

En 2021, il était de 2.128.413,09€. L'augmentation de 764.089,96 est due principalement aux nouvelles acquisitions immobilières

Ainsi, trois acquisitions immobilières ont été réalisées en 2022 :

- Le projet Central Gardens, 1 appartement à Molenbeek : acquisition du tréfonds (42.722,48€) et des droit d'emphytéose (170.889,93€).
- Le projet Révision, une maison de 3 appartements et 1 local associatif située à Anderlecht : acquisition du droit d'emphytéose (65.330,03€).
- Le projet Serkeyn, 4 appartements à Jette : acquisition du droit d'emphytéose (633.051,07€).

Côté passif, on observe une augmentation du capital et des dettes.

L'augmentation du capital se chiffre à 60.325€, soit 7.325 € de parts sympathisant, parts D et 53.000 € de parts investisseurs, part C dans le cadre de la campagne de communication du printemps/été 2022.

Pour les dettes à long terme elles se décomposent en deux groupes :

1. Les emprunts bancaires et privés pour un montant de
1.360.992,20€
2. Les emprunts subordonnés, pour un montant de 783.000€.
 - Les obligations : 338.000€
 - Les prêts privés PROXI : 295.000€
 - Un prêt subordonné Credal : 150.000€

Du côté du compte de résultat, les recettes (122.871,26€) sont constituées principalement des loyers reçus (122.181,26 €).

Les dépenses peuvent se décomposer en 5 groupes :

1. Dépenses liées aux biens : 13.367,51€
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 : 18.152,02€
Il s'agit principalement de frais de promotion, de frais de notaire et de frais administratifs divers.
3. Amortissements : 48.885,35€
4. Précompte et TVA non-déductible : 9.623,3€
5. Charges financières : 27.539,44€

Vous trouverez en annexe les compte de résultat et bilan dans leur version complète. 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 2022

Les acquisitions réalisées en 2022 sont les suivantes :

1. le projet Central Gardens : 1 appartement situé à Molenbeek, dans un large complexe, Central Gardens. Le bien est acquis par une vente simple pour un montant de 187.500 € hors TVA 12%, le 10 janvier 2022. Le bien est acquis grevé d'un mandat avec de l'AIS Logement Pour Tous. Toutefois, les conditions du mandat de gestion ont été revues en fixant notamment le montant du loyer à un niveau inférieur et en reportant la durée à 30 ans.
Les risques sont assez limités. Le risque locatif est réduit grâce au mandat signé avec l'agence Logement Pour Tous. Pour les frais d'entretien, le bien dont la construction s'est achevée en 2018 ne devrait pas impliquer des frais d'entretien dans les années à venir. L'amortissement de l'achat est prévu sur 33 ans.
2. Le Projet Révision : Suite à la donation d'un bien situé Boulevard de la révision, dans le tréfonds est placé à titre gratuit dans la Fondation CLTB, Fair Ground Brussels a acquis, le 26 janvier 2022, un droit d'emphytéose de 50 ans pour 62.438,54 €. Le bien est acquis avec un mandat de gestion LPT pour 2 des 3 appartements. Le dernier appartement est loué à une locataire de longue date. L'espace arrière (atelier), est inoccupé au moment de l'acquisition, il faut y prévoir des travaux importants d'aménagement et mise aux normes.
Étant donné l'acquisition via une donation, le projet Révision est peu risqué. Il faut pourtant prévoir le financement des travaux et la location du local arrière. Pour la location, seul l'appartement du RDC présente un risque locatif plus élevé, puisqu'il n'est pas sous mandat AIS.

L'amortissement du droit d'emphytéose est prévu sur 50 ans.

3. Le projet Serkeyn : un immeuble de 4 appartements à rénover, situé rue Jean-Baptiste Serkeyn à Jette. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une collaboration avec La Fondation Pro-Rénovassistance, qui nous a accordé un droit d'emphytéose de 99 ans pour un montant de 612.000€, suite notamment à l'obtention d'un subside à l'acquisition (350.000€) et un subside aux travaux (45.000€) par la COCOM. Le bien était loué au moment de son acquisition le 20/09/2022. Les locataires ont reçu un préavis de 6 mois pour motif de travaux importants. Une fois les travaux réalisés (en 2023), les logements seront attribués par la CCL et mis en gestion par l' AIS Logement Pour Tous.

Deux risques sont identifiés : la réalisation des travaux et le locatif. Pour la réalisation, FGB s'accompagne d'un architecte pour la planification et le suivi de chantier. Pour le risque locatif, hormis le vide locatif autour de la période des travaux, il est limité grâce au mandat signé avec Logement Pour Tous.

L'amortissement de l'emphytéose se fait sur 99 ans.

○ **Financement**

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

- 1) Un prêt de L'asbl Logement Pour Tous, pour un montant de 150.000 €, pour une durée de 15 ans, sans intérêt.
- 2) Levée de capital : entre mai et décembre 2022 une levée de fonds citoyenne s'est opérée en parallèle à notre campagne de communication. Cette levée a permis de rassembler
 - parts C : 53.000 €
 - parts D : 7.325 €
- 3) Crédits bancaires : Des emprunt bancaires ont été souscrits dans le cadre du Projet Serkeyn, auprès de CREDAL :
 - a) un prêt subordonné pour un montant de 150.000€, pour une durée de 10 ans, à un taux de 2%
 - b) un crédit hypothécaire pour un montant de 200.000€, pour une période de 20 ans, à un taux d'intérêt de 3,05%.
 - c) un crédit hypothécaire de 200.000€, pour une durée de 15 ans, à un taux d'intérêt de 3,05%. Le remboursement de l'entièreté du capital se fera à échéance, seuls les intérêts sont payés mensuellement.

- **Communication**

- Le site web, développé par COBEA, a été mis en ligne en mai 2022, sa maintenance est assurée par Fair Ground, avec un appui ponctuel de COBEA.
- Grâce au soutien financier de la Région Bruxelles Capitale (RBC), via un subside capté par notre membre l'Ilot asbl, une campagne de communication (campagne de notoriété) a été menée entre mai 2022 et juillet 2022. L'agence de communication Indiandribble a été mandatée pour nous accompagner. Deux événements (une conférence + une projection), ont également été organisés grâce à cette subvention.

- **Gestion interne et ressources humaines**

Cette même subvention de la RBC, captée par l'Ilot, finance l'engagement, depuis mars 2022 d'une coordinatrice, Coline Van der Vorst, à ½ ETP. Cet engagement a permis une réorganisation du fonctionnement interne de la structure, et une centralisation de l'information et de certaines tâches. Fair Ground Brussels fonctionne depuis cette date grâce à un fonctionnement hybride entre la coordination et les énergies des administrateurs.

En juillet 2022, Fair Ground Brussels a obtenu une subvention de INNOVIRIS, pour soutenir le développement de notre modèle économique dans le cadre d'un appel à projet PYSI (Prove Your Social Innovation). Cette subvention couvre essentiellement des frais de personnel et le recrutement a été lancé en automne 2022. A la suite de ce processus de sélection, la candidature de Sâm Rosenzweig, alors administrateur de la structure, a été retenue.

Préalablement à son engagement officiel, le CA a acté et accepté sa démission comme administrateur.

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

- En Janvier 2023, grâce au financement INNOVIRIS, Sâm Rosenzweig a rejoint la structure en tant que chargé de projet à ½ ETP, s'attendant principalement au développement de nouveaux projets et à la recherche de nouveaux financements.
- En janvier 2023, grâce à la subvention RBC captée par l'Ilot, une chargée de communication a pu être recrutée à 1,5 ETP.

- **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 du climat économique qui reste incertain.

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

- Rapport sur l'émission d'actions nouvelles au cours de l'exercice 2022 : Le tableau suivant reprend les actions émises en 2022:

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	0	0
B	25	0	0
C	1000	53	53.000
D	25	293	7.325
Total			60.325

- 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 31/12/2022 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	15	375
B	25	0	0
C	1000	580	580.000
D	25	3264	81.600
Total			661.975

- La procédure en cas de conflit d'intérêt prévue au ROI a été respectée, aucun cas n'étant 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 2022**

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 avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative « **FAIR GROUND BRUSSELS** » durant 2 exercices consécutifs.

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 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **2.892.503,05 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de **4.219,00 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2022, 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'efficacé 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.

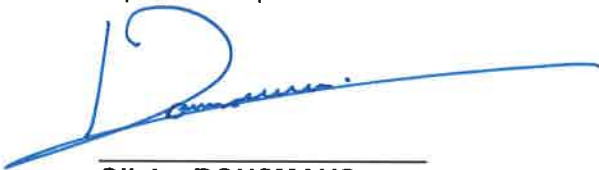
Autres mentions

- 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 26 mai 2023.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)