Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2026

Dénomination : Fair Ground Brussels SCES agréée

Siège social : Avenue de la Toison d'Or 72 – 1060 Saint-Gilles
N° entreprise/TVA : BE0760.637.277
RPM Bruxelles – section francophone

- **Mise en place du Bureau**

  Esther Jakober préside cette assemblée générale ordinaire (AGO).
  Sont nommé•es scrutateur·trices: Pierre Denis et Grace Faes
  Antoine Baudot est nommé secrétaire et rédige le procès-verbal de cette AGO.

- **Vérification du quorum (Esther Jakober)**

  Le quorum est vérifié, validé

  Coopérateurices part A présent•es: 11

  Coopérateurices part A représenté•es par procuration: 4

  Coopérateurices parts C et D présent•es : 47

  Coopérateurices parts C et D représenté•es par procuration : 1

- **Mot de la Présidente (Esther Jakober)**

  Bienvenue et merci à tout le monde d'être présent·es, cela signifie beaucoup pour la coopérative. L'année 2025 a été une année de consolidation suite à la fusion avec Livingstones qui a doublé la taille de la coopérative. Nous sommes heureux·ses de pouvoir en discuter avec vous. Le contexte géopolitique n'est pas favorable aux politiques de logement. Remerciements spéciaux à l'équipe des plus ancien•nes aux plus nouveaux•elles. Merci aussi à nos partenaires, sans qui notre modèle ne pourrait pas fonctionner. Les années qui arrivent vont être pleines de défis.

- **Présentation de l'ordre du jour (Pepijn Kennis)**
  - Mise en place du bureau et vérification du quorum
  - Rapport de gestion 2025
  - Présentation des comptes et du bilan 2025
  - Approbation des comptes et Affectation du résultat 2025
  - Décharges aux commissaire et administrateurs·trices
  - Election de nouveaux·elles administrateurs·rices
  - Démission de coopérateur·rices
  - Présentation du budget 2026
  - Perspectives 2026
  - Divers

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2026

Dénomination : Fair Ground Brussels SCES agréée

Siège social : Avenue de la Toison d'Or 72 – 1060 Saint-Gilles
N° entreprise/TVA : BE0760.637.277
RPM Bruxelles – section francophone

- **Focus 2025 : présentation des activités majeures (Pierre-Arthur de Béthune)**
    - En 2025, nous avons pu **lever des fonds** auprès de deux acteurs institutionnels majeurs : SFPIM (100.000 euros) et P&V Assurances (200.000 euros). Nous bénéficions aussi de 2,7 millions de ligne de crédit pour financer nos futures acquisitions.
    - Au niveau de nos projets, le projet **Nova Casa Vesta** avance avec la désignation du Cabinet d'architecture TAAC. Le permis sera déposé en 2026. Fin prévue en 2029.Pour ce qui est du projet **Ransfort**, une offre sous condition suspensive a été acceptée en 2025 et un permis rentré en fin d'année. Les travaux devraient démarrer fin 2026. L'immeuble **Debruyne** a été vendu à Infirmiers de Rue car les charges étaient trop importantes.
    - En ce qui concerne **la fusion avec Livingstones**, 2025 a été l'occasion de consolider nos comptabilités, de prendre connaissance des différents bâtiments, de nouer de nouveaux liens avec les AIS concernées.
    - En **communication**, nous avons fait appel à un bureau de graphisme externe pour produire notre rapport d'activités 2025, avec un focus sur les 5 premières années de la coopérative.
    - Au niveau des ressources humaines, Chloé (Communication) et Thomas (Coordination) sont partis en 2025. Il a été décidé de ne plus fonctionner avec un poste de coordination, mais de privilégier l'auto-gestion. **Pepijn Kennis** (R&D) et **Deborah Schwarzbaum** (Admin, Compta, Com) ont été engagés fin 2025 pour compléter l'équipe.
    - Fin 2025, nous avions 3.269.107 euros en capital, dont 450 euros en parts A, 2.911.532 euros en parts C et 357.125 euros en parts D. Nous n'avons pas encore de coopérateur•rices parts B, nous continuons d'essayer d'approcher les occupant•es.

	2025		2024	
Type	Montant	Nombre de coopérateurs	Montant	Nombre de coopérateurs
A	450 €	18	375 €	15
C	2.911.532 €	71	2.582.532 €	61
D	357.125 €	153	356.150 €	135
TOTAL	3.269.107 €	242	2.939.057 €	211

- **Présentation des comptes et du bilan de l'exercice 2025 (Adrien Dupont, représentant du réviseur d'entreprise)**

Adrien Dupont, en tant que stagiaire réviseur d'entreprise, présente son rôle de commissaire aux comptes : rassurer les partenaires et assurer que les comptes présentés sont fidèles de la réalité.

Les comptes et bilans sont présentés. Après analyse des comptes de la coopérative et le travail réalisé avec Pierre Denis, ils ont émis un rapport sans réserve, les comptes représentant une image fidèle de

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2026

Dénomination : Fair Ground Brussels SCES agréée

Siège social : Avenue de la Toison d'Or 72 – 1060 Saint-Gilles
N° entreprise/TVA : BE0760.637.277
RPM Bruxelles – section francophone

la réalité.

Le total du bilan s'élève donc à 12.846.281,04 euros.

L'actif s'élève fin 2025 à 12.608.607 euros, en diminution par rapport à 2024 car il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions et la diminution est l'effet de l'amortissement des bâtiments. Adrien Dupont explique que la moins-value a dû être comptabilisée en 2025 car la vente était certaine et connue (alors que l'acte est intervenu en mars 2026).

Autres créances : Principalement les subsides Feder et primes Renolution.

Le compte de régularisation concerne les charges à reporter. Il reprend principalement les assurances. Leur montant ayant fortement augmenté suite à la fusion avec LivingStones, nous avons décidé de reporter la part couvrant l'exercice suivant.

Passif: les dettes à plus d'un an, en grosse diminution, s'expliquent par les échéances à court terme, surtout à cause de Debruyne.

ACTIF	2025	2024
Frais d'établissement	**39 766,22**	**51 522,13**
Actifs immobilisés	**10 898 824,95**	**10 940 979,14**
Immobilisations incorporelles	124 600,16	140 175,16
Immobilisations corporelles	10 766 295,66	10 796 230,65
Terrains et constructions	10 163 896,41	10 434 503,95
Autres immobilisations corporelles	532 409,92	353 335,56
Immobilisations en cours et acomptes versés	72 707,76	8 391,14
Immobilisations financières	7 929,13	4 573,33
Autres immobilisations financières	7 929,13	4 573,33
Actions et parts	25,00	25,00
Créances et cautionnements en numéraire	7 904,13	4 548,33
Actifs circulants	**1 670 016,31**	**1 853 779,77**
Créances à un an au plus	1 507 494,53	1 501 587,91
Créances commerciales	31 284,16	51 664,28
Autres créances	1 476 210,37	1 449 923,63
Valeurs disponibles	154 261,30	352 191,86
Comptes de régularisation	8 260,48	
TOTAL DE L'ACTIF	**12 608 607,48**	**12 846 281,04**

PASSIF	2025	2024
Capitaux propres	**5 662 928,58**	**5 105 380,22**
Apport	3 552 677,07	3 222 627,07
Réserves	30 675,52	31 440,56
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)	12 074,11	40 695,74
Subsides en capital	2 067 501,88	1 810 616,85
Provisions et impôts différés	**22 215,87**	**23 326,67**
Impôts différés	22 215,87	23 326,67
Dettes	**6 923 463,03**	**7 717 574,15**
Dettes à plus d'un an	5 477 545,93	7 295 225,08
Dettes financières	5 477 545,93	7 295 225,08
Emprunts subordonnés	2 536 383,28	4 177 636,09
Etablissements de crédit	500 342,69	595 553,84
Autres emprunts	2 440 819,96	2 522 035,15
Dettes à un an au plus	1 368 759,22	366 938,89
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1 317 679,15	209 861,62
Dettes commerciales	33 150,36	91 747,71
Dettes fiscales, salariales et sociales	12 940,24	19 277,83
Autres dettes	4 989,47	46 051,73
Comptes de régularisation	77 157,88	55 410,18
TOTAL DU PASSIF	**12 608 607,48**	**12 846 281,04**

Compte de résultats : Les ventes augmentent entre 2024 et 2025, mais cette croissance est biaisée par le fait que 2024 ne représente que 6 mois de Livingstones. L'Augmentation du poste « Amortissements des subsides d'investissements » est dû aux primes Renolution de Ninove, il a fallu prendre 3 années en 1 pour rattraper le démarrage de l'amortissement.

Les rémunérations augmentent car nous avons pu engager en direct dans la coopérative grâce au subside Reno-Hope.

La perte de 28.621 euros de 2025 est principalement due à la moins-value actée sur Debruyne

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2026

Dénomination : Fair Ground Brussels SCES agréée

Siège social : Avenue de la Toison d'Or 72 – 1060 Saint-Gilles
N° entreprise/TVA : BE0760.637.277
RPM Bruxelles – section francophone

(75.000 euros). Sans cela, nous aurions fini l'année en positif.

Questions/Réponses:

- *De quel type de charges s'agit-il*? > Ce sont bien les charges liées aux immeubles (charges propriétaires).
- *La coopérative ne bénéfice-t-elle pas de l'exonération du précompte immobilier ?* > Nous bénéficions toujours d'une exonération pour les logements en gestion AIS. Pour les espaces loués à des associations ce n'est pas systématique, nous devons demander l'exonération qui est accordée ou non, au cas par cas suivant la destination les lieux.

COMPTE DE RÉSULTATS[4]	2025	2024
Ventes et prestations	**651 771,09**	**440 686,17**
Chiffre d'affaires	575 394,33	380 084,52
Autres produits d'exploitation	27,10	1 518,47
Produits d'exploitation non récurrents	76 349,66	59 083,18
Coût des ventes et des prestations	**570 482,83**	**336 540,16**
Frais liés aux immeubles	48 505,59	54 751,64
Services et biens divers	44 483,01	45 965,78
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	54 186,89	22 070,47
Amortissements et réductions de valeur	385 758,80	170 885,43
Autres charges d'exploitation	37 548,54	27 693,00
Charges d'exploitation non récurrentes		15 173,84
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	**81 288,26**	**104 146,01**
Amortissements des subsides d'investissements	44 595,07	10 974,96
Charges financières	152 600,38	95 294,86
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	**-26 717,05**	**19 826,11**
Prélèvement sur les impôts différés	1 110,80	555,40
Impôts sur le résultat (+)/(-)	3 780,42	4 337,39
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	**-29 386,67**	**16 044,12**
Prélèvement sur les réserves immunisées	765,05	1 078,12
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	**-28 621,62**	**17 122,24**

Adrien Dupont présente encore une série de ratios financiers. Le fond de roulement est supérieur au besoin de fonds de roulement, provoquant une trésorerie nette positive de 154.261 euros fin 2025. La solvabilité s'améliore, elle est désormais de 44,91 % pour 39,75 % en 2024. Les signaux sont globalement positifs.

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2026

Dénomination : Fair Ground Brussels SCES agréée

Siège social : Avenue de la Toison d'Or 72 – 1060 Saint-Gilles
N° entreprise/TVA : BE0760.637.277
RPM Bruxelles – section francophone

- **Approbation des comptes et de l'affectation du résultat (VOTE)**

  L'Organe d'administration a proposé que le résultat 2025 soit affecté aux résultats reportés.

  L'Assemblée générale vote et approuve (unanimité moins une abstention) les comptes 2025 et l'affectation du résultat.

- **Décharge du Commissaire (VOTE)**

  L'assemblée générale vote et décharge à l'unanimité le commissaire aux comptes.

- **Décharge des administrateur·trices (VOTE)**

  L'assemblée générale vote à l'unanimité la décharge des administrateurs·trices.

- **Nominations et Démissions (VOTE)**

  Trois nouvelles places s'ouvrent dans l'OA, suite à la démission de Pepijn Kennis, Anne-Laure Wibrin et Clément Rochette. L'OA propose **Edit Lakatos** et **CLTB** (partenaires) et **Mandarine Gestion** (Investisseurs). Les membres sont appelé•es à voter pour chaque candidature.

  Résultats des votes :

  - Edit Lakatos: 43/46
  - CLTB 44/46
  - Mandarine Gestion : 41/46

  Les trois candidat•es administateur•ices sont élu•es.

- **Démission d'un coopérateur**

  L'OA a validé la demande de démission de Netwerk Solidariteit détenant un montant de parts de 13.000 euros, qui demandait à sortir de la coopérative suite à la fusion. Conformément à nos statuts la démission sera effective à la date de remboursement des parts.

- **Budget 2026 (Antoine Baudot)**

  Le budget présenté est en perte de 33.437 euros. Ce résultat négatif est principalement dû aux ressources humaines non subventionnées. En effet, nous n'avons pas réussi à obtenir de subside facultatif et il y a une incertitude sur les subsides AIPL dédiés à l'ASBL, que la coopérative doit compenser. En 2025, nous avons aussi bénéficié de l'amortissement exceptionnel des primes Rénolution. Par contre, les frais relatifs aux immeubles diminuent sous l'effet de la vente de Debruyne.

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2026

Dénomination : Fair Ground Brussels SCES agréée

Siège social : Avenue de la Toison d'Or 72 – 1060 Saint-Gilles
N° entreprise/TVA : BE0760.637.277
RPM Bruxelles – section francophone

Compte de Résultats (P&L's)	2025 Réalisé	2026 Budget
CASH IN	**651.770**	**643.298**
LOYERS	575.394	561.624
VENTE CERTIFICATS VERTS		3.173
PRIMES ET SUBSIDES	76.349	78.500
COUTS OPERATIONNELS	**- 184.723**	**- 241.779**
FRAIS RELATIFS AUX IMMEUBLES	- 86.054	- 76.458
FRAIS GENERAUX	- 98.670	- 165.321
Services et biens divers	44.483	45.692
Rémunérations et Frais RH	54.187	119.629
CASH-FLOW OPERATIONNEL (EBITDA)	467.047	401.519
AMORTISSEMENTS	- 310.387	- 313.287
SUBSIDE AMORTIS	44.595	28.234
MOINS-VALUE SUR VENTE D'ACTIF	- 75.371	
CHARGES D'INTERETS	- 152.600	- 149.902
RESULTAT AVANT IMPOTS	-26.716	-33.437

Questions/réponses:

- *Ces années négatives consécutives sont-elles inquiétantes?* > Non, 2025 est la première année en négatif et s'expliquait uniquement par Debruyne.
- *Le budget tient-il compte de l'indexation?* > Oui.

- **Focus 2026 (Pepijn Kennis)**
  - <u>Projets</u>
    Nous venons de déposer le permis pour **Nova Casa Vesta**. Le début des travaux est prévu en 2027. Concernant **Ransfort**, l'acte devrait être signé en septembre 2026 et les travaux pourront

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10 juin 2026

Dénomination : Fair Ground Brussels SCES agréée

Siège social : Avenue de la Toison d'Or 72 – 1060 Saint-Gilles
N° entreprise/TVA : BE0760.637.277
RPM Bruxelles – section francophone

démarrer dans la foulée. Nous venons aussi de recevoir une offre contresignée pour **Bonnevie**, ou nous créerons 4 appartements en gestion AIS avec un local associatif, en partenariat avec l'ASBL Bonnevie. Le projet est rendu possible grâce au fait qu'ils nous prêtent à taux zéro.

- Prospects
  Notre équipe travaille sur plusieurs projets d'acquisitions, totalisant un potentiel de **41 nouveaux logements** d'ici fin 2027.

- Autres actualités
  Nous avons lancé une évaluation de notre impact avec SAW-B, résultats attendus fin 2026.

  Nous aurons aussi très probablement un financement européen (NEB et Horizons), ainsi que la poursuite du projet Reno-Hopee en 2027 (volet Durabilité).

- Nos défis
  Les subsides sont en baisse et les loyers AIS ne suivent pas l'évolution des prix de la construction et de financement. Par contre les prix de marché sont en stagnation et plusieurs pouvoirs publics nous contactent pour céder des droits réels.

Question: U*ne campagne est-elle prévue pour augmenter le nombre de coopérateur•ices ?* > Npous en avions fait une en 2022, cela demande beaucoup de ressources. On préfère focaliser notre énergie sur les gros investisseurs, mais chaque coopérateur•ice reste une amabassadeur•rice.

- **Divers**

  Angela-D va devoir fermer ses portes à cause des politiques AIPL. Appel à manifester demain matin Place Royale pour le maintien des subsides AIPL.

- **Clôture**

  La présidente remercie toute l'équipe pour l'organisation, l'ensemble des coopérateur·ices d'avoir assisté à cette AG. Elle remercie aussi tous•tes les collègues qui ont fourni tout ce travail cette année et en vue de l'assemblée générale ordinaire.