



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

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

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

Deze informatienota is correct op datum van 05 april 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

	<p>toebrengen aan de aangekochte eigendommen en leiden tot reparatiekosten en maandenlange vertraging van de werkzaamheden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzekeringsrisico's: Als de onderneming schade lijdt die niet of onvoldoende door verzekeringen wordt gedekt, kan dit een negatief effect hebben op de financiële resultaten. - Risico's in verband met een stijging van de prijs van bouwmaterialen die hoger is dan de inflatie. <p>4. Risico's in verband met wetten en voorschriften</p> <p>Wijzigingen in wetten en reglementeringen die van toepassing zijn op Fair Ground Brussels CV kunnen een invloed hebben op de activiteiten van de Vennootschap. Wet- en regelgeving kan bijvoorbeeld de fiscale status van aandelenaankopen, de hoogte van de verschuldigde belasting op dividenden en rente, het tarief van uitkeerbare dividenden of het tarief van de vennootschapsbelasting wijzigen. Ook een wijziging in de regelgeving voor SVK's zou een negatief effect op het resultaat kunnen hebben.</p> <p>5. Inflatierisico's</p> <p>Ons financieel model is gebaseerd op overnameprijzen die een brutorendement van ten minste 3% mogelijk maken. In geval van een aanzienlijke stijging van de vastgoedprijzen en een niet-evenredige stijging van de SVK-huren is het mogelijk dat wij niet in staat zijn vastgoed te verwerven.</p>
Risico's eigen aan de emittent - bestuur :	<p>De coöperatie wordt bestuurd door de Raad van Bestuur, die de beheerders en het personeel van de oprichtende verenigingen aan het bestuur delegeert. De operaties zijn verdeeld in clusters (financiën, projecten, operaties, communicatie, leven van de coöperatie). L'Ilot zal een coördinator aanstellen die zich voor 100% inzet voor de coöperatie. De clusters zorgen voor de uitvoering van de financiële procedures voor de follow-up van het financieringsplan en de leningsovereenkomsten met de banken, het zoeken naar alternatieve financiering, de website en de communicatie- en operationele instrumenten die nodig zijn voor het opstarten en functioneren van de coöperatie en doen voorstellen aan de Raad van Bestuur, die deze goedkeurt. De Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering worden ingesteld zoals bepaald in de statuten. De leden van de coöperatie zijn rechtstreeks betrokken bij het beheer van de structuur, zij nemen deel aan de besluiten betreffende de organisatie van haar activiteit. De coöperatie functioneert volgens het beginsel van beheer met instemming.</p>
Andere risico's :	<p>Er is een liquiditeitsrisico aangezien de coöperatie uitsluitend in onroerend goed belegt. De terugbetalingen vinden plaats in de loop van het jaar dat volgt op de aanvraag, op voorwaarde dat het eigen vermogen en de liquiditeit van de onderneming het toelaten.</p>

Deel II: Gegevens over de uitgevende instelling.

A. Identiteit van de emittent

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

	<p>projectstudie, veiligstelling van financiële middelen (particuliere spaargelden, stichtingen, schenkingen, legaten, enz.) en projectuitvoering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opvolging, onderhoud en renovatie van het bestaande vastgoedbestand: Instelling van een reservefonds voor de financiering van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de gebouwen in het huurbestand; toezicht op de staat van het gebouwenbestand (eigendom en huur) en planning van de onderhouds- en renovatiebehoefte en planning van en toezicht op de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. - Ontwikkeling van nieuwe economische en sociale modellen: de coöperatie moet nieuwe modellen kunnen ontwikkelen, met name door integratie van de civiele samenleving, de verenigingssector en de economische activiteiten, door een functionele en sociale mix te bevorderen, en door huur- en koopwoningen en sociale, economische en professionele projecten in hetzelfde gebouw te combineren - Bewustmaking en mobilisatie van het grote publiek: het grote publiek informeren over de specifieke kenmerken van de Brusselse vastgoedmarkt, het feit dat huisvesting van haar basisdoel wordt afgeleid om een investeringsoplossing te worden, de moeilijkheden voor de meest precare gezinnen om een woning te vinden. - Creëren van een burgerbeweging rond deze kwesties. <p>Op 31/12/2021 houdt de coöperatie in erfpacht: Calico (10 wooneenheden, voor een bedrag van € 1.505.000) en de verenigingsruimte in de Vandenpeereboomstraat (€ 303.000). Zij heeft zich verbonden tot de aankoop van een woning in het project Central Garden voor een bedrag van 214.000 euro, waarvan de akte in januari 2022 zal worden ondertekend, en tot de erfpacht van een gebouw dat 3 woningen en een sociale ruimte omvat, waarvan de akte eveneens in januari 2022 zal worden ondertekend, voor een bedrag van 120.000 euro, inclusief werkzaamheden.</p>
<p>3. Identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling bezitten.</p>	<p>4 Wings Foundation Crédal SC Fondation ProRénovassistance Harold Mechelynck Logement pour Tous</p>
<p>4. Eventuele transacties tussen de uitgevende instelling en de in het vorige punt bedoelde personen en/of andere met haar verbonden personen dan aandeelhouders.</p>	<p>Geen transacties tussen de uitgevende instelling en de in punt 3 bedoelde personen.</p>
<p>5.1 Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de</p>	<p>De leden van de raad van bestuur zijn : ● Marc Buckens (ASBL Logement Pour Tous)</p>

uitgevende instelling.	<ul style="list-style-type: none"> ● Pierre Denis (SC Fair Ground Wallonie) ● Thibaut Henry (ASBL Les Petits Riens) ● Esther Jakober (ASBL L'Ilot) ● Thibault Leroy (SON & VZW Community Land Trust Brussel) ● Jérôme Rassart (SC Crédal) ● Gabrielle Lefevre (FUP ProRénovassistance) ● Sâm Rosenweig (ASBL Communa)
5.2 Identiteit leden directiecomité.	Geen directiecomité
5.3 Identiteit van de gedelegeerden naar het dagelijks bestuur.	Geen afgevaardigden naar het dagelijks bestuur. De personen die door de Raad van Bestuur gemachtigd zijn om de coöperatie te vertegenwoordigen, zijn: 2 bestuurders die gezamenlijk optreden.
5.4 modaliteiten samenstelling van de Raad van Bestuur	<p>14.1 De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit ten minste vijf bestuurders en ten hoogste dertien bestuurders, al dan niet coöperanten, benoemd door de algemene vergadering.</p> <p>en ten hoogste dertien directeuren, al dan niet coöperanten, die door de Algemene Vergadering worden benoemd. De Algemene Vergadering kiest de bestuurders op basis van de voordrachten die haar worden voorgelegd, zoals bepaald in het huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement regelt de vaststelling van het aantal te vervullen bestuursfuncties als behorend tot elk van de verschillende categorieën van aandeelhouders.</p> <p>de verschillende klassen van aandeelhouders.</p> <p>Uittreksel uit het huishoudelijk reglement :</p> <p>2.1.1. Bij de oprichting bestaat de Raad van Bestuur uit 8 bestuurders, die allen stichtend lid zijn.</p> <p>2.1.2. 2.1.2 Bij het eerste verstrijken van de mandaten van de oprichters mag elke klasse zoveel kandidaten voordragen als er vacante plaatsen zijn.</p> <p>2.1.3 Bij het eerste verstrijken van de duur van de mandaten van de oprichters zal elke soort aandelen ten minste één bestuurder tellen.</p> <p>2.1.4. Overeenkomstig de statuten wordt genderpariteit aangemoedigd, waarbij ten minste 40% van elk geslacht vertegenwoordigd moet zijn, terwijl de kandidatuur van andere geslachten wordt gesteund.</p> <p>2.1.5. In de Raad van bewind mogen niet meer dan 25% vertegenwoordigers van eventuele overheidsinstanties zitting hebben.</p> <p>Artikel 3. In de statuten staat: "De ambtstermijn van de directeuren bedraagt vier jaar. De duur van de mandaten die bij de oprichting van de vennootschap zijn toegekend, kan evenwel worden ingekort om het verstrijken van de</p>

	<p>mandaten te spreiden, zoals bepaald in het huishoudelijk reglement". (Art 14.3)</p> <p>3.1.1. De ambtstermijn van de 8 oprichtende directeuren zal 18 maanden bedragen voor 6 directeuren en 4 jaar voor de overige 3. De duur van het mandaat wordt door loting bepaald, met uitzondering van de voorzitter en/of de algemeen directeur, wier mandaat noodzakelijkerwijs 4 jaar zal duren.</p>
6. Totaalbedrag van de bezoldigingen van de bestuurders en/of zaakvoerder(s) over het laatste boekjaar en totaalbedrag van de voorzieningen die de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen hebben getroffen of anderszins hebben erkend voor de betaling van pensioenen, renten of andere uitkeringen.	0€, de coördinatiepost wordt gefinancierd door onze partners. De bestuurders voeren hun opdracht gratis uit.
7. Met betrekking tot de in punt 4 bedoelde personen, vermelding van eventuele veroordelingen als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.	Geen
8. Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de in de rubrieken 3 en 5 bedoelde personen of andere verbonden partijen.	Geen
9. Identiteit van de accountant.	Olivier RONSMANS – F.C.G. Réviseurs d’Entreprises SRL – BE0446.111.908 aangeduid voor een mandaat van 3 jaar door de gewone AV van juni 2024.

B. Financiële informatie betreffende de emittent

1. Jaarrekeningen van de laatste twee jaar.	De coöperatie is opgericht op 24 december 2020. De rekeningen voor 2021 zijn nog niet goedgekeurd door de Algemene Vergadering.
2. Netto werkkapitaal.	Het nettowerkkapitaal is voldoende om onze verplichtingen in de komende twaalf maanden na te komen. Netto werkkapitaal op 31/12/2021: € 36.000
3.1 Eigen kapitaal	Per 31 december 2021 bedroeg het eigen vermogen van de coöperatie € 583.500 De solvabiliteitsratio van de coöperatie bedroeg op 31 december 2021 27%.

3.2 Schulden	<p>Per 31 december 2021 bedroegen de verplichtingen :</p> <p>Balans: € 1.541.064:</p> <p>Achtergestelde schulden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proxi: 295.000 euro, vervalt in 8 jaar - Nulcouponobligaties: 338.000 euro, met vervaldatum in 10 en 20 jaar - leningen Koning Boudewijnstichting: €321.875, vervalt in 10 en 20 jaar - Bankschuld: 570.633 euro, investeringskrediet op 20 jaar - Diverse schulden: 15.555 euro: <p>Alleen de bankschuld is gedekt door een hypotheek.</p>
3.3 Verwachte break-even-datum. Deze datum is afhankelijk van het financieel plan dat de uitgevende instelling aan het labelcomité heeft verstrekt. Dit financiële plan is een projectie die afhangt van talrijke factoren waarvan de verwezenlijking onzeker is.	<p>Zonder nieuwe investeringen zou het break-even-punt in 2022 worden bereikt. Het houdt echter ook in dat er geen aanwerving plaatsvindt. Aangezien het doel van de coöperatie is activa te blijven verwerven, willen wij minimaal 2.000.000 euro per jaar aan nieuwe investeringen doen, en vanaf 2024 een coördinator in dienst nemen. In dit geval wordt het break-even point verwacht in 2035</p>
3.4 Datum waarop de boekwaarde van de aandelen gelijk is aan de nominale waarde.	2043
4. Significante verandering in de financiële of handelspositie sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de bij deze nota gevoegde jaarrekening betrekking heeft.	<p>In januari 2022 werden de aankoop van een woning op het terrein van Central Garden (214.500 euro), gefinancierd door een onderhandse lening van 150.000 euro, en de erfpacht voor het geschonken gebouw (120.000 euro inclusief werken), gefinancierd door bestaande schulden en eigen vermogen, afgerond.</p> <p>Er hebben zich sinds 31 december 2021 geen andere belangrijke wijzigingen voorgedaan in de financiën van de coöperatie.</p>

Deel III: Informatie over het aanbieden van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van het aanbod

1.1 Minimaal bedrag van het aanbod	25€
1.2 Minimumbedrag per belegger.	<p>Een aandeel klasse D : 25 €</p> <p>Een aandeel klasse C : 1.000 €</p>
1.3 Maximaal inschrijvingsbedrag per belegger.	100.000€
2. Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten.	1.000.000€

3.1 Openingsdatum van het aanbod.	11 april 2022
3.2 Afsluitingsdatum van het aanbod.	Het aanbod geldt tot 28 februari 2023. Het kan vervroegd worden gesloten bij besluit van de Raad van bestuur.
3.3 Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten.	Als de inschrijvingen binnenkomen.
4. Stemrecht verbonden aan de aandelen	<p>Een coöperant heeft één stem, ongeacht het aantal verworven aandelen. Behalve in de gevallen dat de statuten het anders voorzien vergadert de Algemene Vergadering geldig zodra ten minste vijftig procent (50%) van alle aandeelhouders van klasse A (garanten) aanwezig of vertegenwoordigd is. Als dat niet lukt wordt binnen ten hoogste drie weken een vergadering bijeengeroepen met dezelfde agenda. Deze tweede vergadering is geldig ongeacht de aanwezigheid van het quorum.</p> <p>1. 1. Behoudens de in deze statuten of in de wet voorziene uitzonderingen, worden de besluiten van de algemene vergadering genomen met een gewone meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.</p> <p>2. Indien de wet of de statuten bijzondere quorums en/of bijzondere meerderheden voorschrijven, zijn deze ook vereist voor de stemmingen van klasse A, behoudens de gevallen waarin de statuten een hoger quorum en/of een grotere meerderheid voorschrijven voor de stemmingen van klasse A.</p> <p>3. Bij wijziging van de statuten worden de besluiten van de Algemene Vergadering genomen met een drie vierde (3/4) meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen en met een drie vierde (3/4) meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van klasse A (borgstellers).</p> <p>4. De besluiten van de algemene vergadering worden genomen met een meerderheid van vier vijfde (4/5) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen en met een meerderheid van vier vijfde (4/5) van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde coöperanten van klasse A (garanten) in geval van</p> <p>1. wijzigingen in het voorwerp, de doeleinden, het doel of de waarden van de coöperatie,</p> <p>2. de overdracht of verkoop van grond,</p> <p>3. de wijziging van de formule voor de berekening van de wederverkoopprijs van de in het huishoudelijk reglement opgenomen rechten (zoals erfpacht, oppervlakte, enz.) van een goed dat afkomstig is van de coöperatie.</p> <p>5. De algemene vergadering kan de uitgifte van nieuwe soorten aandelen goedkeuren, een of meer soorten schrappen, de aan een soort aandelen verbonden rechten gelijkstellen met de aan een andere soort aandelen verbonden</p>

	rechten of de aan een soort aandelen verbonden rechten rechtstreeks of middellijk wijzigen. De uitgifte van nieuwe aandelen die niet geschiedt in verhouding tot het aantal uitgegeven aandelen van elke categorie, vormt een wijziging van de aan elke categorie verbonden rechten.
5. Samenstelling van de Raad van Bestuur.	Zie hieronder Deel II punt 5.4
6. Kosten ten laste van de investeerder.	Geen
7. Toelage voor overinschrijving	Teruggave van de voorbije jaren.

B. Reden van het aanbod

1. Gepland gebruik van de geïnde bedragen.	Het geld dat met dit bod wordt opgehaald, zal worden geïnvesteerd in vastgoedactiva. Voor elke 135.000 euro die wordt ingezameld, kunnen we een woning kopen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Als we meer dan € 400.000 bijeenbrengen, zullen we ons richten op de aankoop van een klein appartementencomplex. Afhankelijk van de mogelijkheden zouden wij ook collectieve ruimtes kunnen verwerven om deze te verhuren aan VZW's
2. Nadere gegevens over de financiering van de investering of het project dat met het bod wordt beoogd.	Om onze doelstelling, het verwerven van woningen voor kansarmen, zo goed mogelijk te verwezenlijken, zullen wij het ingezamelde geld aanvullen met bankleningen om het te investeren bedrag te verhogen. De banklening zou min of meer 50% van de investering vertegenwoordigen. De geïnde huurgelden zullen hoofdzakelijk worden gebruikt om deze banklening in 20 jaar terug te betalen. Als het volledige aanbod wordt ingewilligd, zullen wij 1 of 2 huurgebouwen verwerven voor een totaal van minstens 8 eenheden.
3. Andere financieringsbronnen voor de uitvoering van de investering of het project in kwestie	Wij maken gebruik van het hefboomeffect en lenen min of meer 50% van het bedrag van de investering bij een bank, die wij in 20 jaar terugbetalen via de ontvangen huurgelden.
4. Een bijgewerkt financieel plan is op verzoek beschikbaar voor kandidaat-investeerders.	

Deel IV: Informatie over de voorgestelde beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de voorgestelde beleggingsinstrumenten

1. Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten.	Aandelen - coöperatief aandeel van klasse D (supportersaandeel) en coöperatief aandeel van klasse C (investeerdere)
2.1 Munteenheid van beleggingsinstrumenten.	Euro
2.2 Denominatie van de beleggingsinstrumenten.	Coöperatieve aandelen van klasse D (supportersaandelen) en klasse C (beleggersaandelen) NB: Er zijn ook aandelen van klasse A (aandelen van de borg) en aandelen van klasse B (ingezetenen en aanvragers), waarop dit aanbod geen betrekking heeft.
2.3 Nominale waarde van de beleggingsinstrumenten.	25€ voor aandelen D en 1.000€ voor aandelen C
2.4 Boekwaarde van de eenheid op 31 december 2021	Op 31 december 2021: 583.500,22€ / 601.650€ d.w.z.: 969,83€ voor aandelen C en 24,25€ voor aandelen B.
2.5 Risico van schommelende aandelenkoersen :	Het bedrag van het terugtrekkingsaandeel voor de aandelen waarvoor terugbetaling wordt gevraagd, is gelijk aan de nominale waarde van het daadwerkelijk op deze aandelen gestorte en nog niet terugbetaalde bedrag, zonder dat dit bedrag evenwel hoger mag zijn dan het bedrag van de intrinsieke waarde van deze aandelen zoals deze blijkt uit de laatst goedgekeurde jaarrekening. De uittredende aandeelhouder ontvangt dus ten hoogste de nominale waarde van zijn werkelijke inbreng. Indien deze nominale waarde hoger is dan hun netto-inventariswaarde, is de terugbetaling beperkt tot de netto-inventariswaarde. Het risico bestaat derhalve dat deze prijs lager zal zijn dan de nominale waarde van hun werkelijke bijdrage.
2.6 Meerwaarde	Er is geen meerwaarde bij de wederverkoop van aandelen (zie hierboven)
3. Terugbetalingsmodaliteiten	De betaling vindt plaats in het jaar volgend op het verzoek. Er bestaat dus een risico dat de waarde van het aandeel lager zal zijn dan de nominale waarde. De terugbetaling geschiedt voor zover het uit deze terugtrekking resulterende eigen vermogen van de Vennootschap niet verhindert dat zij aan de solvabiliteits- en liquiditeitstoets voldoet. In dat geval wordt het recht op uitkering automatisch opgeschort totdat de uitkeringen

	<p>weer zijn toegestaan of de betrokken aandelen door een andere aandeelhouder of door een nieuwe aandeelhouder zijn overgenomen. Over dit bedrag is geen rente verschuldigd.</p>
<p>4. Rangorde van beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de emittent in geval van insolventie</p>	<p>Het in coöperatieve aandelen geïnvesteerde bedrag maakt deel uit van het eigen vermogen van de vennootschap. In geval van ontbinding, vereffening of faillissement geschiedt de terugbetaling van de aandelen in de laatste rang, nadat alle andere huidige en toekomstige schuldeisers van de vennootschap volledig zijn betaald.</p>
<p>5. Eventuele beperkingen op de vrije verhandeling van beleggingsproducten.</p>	<p>De aandelen van de coöperatie Fair Ground Brussels zijn op naam en slechts overdraagbaar met de goedkeuring van de Raad van Bestuur van het nieuwe lid. De Raad van Bestuur gaat na of de inschrijver voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die in de statuten en eventueel in de statuten zijn vastgesteld.</p> <p>De Raad van Bestuur gaat na of de inschrijver voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die in de statuten en eventueel in het huishoudelijk reglement zijn vastgesteld. Zij deelt haar antwoord mee binnen drie (3) maanden na de indiening van het verzoek om toelating.</p>
<p>7. Beleid met betrekking tot dividenden</p>	<p>Fair Ground Brussels keert geen dividend uit op aandelen van klasse D. Voor de aandelen van categorie C zal Fair Ground Brussels een dividend van maximaal 2% kunnen uitkeren wanneer het boekjaar positief is en de uitkering van dit dividend de goede financiële gezondheid van de coöperatie niet in gevaar brengt. Vervolgens zal een dividend worden uitgekeerd voor alle C-aandelen die van 1 januari tot 31 december van het jaar voorafgaand aan het besluit in bezit waren.</p>
<p>8. Datum uitbetaling interest of uitkering dividend.</p>	<p>De uitkering van het dividend voor de aandelen van categorie C, voor zover het dividend kan worden uitgekeerd, zal plaatsvinden in juni na de goedkeuring van de jaarrekening door de Algemene Vergadering, of vroeger indien de Raad van Bestuur besluit een interimdividend uit te keren.</p>

Deel V : Andere belangrijke informatie

<p>Samenvatting fiscaliteit :</p>	<p>Op dividenden wordt aan de bron een bronbelasting van 30% ingehouden. Er is echter een algemene belastingvrijstelling voor dividenden ingevoerd om individuele burgers aan te moedigen rechtstreeks in bedrijven te investeren. Dit is een vrijstelling van personenbelasting, geen vrijstelling van roerende voorheffing, en u zult de roerende voorheffing die op uw vrijgestelde dividenden is ingehouden, via uw belastingaangifte kunnen aftrekken.</p> <p>Voor het belastingjaar 2021, inkomen 2020, zou u bijvoorbeeld de roerende voorheffing op dividenden tot 800 euro kunnen aftrekken. Aangezien het maximumtarief van de roerende voorheffing 30% bedraagt, zou u dus maximaal 240 euro aan roerende voorheffing kunnen terugkrijgen (800 euro x 30%).</p>
<p>Klacht in verband met financieel product</p>	<p>Als u een klacht heeft, kunt u contact opnemen met info@fairground.brussels</p> <p>Indien u niet tevreden bent, kunt u contact opnemen met de ombudsdienst voor consumenten, North Gate II, Koning Albert II-laan 8 Bte 1 in 1000 Brussel (Tel: 02 702 52 20, E-mail: contact@mediationconsommateur.be).</p>