

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **FAIR GROUND BRUSSELS**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Rue Verheyden

N° : 121

Boîte :

Code postal : 1070

Commune : Anderlecht

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail : info@fairground.brussels

Numéro d'entreprise

0760.637.277

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

19-04-2021

Ce dépôt concerne :

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

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

24-12-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

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

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

JAKOBER Esther

Rue Konkel 112
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE

LEFEVRE Gabrielle

Rue Van Campenhout 51
1000 Bruxelles
BELGIQUE

RASSART Jérôme

Rue de hautes Hurées 44
1400 Nivelles
BELGIQUE

BUCKENS Marc

Drève de Limauges 11
1470 Genappe
BELGIQUE

DENIS Pierre

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

ROSENZWEIG Sam

Rue du Tulipier 14
1190 Forest
BELGIQUE

LEROY Thibault

Président
Rue du Delta 65
1190 Forest
BELGIQUE

HENRY Thibaut

Varelenlaan 15
1652 Alseberg
BELGIQUE

F.C.G. Réviseur d'Entreprise (B0164)

0446111908
Rue de Jausse 49
5100 Jambes (Namur)
BELGIQUE

Représenté directement ou indirectement par :

RONSMANS Olivier (A01931)

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

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

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

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

COMPTE DE RÉSULTATS

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

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

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

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

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

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

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

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

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

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

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

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

ETAT DES DETTES

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

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

| Codes | Exercice |
|-------|---------------|
| (42) | 36.301 |

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

| | |
|------|----------------|
| 8912 | 149.981 |
|------|----------------|

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

| | |
|------|------------------|
| 8913 | 1.339.227 |
|------|------------------|

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

| | |
|------|--|
| 8921 | |
|------|--|

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

| | |
|-----|--|
| 891 | |
|-----|--|

Autres emprunts

| | |
|-----|--|
| 901 | |
|-----|--|

Dettes commerciales

| | |
|------|--|
| 8981 | |
|------|--|

Fournisseurs

| | |
|------|--|
| 8991 | |
|------|--|

Effets à payer

| | |
|------|--|
| 9001 | |
|------|--|

Acomptes sur commandes

| | |
|------|--|
| 9011 | |
|------|--|

Dettes salariales et sociales

| | |
|------|--|
| 9021 | |
|------|--|

Autres dettes

| | |
|------|--|
| 9051 | |
|------|--|

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 | 0 | |
| (66A) | | |
| (66B) | 0 | |
| 6502 | | |

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

ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9294 | |
| 9295 | |
| 9500 | |
| 9501 | |
| 9502 | |

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

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

| Exercice |
|----------|
| 4.081 |

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

Avec des personnes détenant une participation dans la société

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

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

Nature des transactions

| Exercice |
|----------|
| |

RÈGLES D'ÉVALUATION

FAIR GROUND BRUSSELS

Société Coopérative

BE 0760.637.277

Siège Social :

Rue Verheyden, 121
1070 Anderlecht

Siège d'exploitation :

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

Email :

info@fairground.brussels

1. Amortissement

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

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

2 février 2022

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

RAPPORT DE GESTION

Fair Ground Brussels
Société Coopérative

BE 0760.637.277

Siège social :

Rue Verheyden, 121
1070 Anderlecht

Siège d'exploitation :

Avenue de la Toison d'Or, 72
1060 Bruxelles

● **Introduction**

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

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

Annexé à ce rapport, se trouve

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

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

○ **Comptes et bilans 2020-2021**

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

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

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

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

Ces dettes se décomposent en trois groupes :

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

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

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

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

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

2. Dépenses de fonctionnement : 22.218,09 €

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

3. Amortissements : 14.912,76 €

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

5. Charges financières : 10.059,11 €

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

○ Réalisations 2021

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

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

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

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

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

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

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

○ **Financement**

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

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

○ **Communication**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Aucun apport en nature n'a été effectué ;

- Aucune demande de démission n'est intervenue ;

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

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



RAPPORT DE GESTION 2020-2021

Version finale BNB

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES

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

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

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

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

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

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

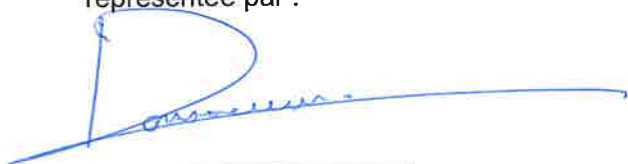
Autres mentions

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

Naninne, le 16 mai 2022.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises