

**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](mailto: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
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20	<b><u>7.194</u></b>	<b><u>9.139</u></b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>2.686.645</u></b>	<b><u>1.821.592</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b><u>2.681.736</u></b>	<b><u>1.816.683</u></b>
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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b><u>4.909</u></b>	<b><u>4.909</u></b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>198.665</u></b>	<b><u>297.683</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		<b><u>214.289</u></b>
Stocks		30/36		214.289
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b><u>5.935</u></b>	<b><u>2.952</u></b>
Créances commerciales		40	5.935	
Autres créances		41		2.952
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b><u>192.186</u></b>	<b><u>80.441</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b><u>543</u></b>	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>2.892.503</u></b>	<b><u>2.128.413</u></b>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
			10/15	<b>644.787</b>	<b>580.243</b>
			10/11	<b>661.975</b>	<b>601.650</b>
	Disponible		110	661.975	601.650
	Indisponible		111		
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
	Réserves indisponibles		12		
			13		
	Réserves indisponibles		130/1		
	Réserves statutairement indisponibles		1311		
	Acquisition d'actions propres		1312		
	Soutien financier		1313		
	Autres		1319		
	Réserves immunisées		132		
	Réserves disponibles		133		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>-17.188</b>	<b>-21.407</b>
<b>Subsides en capital</b>					
			15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>					
			19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		16		
			160/5		
	Charges fiscales		160		
	Grosses réparations et gros entretien		161		
	Obligations environnementales		162		
	Autres risques et charges		163		
			164/5		
<b>Impôts différés</b>					
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>2.247.716</u></b>	<b><u>1.548.170</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>2.150.412</b>	<b>1.489.208</b>
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	
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>48.472</b>	<b>55.084</b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>48.831</b>	<b>3.878</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>2.892.503</b>	<b>2.128.413</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>					
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	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)		9901	<b>31.758</b>	<b>-11.347</b>
<b>Produits financiers</b>					
		6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents			75		
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
<b>Charges financières</b>		6.4	65/66B	<b>27.539</b>	<b>10.059</b>
Charges financières récurrentes			65	27.539	10.059
Charges financières non récurrentes			66B		0
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)		9903	<b>4.219</b>	<b>-21.407</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>			780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>			680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)		67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)		9904	<b>4.219</b>	<b>-21.407</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>			789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>			689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)		9905	<b>4.219</b>	<b>-21.407</b>



**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

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

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	1.831.010
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	911.994	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	2.743.003	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259	0	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	61.267	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b>2.681.736</b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395P	XXXXXXXXXX	4.909
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395	4.909	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(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)	<b>44.187</b>

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

8912	<b>202.404</b>
------	----------------

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

8913	<b>1.948.008</b>
------	------------------

**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	<b>1.085</b>	<b>0</b>
(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](mailto: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.

## ○ 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'entière 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**



## RAPPORT DE GESTION 2022

- 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.

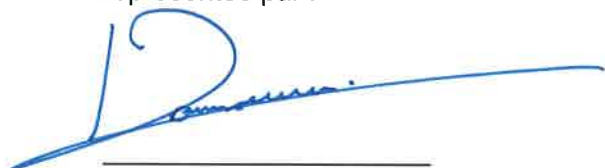
### ***Autres mentions***

- 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)