

Fair Ground Brussels
Société Coopérative

BE 0760.637.277

Siège social :

Rue Verheyden, 121
1070 Anderlecht

Siège d'exploitation :

Avenue de la Toison d'Or, 72
1060 Bruxelles

● **Introduction**

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

Sont décrits ci-dessous : un résumé de la situation globale, un descriptif des activités et des sources de financements, une présentation des projets lancés ou prévus en 2023, un récapitulatif sur les actions émises pendant l'année 2022.

Annexé à ce rapport, se trouve

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

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

○ **Comptes et bilans 2022**

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

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

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

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

Ainsi, trois acquisitions immobilières ont été réalisées en 2022 :

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

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

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

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

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

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

Les dépenses peuvent se décomposer en 5 groupes :

1. Dépenses liées aux biens : 13.367,51€
Il s'agit principalement de frais de sous-traitance liés au suivi de nos acquisitions immobilières, de frais d'entretien, frais de gestion, redevance d'emphytéose et de charges propriétaires des biens en copropriété.
2. Dépenses de fonctionnement : 18.152,02€
Il s'agit principalement de frais de promotion, de frais de notaire et de frais administratifs divers.
3. Amortissements : 48.885,35€
4. Précompte et TVA non-déductible : 9.623,3€
5. Charges financières : 27.539,44€

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

o Réalisations 2022

Les acquisitions réalisées en 2022 sont les suivantes :

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

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

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

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

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

o Financement

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

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

○ **Communication**

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

○ **Gestion interne et ressources humaines**

Cette même subvention de la RBC, captée par l'Ilot, finance l'engagement, depuis mars 2022 d'une coordinatrice, Coline Van der Vorst, à % 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 % ETP, s'attendant principalement au développement de nouveaux projets et à la recherche de nouveaux financements.
- En janvier 2023, grâce à la subvention RBC captée par l'Ilot, une chargée de communication a pu être recrutée à 1,5 ETP.

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

l'évolution et le développement de nos activités seront influencés par la hausse des coûts de l'immobilier et de construction, voire des taux d'intérêts en raison du climat économique qui reste incertain.

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

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

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

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

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

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

- Aucun apport en nature n'a été effectué ;

- Aucune demande de démission n'est intervenue ;

- Rapport sur le nombre d'actions en circulation par classe au 31/12/2022 :

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

- La procédure en cas de conflit d'intérêt prévue au ROI a été respectée, aucun cas n'étant survenu au sein de l'organe d'administration.

- Aucune distribution (dividendes ou ristournes) ou remboursements d'actions n'ont été proposés.

- Rapport sur le financement par la coopérative de l'acquisition de parts par un tiers : Néant

- Rapport en cas de sonnette d'alarme : Néant