



Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2023

- **Introduction (mot du Président - Thibault Leroy)**

- **Vérification du quorum (Coline Van der Vorst)**

Le quorum est vérifié et la liste des présences est annexée au procès-verbal.

- **Présentation de l'ordre du jour**

- Focus : 2022
- Perspectives 2023
- Challenges et Ambitions
- Présentation et approbation des comptes 2022
- Présentation du budget 2023
- Décharge aux administrateur-rices et au commissaire des comptes
- Election au Conseil d'Administration

- **Focus 2022 : présentation des activités majeures (Par Coline Van der Vorst, Coordinatrice)**

- Un changement de dynamique dans le fonctionnement de la coopérative suite à l'engagement en mars 2022 d'une coordinatrice (subventionné par la Région Bruxelles Capitale, via l'Ilot asbl).
- Les activités principales de la coopérative, en dehors des tâches de gestion quotidienne et de structuration sont divisées en deux grands axes :
 - la gestion immobilière : Prospection, acquisition, gestion des biens
 - la communication
- La campagne de communication :

En 2021, un besoin de se faire connaître en dehors de la sphère de l'immobilier social bruxellois est mis en avant. Il est décidé de travailler avec l'agence de communication Indiandribble, avec 2 objectifs, réaliser une campagne de notoriété, et réaliser une levée de fonds centrée sur les parts sympathisants (25€), entre mai et juin 2022.

 - campagne sur les réseaux sociaux
 - campagne d'affichage
 - divers évènements

Un bon résultat en terme de notoriété, l'image publique de Fair Ground Brussels a changé depuis, la coopérative est plus sollicitée depuis. Sur le plan de la levée de fonds, une augmentation de 100 coopérateurs et de 42.000 euros est observée.

-> question du public : Connaît-on les raisons pour lesquelles nous n'avons pas eu de résultats plus conséquents en termes de nouveaux coopérateurs et levée de fonds?

<- Nous n'avons que des éléments de réponses :

- sommes nouveaux et il faut le temps de "gagner la confiance",
- 2022 a été une année difficile pour tout le monde, un contexte économique difficile,
- pas de retour direct pour les coopérateur.trices, il s'agit d'un investissement social "pur",
- Mais la campagne n'est pas un échec car on a gagné en notoriété, ce qui était un objectif tout aussi important.

-> Communication, quel public est ciblé ?

<- Lors de la campagne 2022, tous les citoyen.ne.s bruxelloi.se.s, Mais à l'avenir on va sans doute travailler de manière plus ciblée.



Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2023

-> Pourquoi la 'levée de fond' a-t-elle été ciblée vers la part 'sympathisant' ("caritative") que la part 'investisseur' ?
-< On a visé la notoriété et les parts à 25 euros pour accès à tous.toutes. AU vu des résultats et la proportion de parts investisseurs qui a été prise au final, on organisera sans doute à l'avenir une campagne vers les parts 'investisseurs' (1000 euros).

-> Comment utiliser les coopérateur.trices actue.les comme des ambassadeurs ?
-< La question est abordée dans la partie " vie coopérative".

-> Quid des coopérateurs garants ? Pourquoi ne pas élargir ?
-< On souhaite en effet les remobiliser, il faut trouver le bon moment.

-> Quels critères de performances énergétiques suit-on pour les rénovations ?
-< Pour la rénovation de l'immeuble "Serkeyn", on vise d'atteindre un PEB C

● Perspectives 2023

- Equipe (Par Coline Van der Vorst) : depuis janvier 2023 : 1 chargé de projet (0,4 ETP) subventionné grâce à un subside Innoviris (PYSI) de la Région Bruxelles Capitale, et 1 chargé de communication (0,3 ETP), grâce à la subvention de la Région Bruxelles Capitale captée via l'Ilôt asbl. Mise en place d'un fonctionnement hybride entre l'équipe salariée et les membres du CA.
- Communication (Par Coline Van der Vorst) : il est primordial de continuer les efforts en termes de communication.
- Projet Palais (Par Esther Jakober, administratrice) : Fair Ground Brussels, en collaboration avec L'Ilôt asbl, est en cours d'acquisition d'un ensemble de 3 maisons de maître à Schaerbeek. Le montage financier est complexe. Le projet d'une envergure plus grande que les autres projets de la coopérative jusqu'ici, ce qui est un enjeu crucial pour Fair Ground. (tableaux en annexes)
- Projet Raphaël : une collaboration avec Solidarité-Logement et Solidarcité, Fair Ground va devenir tréfoncier du terrain sur lequel le projet de logement va s'installer.
- Autres projets à l'étude (Par Thibault Leroy, Président) : Fair Ground Brussels étudie activement d'autres projets variés (immeubles d'appartements, projet de bureaux partagés, etc).

● Challenges et Ambitions

- Levée de fonds et investissements : Le contexte économique actuel nous a amenés à challenger notre modèle économique et nos sources de financements. En parallèle, nombreux investisseurs cherchent à soutenir des projets rencontrant leurs critères ESG, dans lesquels nous nous intégrons parfaitement. Il y a donc un alignement de planètes à ne pas rater pour Fair Ground Brussels qui doit en profiter pour lever plus de fonds et investir.
- Vie Coopérative : Faire grandir et donner du sens à notre communauté de coopérateurs reste une priorité stratégique. C'est le nombre de coopérateurs qui fera la différence.

● comptes et du bilan de l'exercice 2022 (Par Adrien Dupont, représentant du réviseur d'entreprise)

Les comptes et bilans sont présentés par le Réviseur.

Une erreur dans les tableaux présentés est repérée : les tableaux ci-dessous sont les versions corrigées.



Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2023

ACTIF	2022	2020-2021
20 - Frais d'établissement	7.193,82 €	9.138,74
22/27 - Immobilisations corporelles	2.681.735,68 €	1.816.682,60
220 Terrains	42722,48	
220004 Terrain Central Gardens D/14	42.722,48 €	
221 Constructions	166142,99	
221004 Appartement Central Gardens D-14	170.889,93 €	
221904 Amortissement Appt. Central Gardens D-14	- 4.746,94 €	
223 Autres droits réels sur des immeubles	2.454.237,99 €	1.794.819,79 €
223301 Emphytéose Vandenpeereboom valeur d'acquisition	303.354,22 €	303.354,22 €
223302 Emphytéose CALICO - valeur d'acquisition	1.505.038,29 €	1.505.038,29 €
223303 Emphytéose REVISION - valeur d'acquisition	65.330,03 €	
223305 Emphytéose SERKEYN - valeur d'acquisition	633.051,07 €	
223901 Amortissements VDPB	-9606,21	- 3.539,13 €
223902 Amortissements CALICO	-40134,36	- 10.033,59 €
223903 Amortissements REVISION	-1196,44	
223905 Amortissements SERKEYN	-1598,61	
26 - Autres immobilisations corporelles (travaux)	18632,22	21.862,81 €
28 - Immobilisations financières	4.908,96 €	4.908,96
3 - Stocks et commandes en cours d'exécution		214.289,12
360000 - Appartement Central Gardens		214.289,12 €
40/41 - Créances à un an au plus	5.935,19 €	2.952,39
54/58 - Valeurs disponibles	192.185,98 €	80.441,28
490/1 - Comptes de régularisation	543,42 €	
TOTAL DE L'ACTIF	2.892.503,05 €	2.128.413,09

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2023

PASSIF	2022	2020-2021
10/15 - Capitaux propres	644.787,44 €	601.650,00 €
11 - APPORTS DISPONIBLES	661.975,00 €	601.650,00 €
110901 APPORTS DISPONIBLES - PARTS A	375,00 €	375,00 €
110903 APPORTS DISPONIBLES - PARTS C	580.000,00 €	527.000,00 €
110904 APPORTS DISPONIBLES - PARTS D	81.600,00 €	74.275,00 €
14 Bénéfice (Perte) reportée	- 21.406,56 €	
149 - Bénéfice (Perte) en cours	4.219,00 €	- 21.406,56 €
17/49 - Dettes	2.247.715,61 €	1.548.169,65 €
17 - Dettes à plus d'un an	2.150.412,20 €	1.489.207,64 €
42/48 - Dettes à un an au plus	48.472,26 €	55.084,13 €
42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	44.187,24 €	36.301,32 €
440/4 - Fournisseurs	41,40 €	17.486,86 €
45 Dettes fiscales, salariales et sociales	1.348,57 €	346,52 €
47/8 Autres dettes	2.895,05 €	949,43 €
49 - Comptes de régularisation et d'attente	48.831,15 €	3.877,88 €
492000 Charges à imputer	1.633,27 €	
492100 Charge d'intérêts Obligations à imputer	8.055,00 €	2.685,00 €
492200 Charge d'intérêts Proxi à imputer	4.142,88 €	1.192,88 €
493000 Produits à reporter (Innoviris-PYSI)	35.000,00 €	
TOTAL DU PASSIF	2.892.503,05 €	2.149.819,65 €

Le total du bilan s'élève donc à 2.892.503,05 €.

DEPENSES	2022	2020-2021
60/61 - Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	31 519,53 €	31 422,88 €
60 Approvisionnements et marchandises	13 367,51 €	9 204,79 €
61 Services et biens divers	18 152,02 €	22 218,09 €
630 - Amortissements et réductions de valeur	48 885,35 €	14 912,76 €
640/8 - Autres charges d'exploitation	9 623,30 €	9 908,34 €
65 - Charges financières	27 539,44 €	10 059,11 €
66 - Charges d'exploitation non récurrentes	1 084,64 €	9 908,34 €
TOTAL DES CHARGES	118 652,26 €	66 303,09 €
9902 - Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts	4 219,00 €	- 21 406,56 €



Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2023

RECETTES	2022	2020-2021
70 - Chiffre d'affaires	122 871,26 €	41 896,53 €
701300 LOYERS SOUMIS A LA TVA	15 826,20 €	9 231,95 €
701400 LOYERS NON-SOUMIS A LA TVA	106 355,06 €	32 664,58 €
702100 Récupération de frais à charge des locataires	280,00 €	
705001 Participation aux frais des événements	410,00 €	
74 - Autres produits d'exploitation		3 000,00 €
740901 Subvention site Internet - BXL-ECO-EMPLOI	- €	3 000,00 €
TOTAL DES RECETTES	122 871,26 €	44 896,53 €

Le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 4219€.

Il n'y a pas d'affectation de résultats à prévoir, puisqu'il y a une perte reportée de l'exercice précédent.

L'assemblée générale approuve les comptes 2022.

L'assemblée générale décharge le réviseur des comptes.

- **Budget 2022 & Perspectives (Par Esther Jakober, Administratrice)**

La répartition de nos sources de financements fin 2022 est présentée, le crédit bancaire représente 33% de nos sources de financements.

Le tableau suivant montre la position dans laquelle on se trouve par rapport à nos projections précédentes :

	forecast 2022	réalisé 2022	forecast 2023
ACTIF			
TOTAL Investissements	2.962.296 €	2.752.728 €	3.051.972 €
TOTAL Amortissements	-66.424 €	-63.798 €	-131.972 €
Investissements après amortissements	2.895.872 €	2.688.930 €	2.920.000 €
cash	119.936 €	192.184 €	247.787 €
Immobilisations financières		4.908 €	4.908 €
Divers créances		6.479 €	5.981 €
Total Actif	3.015.808 €	2.892.501 €	2.920.000 €

Les prévisions pour 2023 montrent une année relativement similaire à 2022, aucune nouvelle acquisition n'étant prévue, les prochaines acquisitions devraient avoir lieu en 2024.

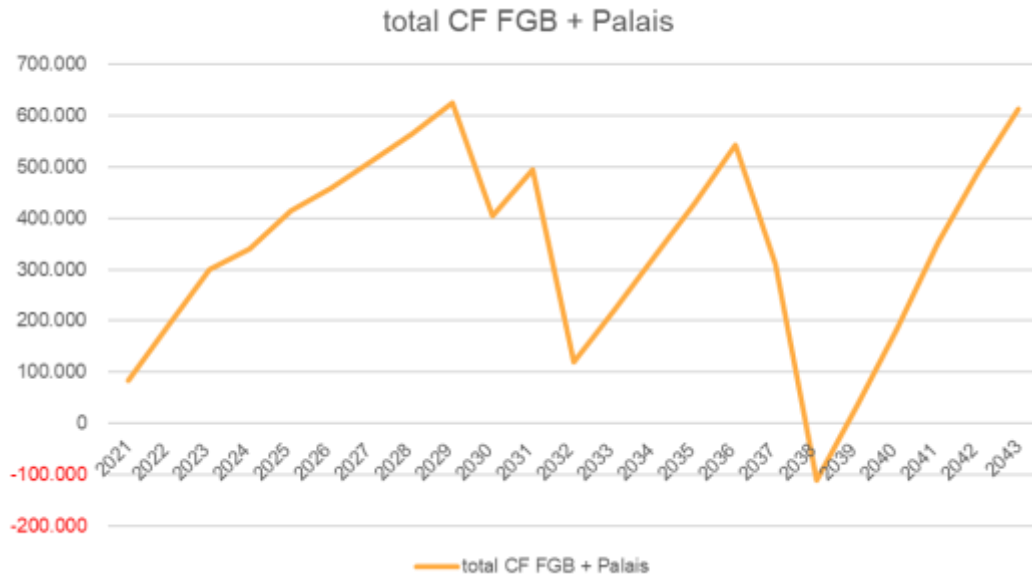
Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2023

PASSIF	forecast 2022	réalisé 2022	forecast 2023
Capital / Avoir social	835.025 €	661.975 €	1.001.975 €
prêt subordonné Credal	150.000 €	150.000 €	150.000 €
Prêt Proxi	295.000 €	295.000 €	295.000 €
0 coupon subordonné	338.000 €	338.000 €	338.000 €
Prêt LT FRB	309.375 €	309.375 €	296.875 €
Prêt LPT	150.000 €	150.000 €	150.000 €
intérêts dus 0 coupons	8.055 €	8.055 €	13.425 €
dettes CT diverses+régul		51.481 €	30.000 €
Résultat cumulé	-21.408 €	-21.408 €	-16.104 €
Résultat année	5.343 €	5.304 €	8.416 €
Total fonds propres ou subordonné	2.069.390 €	1.947.782 €	2.267.587 €
total dette bancaire	946.418 €	944.719 €	652.413 €
Emprunt bancaire bullet	200.000 €	200.000 €	200.000 €
Emprunt bancaire avec remb K	746.418 €	745.804 €	701.284 €
Total Passif	3.015.808 €	2.892.501 €	2.920.000 €

Compte de résultats	forecast 2022	réalisé 2022	forecast 2023
Produits			
TOTAL Loyers	116.880 €	122.871 €	135.358 €
autres produits			77.550 €
Charges			
frais de gestion	5.844 €	3.369 €	3.600 €
charges propriétaire	8.182 €	7.966 €	9.071 €
loyer terrain	1.892 €	2.012 €	2.052 €
sous-traitance			42.000 €
honoraires notaires	5.000 €	4.211 €	
61 Frs Généraux	10.000 €	13.962 €	7.500 €
62 Rémunérations	0 €		27.421 €
charges d'intérêts	29.108 €	27.539 €	35.975 €
charges fiscales (TVA non déductible-PI)		9.623 €	8.590 €
amortissements	51.511 €	48.885 €	68.282 €
charge exceptionnelle			
TOTAL CHARGES	111.537 €	117.567 €	204.492 €
Résultat avant impôts	5.343 €	5.304 €	8.416 €

Le tableau ci-dessous présente les variations de cash-flows à long terme.

Procès verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 juin 2023



L'assemblée générale vote le budget 2023.

- **Démission – élection au Conseil d'Administration**

Parmi les administrateurs en cours de mandat,

- Marc Buckens
- Pierre Denis
- Denis Grimberghs
- Esther Jakober
- Thibault Leroy
- Jérôme Rassart
- Sâm Rosenzweig
- Nora Römer

°deux administrateurs démissionnent donc du CA :

- Sâm Rosenzweig
- Nora Römer

° Un nouveau membre propose sa candidature :

- Antoine Dutrieu

L'assemblée générale valide la nouvelle composition du CA, accepte la démission des administrateurs démissionnaires et nomme les administrateurs.