



**Note d'information relative à l'offre  
de parts de classe C (Investisseur-ses) et D (Sympathisant-es)  
de la coopérative Fair Ground Brussels SCES agréée**

Le présent document a été établi par la SC Fair Ground Brussels et concerne exclusivement les parts de de classe C, réservées aux coopérateurs·trices "Investisseur-ses", et D, réservées aux coopérateur·trices "Sympathisant-es".

**Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financiers.**

Cette note d'information est correcte à la date du 19 février 2025

**AVERTISSEMENT :**  
**L'INVESTISSEUR-SE COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTÉS :**  
**L'INVESTISSEUR-SE RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OÙ IL-ELLE LE SOUHAITERAIT.**

**Partie I : Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée.**

L'instrument offert est une action. En y souscrivant, l'investisseur-se devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'actionnaire est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation, l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des actifs, autrement dit la plupart du temps, il-elle ne peut rien récupérer.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir le point 3 de la partie IV pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, l'action donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de l'émetteur et l'actionnaire reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par l'émetteur et de la façon dont il décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des actionnaires. L'action donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

L'émetteur identifie les risques suivants pour l'investisseur-se :

Risques propres à l'émetteur -	Fair Ground Brussels SC a pour objet l'acquisition ou le développement de biens immobiliers à destination d'un public
--------------------------------	---

<p>opérationnels et commerciaux :</p>	<p>socialement défavorisé.</p> <p>Les logements représenteront approximativement 80% de ses actifs, le solde étant des espaces pour des entreprises d'économie sociale ou des associations. Fair Ground Brussels SC est soumise à des risques.</p> <p>Certains risques et incertitudes que Fair Ground Brussels SC estime importants, à la date de cette note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices de Fair Ground Brussels SC, en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de Fair Ground Brussels SC à remplir ses engagements liés à la présente émission de parts de coopérative.</p> <p>1. Risque de choix des biens à acquérir ou à rénover.</p> <p>Les biens acquis seront passés au crible par un comité d'acquisition, afin de s'assurer qu'ils correspondent aux objectifs fixés dont la faisabilité financière et technique. La coopérative n'est cependant pas à l'abri d'une mauvaise surprise en termes de qualité technique de l'immeuble, qui impliquerait des investissements supérieurs à ce qui a été anticipé. Les fluctuations des prix sur le marché de l'immobilier sont également susceptibles d'avoir un impact négatif sur les rendements des futurs investissements.</p> <p>2. Risque de choix des sous-traitants immobiliers</p> <p>Dans le cas où l'investissement nécessite des travaux (construction ou rénovation) Fair Ground Brussels SC sélectionne avec précaution les intervenant-es du secteur de la construction qui vont travailler et développer les projets immobiliers mais ne peut exclure le risque que ces partenaires deviennent insolvables et que l'arrêt, temporaire ou définitif, de leur activité entraîne des retards dans la construction ou la rénovation et donc réduise la rentabilité à terme. Du retard dans les projets, des malfaçons causées par à un prestataire externe, l'annulation d'un projet sont des risques pouvant provoquer une moins-value, un retard ou une perte de rentabilité sur le ou les bien(s) concerné(s).</p> <p>3. Risques opérationnels et commerciaux</p> <p>Les principaux risques opérationnels et commerciaux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le risque lié aux paiements des loyers : en ce qui concerne les logements, ceux-ci seront donnés en gestion à des AIS. Le risque très faible existe d'une incapacité de l'AIS de faire face à ses engagements. Pour les espaces collectifs qui seront donnés en location à des associations, il existe un risque d'insolvabilité des associations concernées. Actuellement nous possédons 67 logements, tous en AIS sauf 1, et 9 espaces collectifs, la plupart sur des baux à moyen terme, deux en occupations temporaires</li> <li>- Aléas climatiques ou conditions extrêmes et catastrophes naturelles endommageant les biens immobiliers acquis et entraînant de facto des coûts de réparations et un retard dans les travaux durant de nombreux mois.</li> <li>- Risques d'assurances : Si la société encourt un dommage qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela peut avoir un impact négatif sur les résultats</li> </ul>
---------------------------------------	---

	<p>financiers.</p> <p>- Risques liés à une hausse du prix des matériaux de construction qui serait supérieur à l'inflation.</p> <p>4. Risques liés aux lois et règlements</p> <p>Des changements dans les lois et réglementations applicables à Fair Ground Brussels SC peuvent avoir une influence sur l'activité de la Société. Par exemple, il se pourrait que des lois ou règlements modifient le statut fiscal de l'achat d'actions, le montant d'impôt dû sur les dividendes et intérêts, le taux de dividende distribuable ou bien encore le taux d'impôt sur le bénéfice des sociétés. De même, une modification de la réglementation des AIS pourrait avoir un impact négatif sur le résultat.</p> <p>5. Risques liés à l'inflation</p> <p>Notre modèle financier se base sur des prix d'acquisition permettant un rendement brut d'au moins 3,5%. Dans le cas d'une hausse sensible des prix de l'immobilier et d'une augmentation non proportionnelle des loyers AIS, nous pourrions être en incapacité d'acquérir des biens.</p> <p>6. Risques liés aux taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires</p>
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>La coopérative est gérée par l'Organe d'Administration (l'OA) qui délègue les administrateur-rices et du personnel des associations fondatrices à sa gestion. La coopérative engage aussi du personnel et collabore étroitement avec le personnel de l'ASBL Livingstones. Les opérations sont divisées en pôles (finances, projets, opérations, communication, vie de la coopérative).</p> <p>Courant 2024, la coopérative a reçu un subside européen FEDER qui lui offre, notamment, une enveloppe pour de la RH pour 3 ans. Fin 2024, Fair ground Brussels a remporté le prix Reno-Hope de la Fondation Roi Baudouin, qui lui assure une partie de financement RH et expertises jusqu'à fin 2026.</p> <p>Les pôles s'assurent de la mise en place des procédures financières pour le suivi du plan financier et des conventions de prêts avec les banques, la recherche de financements alternatifs, le site internet et les outils de communication et opérationnels nécessaires au démarrage et au fonctionnement de la coopérative et font des propositions à l'OA qui les approuve.</p> <p>L'Organe d'Administration et l'Assemblée Générale (AG) sont mis en place tels que prévus dans les statuts. Les coopérateur-rices sont impliqués directement dans la gestion de la structure, ils et elles participent aux décisions relatives à l'organisation de son activité. La coopérative fonctionne selon le principe de la gestion par consentement.</p>
Autres risques :	<p>Il existe un risque de liquidité, la coopérative investissant exclusivement dans de l'immobilier. Lors d'une demande de remboursements, ceux-ci se font dans le courant de l'exercice suivant la demande pour autant que les fonds propres et la liquidité de la société le permettent.</p>

## Partie II : Informations concernant l'émetteur.

### A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue Verheyden 121, 1070 Anderlecht, Belgique
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE0760637277
1.4 Site internet	<a href="http://www.fairground.brussels/">http://www.fairground.brussels/</a>
2. Activités de l'émetteur	<p>Fair Ground Brussels est une coopérative immobilière agréée comme entreprise d'économie sociale (ES) et par le Conseil National de la Coopération (CNC) et qui a pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Extraire le foncier du marché et le sécuriser comme bien commun ;</li><li>- Augmenter la capacité d'action du secteur de l'immobilier social, sur base du modèle des Community Land Trust, par-delà le financement public, et cultiver son autonomie au travers de l'épargne citoyenne et de l'emprunt ;</li><li>- Produire des logements locatifs, voire acquisitifs, abordables et garantir que ces logements restent abordables à perpétuité ;</li></ul> <p>Par la mise en œuvre de ces ambitions, la création d'une ville où l'accès à un logement décent et abordable permet l'émancipation de tou·tes, y compris des ménages les moins fortunés</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soutenir le développement de projets socio-culturels ou socio-professionnels, et notamment de l'économie sociale, par la mise à disposition de terrains ou d'espaces ;</li><li>- Permettre aux citoyen·nes de jouer un rôle actif dans la construction et l'accessibilité à tou·tes de Bruxelles. Elle permettra aux Bruxellois·ses de construire la ville ensemble, de développer des morceaux de ville où ce ne sont pas les règles du marché qui s'appliquent, mais celles du bien commun. Pour atteindre ces objectifs, la coopérative pourra jouer plusieurs rôles, effectuer plusieurs missions ;</li><li>- Alliance foncière : Acquisition et gestion de terrains en vue de créer sur ces terrains des habitations abordables et des équipements tels que des espaces économiques, des lieux socio-culturels, etc.</li><li>- Patrimoniale immobilière : Acquisition, pérennisation et mise en location de logements abordables et de locaux pour des associations, commerces, projets culturels, services de quartier... ;</li><li>- Développement immobilier : création, développement et vente de logements acquisitifs et locatifs accessibles financièrement et de locaux pour associations et activités économiques, sur des terrains qui restent propriété de l'organisation ;</li></ul>

	<p>- Montage de projet : Identification des besoins, demandes et attentes des futur-es habitant-es et associations partenaires, identification et sécurisation du foncier, étude de projet, sécurisation des moyens financiers (épargne privée, fondations, dons, legs,...) et mise en œuvre de projet ;</p> <p>- Suivi, entretien et rénovation du parc existant : Constitution d'un fonds de réserve destiné au financement des travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments du parc immobilier locatif ; suivi de l'état du parc immobilier (acquisitif et locatif) et planification des besoins en entretien et rénovation et planification et supervision des travaux d'entretien et de rénovation ;</p> <p>- Développement de nouveaux modèles économiques et sociaux : la coopérative devra être à même de développer de nouveaux modèles, notamment en intégrant la société civile, le secteur associatif et des activités économiques, en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, et en mélangeant logements acquisitifs et locatifs et projets sociaux, économiques et professionnels au sein d'un même immeuble ;</p> <p>- Sensibilisation et mobilisation du grand public : faire connaître au grand public les spécificités du marché immobilier bruxellois, le fait que le logement est détourné de son objet de base pour être devenu une solution d'investissement, les difficultés pour les ménages les plus précaires à se loger. Créer un mouvement citoyen autour de ces enjeux.</p> <p>Au 31/12/2024, la coopérative détient en emphytéose ou en pleine propriété 16 bâtiments comportant 67 logements et 10 locaux associatifs, pour un actif total de 10.741.372 euros.</p>
<p>3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.</p>	<p>Fondation ProRénovassistance Harold Mechelynck MC Assure Engie Rassembleurs D'énergie La Centrale Jociste asbl Piet Colruyt</p>
<p>4. Éventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.</p>	<p>Des prêts subordonnés ont été conclu avec MC Assure ainsi qu'avec La Centrale Jociste asbl, Engie Rassembleurs d'Energie et Piet Colruyt.</p>
<p>5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.</p>	<p>Les membres de l'Organe d'Administration sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Thibaud Collignon (AIS Quartiers)</li> <li>Gert Van Snick (Baita)</li> <li>Pierre Denis</li> <li>Grace Faes</li> <li>Clément Rochette (Engie - Rassembleurs d'énergie)</li> <li>Denis Grimberghs</li> </ul>

	<p>Guy Tordeur  Esther Jakober  Pepijn Kennis  Margaud Antoine-Fabry  Anne-Laure Wibrin</p>
5.2 Identité des membres du comité de direction.	Pas de comité de direction
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	<p>Pas de délégué-es à la gestion journalière. Les personnes mandatées par l'OA pour représenter la coopérative sont : 2 administrateur-rices agissant conjointement.</p> <p>Depuis décembre 2023, la coordination est assurée par Thomas Leroy.</p>
5.4 Modalité de composition d' l'organe d'administration	<p>Statuts : 14.1</p> <p>1. La Société est administrée par un Organe d'administration composé d'au moins quatre administrateurs-trices et au maximum de treize administrateurs-trices, coopérateurs-trices ou non, nommé-e.s par l'Assemblée générale.</p> <p>2. L'Assemblée générale élit les administrateurs-trices sur base des candidatures qui lui sont présentées, comme précisé par le Règlement d'ordre intérieur.</p> <p>Règlement d'Ordre intérieur (ROI)</p> <p>2.2. L'Assemblée générale (re)nomme 4 à 13 administrateurs comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimum 1 et maximum 4 administrateurs, personnes physiques ou morales, sur proposition conjointe des coopérateurs-trices qui ont la qualité d'AIS (agence immobilière sociale) agréées par la Région Bruxelles-Capitale, ci-après les « administrateurs-AIS ». Tout en tenant compte du minimum et maximum prévus, les coopérateurs-trices qui ont la qualité d'AIS proposent des candidats en nombre suffisant ;</li> <li>• minimum 1 et maximum 4 administrateurs, personnes physiques ou morales, sur proposition conjointe des coopérateurs-trices qui ont fait un apport total de minimum 50.000 euros au sein de la Société, ci-après les « administrateurs-investisseurs ». Tout en tenant compte du minimum et maximum prévus, les coopérateurs-trices qui ont fait un apport total de minimum 50.000 euros au sein de la Société proposent des candidats en nombre suffisant ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 1 administrateur personne physique à proposer par les coopérateurs-trices qui ont la qualité de occupant.e, ci-après l' « administrateur-occupant », et ce dès que la Société compte des actionnaires dans cette classe ;</li> <li>- minimum 1 et maximum 4 administrateurs, personnes physiques ou morales, à proposer par les coopérateurs-trices ne disposant pas des qualités susmentionnées (ni AIS, ni occupant.e, et ni investisseur-ses d'un apport total de minimum 50.000 euros), ci-après les « administrateurs-partenaires ». Tout en tenant compte du minimum et maximum prévus, ces coopérateurs-trices proposent des candidats en nombre suffisant.</li> </ul> <p>2.3. L'Assemblée générale tend à nommer un nombre égal d'administrateur-AIS, administrateurs-investisseurs et administrateurs-partenaires.</p> <p>2.4. Conformément aux statuts, la parité homme/femme sera visée, avec au moins 40% de représentants de chaque genre, tout en soutenant la candidature des autres genres.</p> <p>2.5. L'Organe d'administration ne pourra comporter le cas échéant plus de 25 % de représentants de pouvoirs publics ni plus de 49 % de représentants d'entreprises qui n'ont pas de finalité sociale explicite.</p> <p>2.6. L'Organe d'administration est un organe collégial et solidaire.</p> <p>2.7. Tout administrateur est en charge des intérêts de la Coopérative et non de ses intérêts personnels ou de ceux des institutions qu'il.elle représente ou qui l'ont mandaté.e.</p> <p>2.8. Les débats au sein de l'Organe d'administration sont confidentiels.</p>
<p>6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.</p>	<p>0€.</p> <p>Le poste de coordination a été financé par nos partenaires jusqu'au 31/12/2024. Les administrateur-rices exercent leur mission à titre gratuit.</p>

7. Concernant les personnes visées au point 4, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	il n'y a pas de telle condamnation envers les personnes visées au point 4
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Il n'y a pas de conflits d'intérêts entre les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Olivier RONSMANS – F.C.G. Réviseurs d'Entreprises SRL – BE0446.111.908 désigné pour un mandat de 3 ans prenant fin à l'AG ordinaire de juin 2027.

#### B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La coopérative a été créée le 24 décembre 2020. Les comptes 2024 n'ont pas encore été approuvés par l'Assemblée Générale. Les comptes 2022 et 2023 sont disponibles sur le site de la BNB : <a href="https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise">https://consult.cbso.nbb.be/consult-entreprise</a> avec le numéro d'entreprise 0760637277
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net est suffisant au regard de nos obligations sur les douze prochains mois. Fonds de roulement net au 31/12/2024 : 310.445 euros
3.1 Capitaux propres.	Au 31 décembre 2024, les fonds propres de la coopérative s'élevaient à 3.765.992,80 € Le ratio de solvabilité de la coopérative en date du 31 décembre 2024 était de 29,61%
3.2 Endettement.	Au 31 décembre 2024, les dettes s'élevaient à : Bilan : 4.815.722,67 €:



	<b>170/4 - Dettes financières</b>	<b>4.815.722,67</b>
	<b>172/3 - Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assim</b>	<b>688.907,61</b>
	173001 Prêt KBC 420-0722260-05 DANE/21	51.925,27
	173002 Prêt KBC 420-0738300-40 PORT/357	140.984,16
	173003 Prêt KBC 420-0681189-62 MOUC/5	412.676,23
	173004 Prêt KBC 420-2682299-62 PORT/7	38.785,44
	173005 Prêt KBC 420-4563017-47 PORT/3-5	44.536,51
	<b>174/0 - Autres emprunts</b>	<b>4.126.815,06</b>
	174100 CREDIT FRB/CALICO 135 mois/1,5%/Remb à partir 61ème mois 1000/mois intérêt	75.000,00
	174110 CREDIT FRB / CALICO /250 k€/2%/240M/15/09/21/Ech 15/09/41	209.374,87
	174120 CREDIT FRB/PALAIS 400K€ / 2% / 15 ans / 180 mois/ 26/06/2024 - 27/06/2039	400.000,00
	174121 Prêt KONING BOUDEWIJN 1	208.000,00
	174200 HEFBOOM 1107-21-02 CALICO/412.500€-1,95%(Cap-2x/Floor-1,55)-240 M-Ech 08/	251.182,01
	174201 Crédit HEFBOOM 142-23-01 NIN122	772.321,04
	174300 CREDAL 108598 CALICO 412.500€-1,95%(Cap-2X/floor-1,55)-240 M-Ech 08/2041	246.635,52
	174301 CREDAL 113188 INVEST SERKEYN 200.000€-3,05%-240M-ECH 09/2042	183.908,90
	174302 CREDAL 114938 PONT SERKEYN 200K€ - 3.05% - Ecc 31/10/37	200.000,00
	174303 EMPRUNT VERDIER 40K - 5 ANS (Ech 17/11/2029)	40.000,00
	174400 CREDIT LPT / 150K€ / 180M / 0% / Ech 31/03/2037	150.000,00
	174500 CREDIT BRUSOC/PALAIS / 300K€ / 2% / 240 MOIS /ECH 07/2044	294.886,78
	174501 CREDIT BRUSOC/OTLET / 300K€ / 2% / 240 MOIS /ECH 10/2044	296.936,12
	174600 MC ASSUR/OTLET / 400K / 1,5% / REV5/10/15 - 24 MOIS - ECH 10/2044	398.569,82
	174601 MC ASSUR/OTLET / 400K / 1,5 % / REV5/10/15 / SANS AMORTISSEMENT 240 MOIS	400.000,00
3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du	Le break even a été atteint en 2022. Il implique cependant l'absence de personnel sur le payroll de la coopérative et l'absence de provision pour les réparations de nos immeubles. L'objectif de la coopérative étant de continuer à acquérir des actifs, notre volonté est de réaliser un minimum de 2.000.000€/an de nouveaux investissements, et d'envisager le financement du poste de coordination dans les prochaines années	

<p>plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.</p>	
<p>3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale.</p>	<p>2024</p>
<p>4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.</p>	<p>La coopérative a absorbé une autre coopérative immobilière sociale le 12/12/2024. Cela a contribué à doubler le bilan de Fair Ground Brussels.</p>

### Partie III : Informations concernant l'offre des instruments de placement

#### A. Description de l'offre

1.1 Montant minimal de l'offre.	25€
1.2 Montant minimal de souscription par investisseur-se.	Une part de classe D : 25 € Une part de classe C : 1.000 €
1.3 Montant maximal de souscription par investisseur-se.	200.000€
2. Prix total des instruments de placement offerts.	2.000.000€
3.1 Date d'ouverture de l'offre.	20 février 2025
3.2 Date de clôture de l'offre.	L'offre est ouverte jusqu'au 19 février 2026. Elle peut être clôturée prématurément sur décision de l'Organe d'Administration.
3.3 Date d'émission des instruments de placement.	Au fur et à mesure des souscriptions.
4. Droit de vote attaché aux parts.	<p>Un-e coopérateur-riche a une voix quel que soit le nombre de parts acquises. Sauf dans les cas où la loi ou les présents statuts prévoient un autre quorum de présence.</p> <p>19.3. Sauf dans les cas où la loi ou les présents statuts prévoient un autre quorum de présence, l'Assemblée Générale délibère valablement dès que cinquante pourcent (50%) au moins de l'ensemble des actionnaires de classes A (garants) sont présent-e-s ou représenté-e-s. A défaut, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai de trois (3) semaines maximum, avec le même ordre du jour. Cette seconde Assemblée délibère valablement quel que soit le quorum de présence atteint.</p> <p>19.4. Sauf les exceptions prévues par les présents statuts ou la loi, les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité simple de l'ensemble des voix présentes ou représentées.</p> <p>19.5. Lorsque la loi ou les statuts exigent des majorités spéciales, celles-ci sont également requises au sein des voix de la classe A, sous réserve des cas pour lesquels les statuts prévoient une exigence plus forte pour la majorité requis au sein des voix de la classe A.</p> <p>19.6. Les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité des trois-quarts (3/4) de l'ensemble des voix présentes ou représentées et à la majorité des trois-cinquièmes (3/5) parmi les voix des coopérateurs-trices de classe A (garant-e-s) et coopérateurs.trices de classe C (investisseurs-ses), présentes ou représentées, quand il s'agit de :</p>

	<p>1. la modification des statuts,</p> <p>2. la nomination et la révocation des administrateurs,</p> <p>3. la cession ou la vente de terrains,</p> <p>4. la modification du Règlement d'ordre intérieur.</p> <p>Cette majorité spéciale est portée à 4/5 de l'ensemble des voix présentes ou représentées, en sus d'une majorité des trois- cinquièmes (3/5) parmi les voix des coopérateurs-trices de classe A (garant-e-s) et coopérateurs.trices de classe C (investisseurs-ses), présentes ou représentées, lorsqu'il convient de modifier l'objet, le but, la finalité ou les valeurs de la Société.</p> <p>19.7. L'Assemblée générale peut approuver l'émission de nouvelles classes d'actions, supprimer une ou plusieurs classes, assimiler les droits attachés à une classe d'actions et ceux attachés à une autre classe ou modifier directement ou indirectement les droits attachés à une classe. L'émission de nouvelles actions qui ne s'effectue pas proportionnellement au nombre d'actions émis dans chaque classe, constitue une modification des droits attachés à chacune des classes.</p>
5. Modalités de composition de l'Organe d'Administration.	voir ci-dessus Partie II point 5.4
6. Frais à charge de l'investisseur-se.	Aucun
7. Allocation en cas de sursouscription	Remboursement des derniers arrivés.

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>L'argent récolté par la présente offre sera investi dans des actifs immobiliers.</p> <p>Par tranche de 50.000€ récoltée, nous pourrions acquérir un logement en Région de Bruxelles Capitale. Si nous récoltons plus de 200.000€, nous privilégierons l'acquisition d'un petit immeuble de rapport.</p> <p>En fonction des opportunités, nous pourrions également acquérir des espaces collectifs pour les mettre en location à des ASBL ou des acteurs socio-culturels.</p>
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p>Afin de répondre au mieux à notre objectif d'acquisition de logements pour les publics précarisés, nous ajouterons de l'emprunt bancaire et de l'emprunt subordonné à l'argent</p>

	<p>récolté pour augmenter le montant à investir. L'emprunt bancaire représenterait plus ou moins 40% de l'investissement et l'emprunt subordonné également. Les loyers perçus serviront principalement à rembourser cet emprunt bancaire en 20 ans et à verser des intérêts sur nos emprunts subordonnés.</p> <p>Dans le cas où la totalité de l'offre est rencontrée, nous acquerrons 1 ou plusieurs immeubles de rapport pour un total de 15 à 50 logements.</p>
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>Nous profitons de l'effet levier et empruntons plus ou moins 40% du montant de l'investissement à une banque que nous remboursons en 20 ans via les loyers perçus. Nous empruntons également à des citoyen·nes et à des institutions.</p>
4. Un plan financier actualisé est à la disposition des candidat.es investisseur.ses qui en font la demande.	

## Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Actions - Part de coopérative de classe D (part de sympathisant-es) et de classe C (investisseur-ses)
2.1 Devise des instruments de placement.	Euro
2.2 Dénomination des instruments de placement.	<p>Part de coopérative de classe D (Part de sympathisant-es) et de classe C (Part investisseur-ses)</p> <p>NB : Il existe également des parts de classe A (parts garant-es), de classe B (occupant-es) qui ne font pas l'objet de la présente offre.</p>
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	25€ pour les parts de classe D et 1.000€ pour les parts de classe C
2.4 Valeur comptable de la part au 31 décembre 2024.	<p>Au 31 décembre 2024:</p> <p>2.981.861,36 euros pour les parts C (qté: 2.726) et 389.578,36 euros pour les parts D (qté: 14.246) ; soit 1.093,86 € pour les parts C et 27,35 € pour les parts D</p>
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	<p>Le montant de la part de retrait pour les actions dont le remboursement est demandé est équivalent à la valeur nominale du montant réellement libéré et non encore remboursé pour ces actions sans cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers</p>

	<p>comptes annuels approuvés.</p> <p>L'actionnaire sortant-e reçoit donc, au maximum, la valeur nominale de son apport réel. Si cette valeur nominale est supérieure à leur valeur d'actif net, le remboursement est limité à la valeur d'actifs net. Il existe donc un risque que ce prix soit inférieur à la valeur nominale de son apport réel.</p>
2.6 Plus-value.	Il n'y a pas de plus-value sur les reventes de parts (voir ci-dessus).
3. Modalités de remboursement.	Le paiement intervient dans le courant de l'exercice suivant la demande. Il existe un risque que la valeur de la part soit inférieure à sa valeur nominale. Le remboursement se fait pour autant que les fonds propres de la Société consécutifs à cette sortie ne l'empêchent pas de satisfaire aux tests de solvabilité et de liquidité. Si tel était le cas, le droit au paiement serait de plein droit suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises ou que les actions concernées aient été reprises par un-e autre ou un-e nouvel-le actionnaire. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité.	Le montant investi en parts de coopérateur.ice fait partie des capitaux propres de la société. En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite, le remboursement des parts intervient en dernier rang, après le désintéressement complet de tous les autres créanciers, actuels et futurs de la société.
5.Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Les parts de coopérative Fair Ground Brussels sont nominatives et cessibles uniquement avec l'accord d'admission de l'OA de la nouvelle coopératrice ou du nouveau coopérateur. L'Organe d'Administration vérifie que le-la souscripteur-riche réponde aux conditions d'admission prévues dans les statuts et éventuellement dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Il notifie sa réponse dans les trois (3) mois de la demande d'admission.
7. Politique de dividende.	Fair Ground Brussels ne verse pas de dividende sur les parts de classe D. Sur les parts de classe C, Fair Ground Brussels pourra distribuer un dividende de maximum 2% lorsque son exercice comptable sera positif et que le paiement de ce dividende ne compromet pas la bonne santé financière de la coopérative. Un dividende sera alors versé pour toutes les

	parts C qui étaient détenues du 1er janvier au 31 décembre de l'année qui précède la décision.
8. Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende.	La distribution du dividende des parts de classe C, dans la mesure où un dividende peut être versé, se fera au mois de juin après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, voire plus tôt si l'Organe d'Administration décide du versement d'un acompte.

### Partie V : Autres informations importantes

Droit applicable	La présente offre d'instruments de placement est régie par le droit belge
Résumé de la fiscalité :	Un Prélèvement mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques peuvent toutefois déduire le précompte mobilier retenu sur les dividendes pour un montant maximum de 833 euros de dividendes (exercice 2025, revenus 2024) par le biais de leur déclaration d'impôt. Ceux-ci peuvent donc récupérer maximum 249,9€ de précompte mobilier retenu (833€ de dividende x 30%)
Plainte concernant le produit financier	En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <i>info@fairground.brussels</i> Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : <i>contact@mediationconsommateur.be</i> ).

**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 12-06-2024

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2023

au

31-12-2023

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2022

au

31-12-2022

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 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

**DUTRIEU Antoine**

Rue d'Irlande 70  
1070 Anderlecht  
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-14

Fin de mandat : 2024-06-12

Administrateur

**GRIMBERGHS DENIS**

Avenue Sleenckx 102  
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 la Haute Hurrées 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

**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

**LEROY Thibault**

Rue de Neerpede 581  
1070 Anderlecht  
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 Naninne  
BELGIQUE

Début de mandat : 2021-04-14

Fin de mandat : 2024-06-12

Commissaire

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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>5.249</u></b>	<b><u>7.194</u></b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>2.850.965</u></b>	<b><u>2.686.645</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b><u>2.845.691</u></b>	<b><u>2.681.736</u></b>
Terrains et constructions		22	2.614.056	2.663.103
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	15.401	18.632
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	216.234	
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b><u>5.274</u></b>	<b><u>4.909</u></b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>441.033</u></b>	<b><u>198.665</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		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b><u>35.394</u></b>	<b><u>5.935</u></b>
Créances commerciales		40	5.394	5.935
Autres créances		41	30.000	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b><u>404.928</u></b>	<b><u>192.186</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b><u>710</u></b>	<b><u>543</u></b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>3.297.247</u></b>	<b><u>2.892.503</u></b>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
	Disponible		10/15	<u>1.058.601</u>	<u>644.787</u>
	Indisponible		10/11	<b>1.050.900</b>	<b>661.975</b>
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
	Réserves indisponibles		110	1.050.900	661.975
	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		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>7.701</b>	<b>-17.188</b>
<b>Subsides en capital</b>					
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>					
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
<b>Impôts différés</b>					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>2.238.646</b>	<b>2.247.715</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>2.099.101</b>	<b>2.150.412</b>
Dettes financières		170/4	2.099.101	2.143.992
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		783.000
Autres emprunts		174/0	2.099.101	1.360.992
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>94.401</b>	<b>48.472</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	44.891	44.187
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	37.377	41
Fournisseurs		440/4	37.377	41
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	7.758	1.349
Impôts		450/3	4.152	1.349
Rémunérations et charges sociales		454/9	3.606	
Autres dettes		47/48	4.376	2.895
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>45.143</b>	<b>48.831</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>3.297.247</b>	<b>2.892.503</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	163.109	91.352
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	71.430	
Chiffre d'affaires		70	132.687	122.871
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	45.353	31.520
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62	32.460	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	54.223	48.885
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	13.146	9.623
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>63.281</b>	<b>31.758</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>36.467</b>	<b>27.539</b>
Charges financières récurrentes		65	36.467	27.539
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>26.814</b>	<b>4.219</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>1.925</b>	<b>0</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>24.888</b>	<b>4.219</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>24.888</b>	<b>4.219</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>7.701</b>	<b>-17.188</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	24.888	4.219
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-17.188	-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>7.701</b>	<b>-17.188</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	2.743.003
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	216.234	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	2.959.237	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<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		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXX	61.267
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	52.278	
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	113.546	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b>2.845.691</b>	



**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	4.909

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

8365 365

Cessions et retraits

8375

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385

Autres mutations

(+)/(-) 8386

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8395 5.274

**Plus-values au terme de l'exercice**

8455P XXXXXXXXXXXX

**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 XXXXXXXXXXXX

**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 XXXXXXXXXXXX

**Mutations de l'exercice**

(+)/(-) 8545

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

8555

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

(28) 5.274

**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>44.891</b>

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

8912	<b>217.981</b>
------	----------------

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

8913	<b>1.881.120</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	0,4	0
76	<b>71.430</b>	
(76A)	71.430	
(76B)		
66		<b>1.085</b>
(66A)		1.085
(66B)		
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	2.263.548
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)**

Honoraires

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**





## 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
Installation photovoltaïque compète ou onduleur.	Durée de la garantie
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

29 avril 2024

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

**RAPPORT DE GESTION**



## RAPPORT DE GESTION 2023

Fair Ground Brussels  
SCES agréée

Société Coopérative agréée  
Entreprise sociale

RPM - Bruxelles

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 de l'activité et 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 2024, un récapitulatif sur les actions émises pendant l'année 2023.

- **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 2023** (repris en annexe)

L'exercice 2023 de notre coopérative se solde avec un **bénéfice de 26.813,66 € avant impôts**. Ce bénéfice n'était pas attendu et résulte principalement de dons reçus pour un total de 24.963 €. Les exercices précédents se soldant avec une perte reportée de 17.187,56 €, l'impôt sur le résultat s'établira sur le résultat reporté de 9.626,10 €. Notre agrément CNC nous permet de bénéficier d'un taux d'imposition réduit à 20%, et le résultat final de l'exercice est donc un résultat reporté de **7.700,88 €**.

L'organe d'administration propose d'affecter le résultat au bénéfice reporté.

Le **total de notre bilan s'élève à 3.297.246,52 €**

En 2022, il était de **2.892.503,05€**. L'augmentation de 404.743,47 € est due principalement aux travaux de rénovation s'élevant à la somme de 354.279,97 € réalisés dans l'immeuble acquis en 2022 rue Serkeyn à Jette.

Côté passif, on observe une augmentation des apports.

L'augmentation nette des apports se chiffre à **388.925 €**, soit 177.925 € de parts sympathisant, parts D et 211.000 € de parts investisseurs, part C. Il a été procédé au remboursement de 2.000 € de parts C en 2023.

Les dettes à long terme n'ont pas augmenté par rapport à 2022. Elles se décomposent en deux groupes :

1. Les emprunts bancaires et privés pour un montant de **1.316.101,30 €**
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 (208.462,20 €) sont constituées principalement des loyers reçus (128.096.34 €), de la subvention Innoviris (41.940,14 €) et des dons reçus (24.963,00 €).

Les dépenses peuvent se décomposer en 5 groupes :

1. Dépenses liées aux biens : 24.417,98 €  
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 :  | 20.934,98 € |
| Il s'agit principalement de frais de promotion, de frais de notaire et de frais administratifs divers. |             |
| 3. Des frais de personnel :  | 32.459,71 € |
| 4. Amortissements :  | 54.223,32 € |
| 5. Précompte et TVA non-déductible :   | 13.145,62 € |
| 6. Charges financières :   | 36.466,93 € |

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

#### o Réalisations 2023

Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions de bien immobilier en 2023.

L'activité s'est concentrée sur :

1. **Le projet Serkeyn** avec la réalisation des travaux de rénovation. Les logements attribués par la CCL et gérés par l' AIS Logement Pour Tous seront occupés dès février 2024.

Les travaux pour un total de 354.279,97 € (216.233,93 € au 31/12/2023) ont consisté en :

- Isolation de la toiture ;
- Isolation du plafond des caves, hormis la chaufferie ;
- Remplacement des châssis ;
- Isolation minime de la façade à rue par l'intérieur, la façade arrière bénéficiant déjà d'une isolation raisonnable ;
- Rénovation des installations électriques ;
- Installation d'une ventilation de type C ;
- Installation de chauffage par pompe à chaleur ;
- Installation photovoltaïque ;
- Nouvelles cuisines équipée ;
- Nouvelles salle de bain et WC ;
- Nouveau carrelage dans les communs ;
- Peinture et divers.

Ces travaux ont permis d'atteindre les niveaux PEB suivants : B+ (52 Kwh/m<sup>2</sup>/an) pour 2 appartements, B- (88 Kwh/m<sup>2</sup>/an) pour l'appartement sous toiture et C- (134Kwh/m<sup>2</sup>/an) pour l'appartement du rez-de-chaussée dont une partie de celui-ci n'est pas sur des caves.

2. **Le montage du projet NOVA CASA VESTA** via l'introduction d'un dossier FEDER auprès de la Région, en partenariat avec la Commune de Forest, Le New Samu Social et Communa. Le projet consiste en la création de 14 unités de logement dans un habitat collectif pérenne (la Nova Casa Vesta), à destination de femmes (avec ou sans enfants) en situations de sans-abrisme, via la rénovation complète et durable d'un bâtiment, situé dans le complexe "Maxima" situé au 144 rue du Monténégro, à Forest. Notre dossier FEDER a été accepté fin 2023 et bénéficiera d'une subvention totale de 1 403 820,50 €.

### 3. Création de la Fondation Fair Ground Belgium

Nous avons déjà évoqué lors de l'AG 2023 le projet de créer une Fondation. C'est chose faite depuis 2023 où la Fondation Fair Ground Belgium a été reconnue comme Fondation d'Utilité Publique le 15 octobre 2023 et ses statuts ont été déposés au Moniteur Belge le 26 janvier 2024. Constituée à l'initiative de Fair Ground Brussels, Fair Ground Wallonie, de la Fondation Pro Rénovassistance et six autres partenaires dont Solidarité des Alternatives Wallonnes et Bruxelloises, elle hébergera à l'avenir le foncier des coopérative Fair Ground et pourra capter des dons et des subsides en vue de la réalisation de son objet social.

#### ○ Perspectives 2024

L'année 2024 se concentrera sur le financement et la concrétisation des projets NOVA CASA VESTA, Palais 32-34-36 et Otlet 28 pour lesquels des engagements ont déjà été pris.

Comme évoqué ci-avant, le projet NOVA CASA VESTA sis Rue du Monténégro, 114 à 1190 Bruxelles qui vise la création de 14 logements dans un habitat collectif pérenne (la Nova Casa Vesta), à destination de femmes (avec ou sans enfants) sera mis sur les rails en 2024. S'agissant d'un projet FEDER nous serons soumis aux marchés publics pour sa réalisation. Nous étudions encore la procédure de marché qui sera retenue. Il faudra acquérir le foncier, désigner un auteur de projet, obtenir un permis d'urbanisme , .. Il s'agira donc d'une réalisation de longue haleine dont la concrétisation devrait se faire en 2027.

Un compromis a été signé début mars 2024 pour l'acquisition de trois anciens hôtels de maître, rue des **Palais 32-34-36 à Schaerbeek**. Les immeubles 32-34 seront cédés en emphytéose à l'Ilot en vue de la création d'un centre de jour pour femmes et d'une maison d'accueil. Le 36 sera conservé par la coopérative. Il est géré par l'ASIS et comporte 7 unités de logement (3 studios et 4 chambres pour étudiants). La coopérative prévoit des transformations. Un espace communautaire peu exploité sera transformé en studio et les chambres d'étudiants seront transformées en un appartement 3 chambres et un appartement 2 chambres. A l'arrière de la parcelle se trouve un espace atelier qui pourra encore être exploité en logement ou autre en fonction de la destination urbanistique accordée.

Une lettre d'intention a été signée en 2023 pour l'acquisition d'un immeuble **rue Otlet, 28 à Anderlecht**. Construit en 1995, il est géré par l'ASIS Logement pour Tous depuis près de 25 ans et comporte 10 logements dont 6 studios et 4 appartements 2 chambres. Il comporte également deux espaces d'activité. Un est occupé par la ludothèque Walalou et l'autre par l'ONG « Sudio Globo » qui œuvre pour la solidarité mondiale, par une offre de formation axée sur la pratique, Studio Globo aide les enseignants à contribuer au monde dans les écoles.

Nous étudierons également l'acquisition d'un immeuble sis boulevard Lambermont à Schaerbeek comportant 5 logements géré par l' AIS – IRIS.

Nous continuerons la prospection pour de nouvelles acquisitions dont la concrétisation sera liée à notre capacité de financement et principalement à notre capacité à augmenter nos fonds propres.

## ○ **Communication**

En 2023, nous avons continuer de travailler sur notre objectif de rayonnement de la coopérative via l'organisation d'activités sensibilisant sur la problématique de l'espace inabordable à Bruxelles. Nos multiples campagnes de communication et le soutien de nos réseaux nous ont permis d'être sélectionné et de remporter le prix de l'économie sociale en 2023.

Liste de nos actions :

- 13 avril: Organisation d'une visite au musée du capitalisme à la Zinneke Parade
- 1 juin: Organisation de l'événement Imaginons la ville de demain, sur des terrains communs- balade et débat mouvant
- 14 juin: Assemblée générale à Coop et programmation de la conférence gesticulée Dream House
- 10 octobre: Fair ground remporte le prix de l'Economie sociale 2023
- 29 novembre: Organisation d'un événement rencontre autour du projet Révision avec Urban Markers
- Décembre : envoi du Kit coopérateur-trice à chacun-e d'entre eux-elles.

## ○ **Gestion interne et ressources humaines**

La subvention de la Région Bruxelles Capitale (RBC), captée par l'Ilot et obtenue en 2022 a financé encore en 2023 l'engagement d'un-e coordinateur-trice à ½ ETP. Suite au départ de Coline Van der Vorst fin 2023, elle a été remplacée par Thomas Leroy. Cet engagement permet à la coopérative, qui est en pleine phase de croissance, d'assurer une bonne gestion des projets d'organisation du fonctionnement interne de la structure, et une centralisation de l'information et de certaines tâches.

En Janvier 2023, grâce au financement INNOVIRIS, dans le cadre de PYSI – Prove Your Social Innovation -, Sâm Rosenzweig a rejoint la structure en tant que chargé de projet à ⅔ ETP, s'attellant 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 1,5/5 ETP.

Au total, avec le soutien en ressources humaines des fondateurs-trices, ce sont donc plus de 7 personnes qui, chaque semaine, donne du temps de travail effectif et notable pour la coopérative.

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

Signature du compromis pour le projet Palais 32-34-36 le 01/03/2024. La signature de l'acte prévu le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

- **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 2023 : Le tableau suivant reprend les actions émises en 2023:

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	0	0
B	25	0	0
C	1000	211	211.000,00 €
D	25	7.117	177.925,00 €
<b>Total</b>			<b>388.925,00 €</b>

En 2023, nous avons principalement vu MC Assure augmenter les apports de la coopérative à raison de 200 parts C et la fondation Pro Renovassistance à augmenté sa participation en investissant pour 175.000€ de parts D.

- Aucun apport en nature n'a été effectué ;
- Demandes de démission (acceptées et remboursées en 2023) ;

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	0	0
B	25	0	0
C	1000	2	2.000,00 €
D	25		
<b>Total</b>			<b>2.000,00 €</b>

## RAPPORT DE GESTION 2023

- Rapport sur le nombre d'actions en circulation par classe au 31/12/2023 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25	15	375,00 €
B	25	0	0
C	1000	791	791.000,00 €
D	25	10.381	259.525,00 €
<b>Total</b>		<b>11.187</b>	<b>1.050.900,00 €</b>

- La procédure en cas de conflit d'intérêt prévue au ROI a été respectée et a été appliquée une fois en 2023 au sein de l'organe d'administration dans le cadre de l'engagement de Thomas Leroy.
- 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 2023**

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 3 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 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **3.297.246,52 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de **24.888,44 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, 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'efficacités 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.

### **Aspects relatifs au rapport de gestion**

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3 :5 et 3 :6 du Code des Sociétés et des Associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### **Mention relative au bilan social**

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8° du Code des Sociétés et des Associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### **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 28 mai 2024

### **F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL**

Commissaire,  
représentée par :



**Olivier RONSMANS**  
Réviseur d'Entreprises

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

---

### TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>					
Nombre moyen de travailleurs	100		1	0,4	0
Nombre d'heures effectivement prestées	101		745	745	0
Frais de personnel	102		27.633	27.633	0

#### A la date de clôture de l'exercice

##### Nombre de travailleurs

##### Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

##### Par sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

##### Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105		1	0,4
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110			
Contrat à durée déterminée	111		1	0,4
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120		1	0,4
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203		1	0,4
Femmes	121			
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134		1	0,4
Ouvriers	132			
Autres	133			

## TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

**ENTRÉES**

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

**SORTIES**

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205		1	0,4
305			

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

**Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

**AUTRES DOCUMENTS**

(à spécifier par la société)

**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>2.247.716</b>	<b>1.548.170</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>	8259P	XXXXXXXXXX	
<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>	8329P	XXXXXXXXXX	14.327
<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	

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

## 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
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

Exercice

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS****RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS****Description succincte****Mesures prises pour en couvrir la charge**

**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.

### 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'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.

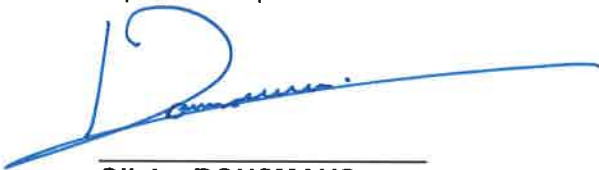
### ***Autres mentions***

- 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)