



Informatienota betreffende het aanbod van aandelen van klasse C (Investeerders) en D (Sympathisanten) van de erkende coöperatie Fair Ground Brussels SCES

Dit document werd opgesteld door SC Fair Ground Brussels en betreft uitsluitend aandelen van klasse C, voorbehouden aan coöperanten 'Investeerders', en klasse D, voorbehouden aan coöperanten 'Sympathisanten'.

Dit document is geen prospectus en werd niet gecontroleerd of goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

Deze informatienota is correct op datum van 4 maart 2026.

WAARSCHUWING:

DE INVESTEERDER LOOPT HET RISICO OM HEEL OF EEN DEEL VAN ZIJN/HAAR INVESTERING TE VERLIEZEN EN/OF GEEN VERWACHT RENDEMENT TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD:

DE INVESTEERDER KAN MOEITE HEBBEN OM ZIJN/HAAR POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ/ZIJ DAT WENST.

Deel I – Belangrijkste risico's eigen aan de emittent en aan de aangeboden beleggingsinstrumenten

Het aangeboden instrument is een aandeel. Door in te schrijven wordt de investeerder eigenaar van een deel van het kapitaal van de emittent. De aandeelhouder draagt het ondernemingsrisico en kan dus het geïnvesteerde kapitaal verliezen. In geval van liquidatie komt de aandeelhouder pas na de schuldeisers aan bod, wat in de praktijk meestal betekent dat hij/zij niets kan recupereren.

Het aandeel heeft een onbeperkte looptijd. Zie punt 3 van Deel IV voor de terugbetalingsmogelijkheden.

In ruil geeft het aandeel recht op een eventueel winstaandeel van de emittent, in de vorm van een dividend. Het bedrag van het dividend hangt af van de gerealiseerde winst en van de beslissing van de emittent om deze winst te reserveren of uit te keren. Het aandeel geeft eveneens stemrecht in de algemene vergadering.

De emittent identificeert de volgende risico's voor de investeerder:

Risico's eigen aan de emittent – operationeel en commercieel

Fair Ground Brussels SC heeft als doel het verwerven of ontwikkelen van vastgoed bestemd voor sociaal kwetsbare doelgroepen. Woningen zullen ongeveer 80% van de activa vertegenwoordigen, de rest bestaat uit ruimtes voor sociale-economische ondernemingen of verenigingen. De coöperatie is onderhevig aan risico's die een negatieve impact kunnen hebben op haar omzet, winst en werking, en dus op haar vermogen om de verbintenissen verbonden aan deze uitgifte na te komen.

1. Risico bij de keuze van te verwerven of te renoveren panden

Panden worden gescreend door een aankoopcomité om na te gaan of ze financieel en technisch haalbaar zijn en beantwoorden aan de doelstellingen. Toch blijft het risico bestaan dat onverwachte technische gebreken leiden tot hogere investeringen dan voorzien. Schommelingen op de vastgoedmarkt kunnen eveneens een negatieve invloed hebben op de toekomstige rendementen.

2. Risico bij de keuze van vastgoedonderaannemers

Wanneer investeringen bouw- of renovatiewerken vereisen, selecteert Fair Ground Brussels SC de betrokken aannemers zorgvuldig. Niettemin kan niet worden uitgesloten dat een partner insolvent wordt, wat kan leiden tot vertragingen, stopzetting van werken of een daling van de rentabiliteit.

3. Operationele en commerciële risico's

Belangrijkste risico's zijn onder meer:

- het risico op niet-betaling van huren: woningen worden beheerd door AIS-agentschappen; er bestaat een (laag) risico dat een AIS zijn verplichtingen niet kan nakomen. Voor collectieve ruimtes bestaat een risico op insolventie van de betrokken verenigingen;
- klimaatomstandigheden of natuurrampen die schade veroorzaken en werken vertragen;
- verzekeringsrisico's: schade die niet of onvoldoende gedekt is, kan een negatieve impact hebben op de financiële resultaten;
- stijgende bouwkosten die sterker toenemen dan de inflatie.

4. Risico's verbonden aan wetgeving en regelgeving

Wijzigingen in toepasselijke wet- en regelgeving (fiscale regels, AIS-reglementering, vennootschapsbelasting, dividendbelasting, enz.) kunnen een negatieve impact hebben op de activiteiten en resultaten van de coöperatie.

5. Inflatiegerelateerde risico's

Het financieel model is gebaseerd op aankooprijzen die een bruto rendement van minstens 4,00% toelaten. Bij een sterke stijging van vastgoedprijzen zonder evenredige stijging van AIS-huren kan de coöperatie in de onmogelijkheid verkeren om nieuwe panden te verwerven.

6. Rentevoetrisico op hypothecaire kredieten

Stijgende rentevoeten kunnen de financieringskosten verhogen en de rentabiliteit verminderen.

Risico's eigen aan de emittent – governance

De coöperatie wordt bestuurd door het Bestuursorgaan, dat bestuurders en personeelsleden van de stichtende verenigingen omvat. De coöperatie werft ook eigen personeel aan en werkt nauw samen met het personeel van de vzw Livingstones. De werking is opgedeeld in verschillende pijlers (financiën, projecten, operaties, communicatie, coöperatief leven).

Begin 2026 beschikt Fair Ground Brussels over drie financieringsbronnen voor personeelskosten: Reno-Hope (tot eind 2027), Feder (tot eind 2028) en Re-Build (tot midden 2027). De pijlers zorgen voor de financiële opvolging, de bankleningen, de zoektocht naar alternatieve financiering, de communicatietools en operationele processen, en doen voorstellen aan het Bestuursorgaan, dat deze goedkeurt.

Het Bestuursorgaan en de Algemene Vergadering functioneren zoals voorzien in de statuten. Coöperanten zijn rechtstreeks betrokken bij de besluitvorming. De coöperatie werkt volgens het principe van consent-based governance.

Andere risico's

Er bestaat een liquiditeitsrisico, aangezien de coöperatie uitsluitend in vastgoed investeert. Bij een verzoek tot terugbetaling gebeurt deze in de loop van het boekjaar volgend op de aanvraag, voor zover de eigen middelen en liquiditeit dit toelaten.

Deel II – Informatie betreffende de emittent

A. Identiteit van de emittent

1.1 Maatschappelijke zetel en land van oorsprong

Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Anderlecht, België

1.2 Rechtsvorm

Coöperatieve vennootschap

1.3 Ondernemingsnummer of equivalent

BE0760637277

1.4 Website

<http://www.fairground.brussels/>

2. Activiteiten van de emittent

Fair Ground Brussels is een vastgoedcoöperatie, erkend als sociale-economische onderneming (SE) en door de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC). De coöperatie heeft als doelstellingen:

- Grond en vastgoed aan de markt onttrekken en bestendigen als gemeengoed
- De slagkracht van de sociale huisvestingssector vergroten volgens het model van Community Land Trusts, met aanvullende financiering via burgerkapitaal en leningen
- Betaalbare huur- en eventueel koopwoningen produceren en garanderen dat deze woningen permanent betaalbaar blijven
- Een stad creëren waar toegang tot een degelijke en betaalbare woning bijdraagt aan de emancipatie van alle inwoners, inclusief de meest kwetsbare huishoudens
- De ontwikkeling ondersteunen van sociaal-culturele en sociaal-professionele projecten, onder meer via het ter beschikking stellen van ruimtes
- Burgers actief betrekken bij de ontwikkeling van een inclusieve en toegankelijke stad

Om deze doelstellingen te realiseren, kan de coöperatie verschillende rollen opnemen:

- Grondalliantie: aankoop en beheer van terreinen voor betaalbare woningen en voorzieningen
- Vastgoedbeheer: aankoop, bestendiging en verhuur van betaalbare woningen en lokalen voor verenigingen, handelszaken en buurtprojecten
- Projectontwikkeling: creatie en verkoop van betaalbare huur- en koopwoningen en ruimtes voor verenigingen en economische activiteiten
- Projectopbouw: identificatie van noden, verwerving van grond, financiële structurering en projectuitvoering
- Onderhoud en renovatie: opbouw van een reservefonds voor onderhoud en renovatie van het patrimonium

- Ontwikkeling van nieuwe sociale en economische modellen: integratie van burgerinitiatieven, verenigingen en economische activiteiten binnen gemengde projecten
- Sensibilisering en mobilisatie: het brede publiek informeren over de Brusselse wooncrisis en een burgerbeweging rond woonrecht stimuleren

Op 31/12/2025 bezit de coöperatie in erfpacht of volle eigendom 16 gebouwen, goed voor 67 woningen en 4 verenigingslokalen, met een totale activa van 10.178.503,57 euro.

3. Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal bezitten

Fondation ProRénovassistance, Harold Mechelynck, MC Assure, Engie Rassembleurs d'Énergie, La Centrale Jociste asbl, Piet Colruyt, P&V Assurances

4. Eventuele transacties tussen de emittent en bovengenoemde personen of andere verbonden partijen

Er werden achtergestelde leningen afgesloten met MC Assure, La Centrale Jociste asbl, Engie Rassembleurs d'Énergie en Piet Colruyt.

5.1 Leden van het wettelijk bestuursorgaan

Thibaud Collignon (AIS Quartiers), Gert Van Snick (Baita), Pierre Denis, Grace Faes, Clément Rochette (Engie – Rassembleurs d'Énergie), Denis Grimberghs, Guy Tordeur, Esther Jakober, Paul Schouls (SFPIM), Margaud Antoine-Fabry, Anne-Laure Wibrin

5.2 Leden van het directiecomité

Geen directiecomité

5.3 Gedelegeerden voor het dagelijks bestuur

Antoine Baudot, Administratief en Financieel Verantwoordelijke, heeft een volmacht ontvangen van het Bestuursorgaan. De coöperatie wordt vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of Antoine Baudot volgens de verleende volmacht.

5.4 Modaliteiten voor de samenstelling van het Bestuursorgaan

Conform de statuten en het intern reglement:

- Minimaal 4 en maximaal 13 bestuurders, benoemd door de Algemene Vergadering
- Vertegenwoordiging van verschillende categorieën coöperanten (AIS, investeerders, bewoners, partners)
- Streven naar evenwichtige vertegenwoordiging tussen categorieën
- Minstens 40% vertegenwoordiging van elk gender
- Maximaal 25% vertegenwoordiging van overheidsinstanties en maximaal 49% van ondernemingen zonder expliciete sociale finaliteit
- Bestuursorgaan werkt collegiaal en solidair

- Bestuurders handelen in het belang van de coöperatie, niet in dat van hun organisatie
- Debatten binnen het Bestuursorgaan zijn vertrouwelijk

6. Totale vergoeding van bestuurders en/of gedelegeerden voor het laatste boekjaar

0 euro. De bestuurders oefenen hun mandaat kosteloos uit.

7. Vermelding van eventuele veroordelingen

Er zijn geen veroordelingen zoals bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014.

8. Beschrijving van belangenconflicten

Er zijn geen belangenconflicten tussen de betrokken personen en de emittent.

9. Commissaris

Olivier Ronsmans – F.C.G. Réviseurs d’Entreprises SRL – BE0446.111.908. Mandaat van 3 jaar, eindigend op de gewone AV van juni 2027.

B. Financiële informatie betreffende de emittent

1. Jaarrekeningen van de twee laatste boekjaren

De coöperatie werd opgericht op 24 december 2020.

De jaarrekening 2025 is nog niet goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

De jaarrekeningen 2023 en 2024 zijn beschikbaar op de website van de NBB:

<https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise>

met ondernemingsnummer **0760637277**.

2. Nettowerkkapitaal

Het nettowerkkapitaal is positief maar dalend.

Het houdt geen rekening met de verkoop van een gebouw (Debruyne), die in 2026 zal toelaten de kredietaflossingen te absorberen.

Nettowerkkapitaal op 31/12/2025: 55.367,11 euro

3.1 Eigen vermogen

Op 31 december 2025 bedroeg het eigen vermogen van de coöperatie **3.552.677,02 euro**.

De solvabiliteitsratio op 31 december 2024 bedroeg **28,68%**.

3.2 Schulden

Op 31 december 2025 bedroegen de schulden volgens de balans:

6.912.116 euro

17/49 - Dettes	6.912.116,12
17 - Dettes à plus d'un an	5.477.545,93
170/4 - Dettes financières	5.477.545,93
▶ 172/3 - Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assim...	500.342,69
▶ 174/0 - Autres emprunts	2.440.819,96
175 - Dettes commerciales	
176 - Acomptes sur commandes	
▶ 178/9 - Autres dettes	
42/48 - Dettes à un an au plus	1.357.412,31
▶ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1.317.679,15
43 - Dettes financières	
430/8 - Etablissements de crédit	
439 - Autres emprunts	
44 - Dettes commerciales	23.501,28
▶ 440/4 - Fournisseurs	23.501,28
441 - Effets à payer	
46 - Acomptes sur commandes	
45 - Dettes fiscales, salariales et sociales	10.269,80
▶ 450/3 - Impôts	9.267,67
▶ 454/9 - Rémunérations et charges sociales	1.002,13
▶ 47/48 - Autres dettes	5.962,08

3.3 Verwachte break-even datum

Deze datum is gebaseerd op het financieel plan dat door de emittent aan het labelcomité werd voorgelegd. Dit financieel plan is een projectie die afhankelijk is van talrijke factoren waarvan de realisatie onzeker is.

De break-even werd bereikt in **2022**.

Dit veronderstelt echter dat er geen personeel op de loonlijst van de coöperatie staat, behalve functies die via projectoproepen worden gefinancierd.

Aangezien de coöperatie haar activa wil blijven uitbreiden, is het doel om jaarlijks **minstens 2.000.000 €** aan nieuwe investeringen te realiseren en om in de komende jaren minstens gedeeltelijk de personeelskosten te financieren.

3.4 Datum waarop de boekwaarde van de aandelen gelijk is aan de nominale waarde

2025

4. Belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie sinds het einde van het laatste boekjaar

In 2025 werd beslist een gebouw (Debruyne) te verkopen, maar de akte zal pas in het eerste kwartaal van 2026 worden verleden.

Dit is dus nog niet zichtbaar in de cijfers op **31/12/2025**.

Deel III – Informatie betreffende het aanbod van de beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van het aanbod

1.1 Minimumbedrag van het aanbod

25 €

1.2 Minimale inschrijving per investeerder

- Eén aandeel van klasse D: 25 €
- Eén aandeel van klasse C: 1.000 €

1.3 Maximale inschrijving per investeerder

200.000 €

2. Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten

2.000.000 €

3.1 Openingsdatum van het aanbod

4 maart 2026

3.2 Sluitingsdatum van het aanbod

Het aanbod loopt tot 1 maart 2027. Het kan vervroegd worden afgesloten door beslissing van het Bestuursorgaan.

3.3 Uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten

Uitgifte gebeurt naargelang de inschrijvingen.

4. Stemrecht verbonden aan de aandelen

Elke coöperant heeft één stem, ongeacht het aantal gehouden aandelen, behalve in de gevallen waarin wet of statuten een ander aanwezigheidsquorum of bijzondere meerderheid vereisen.

De Algemene Vergadering beraadslaagt geldig wanneer minstens 50% van de aandeelhouders van klasse A (garanten) aanwezig of vertegenwoordigd is. Bij gebrek daaraan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen binnen drie weken, die geldig beraadslaagt ongeacht het quorum.

Beslissingen worden in principe genomen met gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, behoudens bijzondere meerderheden voorzien in wet of statuten. Voor o.m. statutenwijziging, benoeming en ontslag van bestuurders, verkoop van terreinen en wijziging van het intern reglement is een meerderheid van 3/4 van alle stemmen vereist én een 3/5-meerderheid binnen de klassen A en C. Voor wijzigingen van doel, finaliteit of waarden is een 4/5-meerderheid vereist, plus een 3/5-meerderheid binnen de klassen A en C.

De Algemene Vergadering kan nieuwe aandelenklassen uitgeven, bestaande klassen opheffen, rechten tussen klassen wijzigen of assimileren. De uitgifte van nieuwe aandelen die niet proportioneel gebeurt per klasse, geldt als wijziging van de rechten.

De Algemene Vergadering kan zich niet verzetten tegen de conversie van converteerbare leningen van de SFPIM (financiering van 1,8 miljoen euro toegekend in 2025).

5. Modaliteiten voor de samenstelling van het Bestuursorgaan

Zie Deel II, punt 5.4.

6. Kosten ten laste van de investeerder

Geen.

7. Toewijzing in geval van overinschrijving

De laatste inschrijvers worden terugbetaald.

B. Redenen voor het aanbod

1. Voorgenomen aanwending van de ingezamelde bedragen

De ingezamelde middelen worden geïnvesteerd in vastgoed. Per 50.000 € kan één woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden aangekocht. Indien meer dan 200.000 € wordt opgehaald, wordt de voorkeur gegeven aan de aankoop van een klein opbrengstgebouw. Afhankelijk van de opportuniteiten kunnen ook collectieve ruimtes worden aangekocht voor verhuur aan vzw's of sociaal-culturele actoren.

2. Details van de financiering van het beoogde project

Om haar doelstelling – het verwerven van woningen voor kwetsbare doelgroepen – te realiseren, combineert de coöperatie burgerkapitaal met bankleningen en achtergestelde leningen. De bankleningen vertegenwoordigen ongeveer 40% van de investering, achtergestelde leningen eveneens. De huurinkomsten dienen voornamelijk om de bankleningen in 20 jaar terug te betalen en interesten op achtergestelde leningen te vergoeden. Indien het volledige aanbod wordt onderschreven, zal de coöperatie één of meerdere opbrengstgebouwen verwerven, goed voor 15 tot 50 woningen.

3. Andere financieringsbronnen

Naast burgerkapitaal maakt de coöperatie gebruik van bankleningen (ongeveer 40% van de investering) en leningen van burgers en niet-bancaire instellingen.

4. Een geactualiseerd financieel plan is beschikbaar voor kandidaat-investeerders op verzoek.

Deel IV – Informatie betreffende de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1. Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten

Aandelen – coöperatieve aandelen van klasse D (sympathisanten) en klasse C (investeerdere).

2.1 Munteenheid

Euro.

2.2 Benaming

Coöperatieve aandelen van klasse D (sympathisanten) en klasse C (investeerdere).

Er bestaan ook aandelen van klasse A (garanten) en klasse B (bewoners), die niet onder dit aanbod vallen.

2.3 Nominale waarde

- Klasse D: 25 €
- Klasse C: 1.000 €

2.4 Boekwaarde op 31 december 2025

- Klasse C: 3.054.000 € voor 3.054 aandelen → 1.000 € per aandeel
- Klasse D: 357.125 € voor 14.285 aandelen → 25 € per aandeel

2.5 Risico van prijsschommelingen

Het terugbetalingsbedrag voor aandelen waarvoor terugbetaling wordt gevraagd, is gelijk aan de nominale waarde van het werkelijk volgestorte bedrag, voor zover dit niet hoger is dan de netto-actiefwaarde volgens de laatst goedgekeurde jaarrekening. De uittredende aandeelhouder ontvangt dus maximaal de nominale waarde van zijn/haar inbreng. Indien de netto-actiefwaarde lager is dan de nominale waarde, wordt de terugbetaling beperkt tot deze lagere waarde. Er bestaat dus een risico dat de terugbetalingsprijs lager is dan de nominale waarde.

2.6 Meerwaarde

Er is geen meerwaarde mogelijk bij de verkoop van aandelen (zie hierboven).

3. Modaliteiten van terugbetaling

De terugbetaling gebeurt in de loop van het boekjaar volgend op de aanvraag. Er bestaat een risico dat de waarde van het aandeel lager is dan de nominale waarde. De terugbetaling gebeurt enkel indien de eigen middelen van de coöperatie na de uittreding voldoen aan de solvabiliteits- en liquiditeitstesten. Indien dit niet het geval is, wordt het recht op betaling automatisch opgeschort totdat terugbetaling opnieuw mogelijk is of totdat de aandelen worden overgenomen door een andere aandeelhouder. Er worden geen interesten betaald op het terug te betalen bedrag.

4. Rangorde in de kapitaalstructuur bij insolventie

Het geïnvesteerde bedrag in coöperatieve aandelen maakt deel uit van het eigen vermogen van de vennootschap. In geval van ontbinding, liquidatie of faillissement worden aandeelhouders pas vergoed na alle schuldeisers. In de praktijk betekent dit dat aandeelhouders doorgaans geen terugbetaling kunnen verwachten.

5. Eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de beleggingsinstrumenten

De coöperatieve aandelen van Fair Ground Brussels zijn **op naam** en kunnen **alleen worden overgedragen met de toelating** van het Organe d'Administration (OA) voor de nieuwe coöperant.

Het Organe d'Administration controleert of de kandidaat-coöperant voldoet aan de **toelatingsvoorwaarden** zoals bepaald in de statuten en, indien van toepassing, in het Huishoudelijk Reglement.

Het OA deelt zijn beslissing mee **binnen drie (3) maanden** na de aanvraag tot toetreding.

7. Dividendbeleid

Fair Ground Brussels keert **geen dividend** uit op de aandelen van **klasse D**.

Voor de aandelen van **klasse C** kan Fair Ground Brussels een dividend uitkeren van **maximaal 2%**, op voorwaarde dat:

- het boekjaar positief is afgesloten, **én**
- de uitbetaling van dit dividend de financiële gezondheid van de coöperatie niet in het gedrang brengt.

Een dividend wordt uitgekeerd voor **alle aandelen C** die werden aangehouden **van 1 januari tot 31 december** van het jaar voorafgaand aan de beslissing.

8. Datum van betaling van de interest of de dividendumuitkering

De uitkering van het dividend op de aandelen van **klasse C**, voor zover een dividend kan worden uitgekeerd, gebeurt in de **maand juni**, na goedkeuring van de jaarrekening door de Algemene Vergadering.

Het Organe d'Administration kan beslissen om **een voorschot op het dividend** eerder uit te keren.

Deel V – Andere belangrijke informatie

Droit applicable

Toepasselijk recht

De huidige aanbieding van beleggingsinstrumenten wordt beheerst door het **Belgisch recht**.

Résumé de la fiscalité

Samenvatting van de fiscaliteit

Op dividenden wordt een **roerende voorheffing van 30%** ingehouden aan de bron.

Particulieren die onderworpen zijn aan de personenbelasting kunnen echter de ingehouden roerende voorheffing **aftrekken** op een bedrag van maximaal **833 euro aan dividenden** (aanslagjaar 2026, inkomsten 2025) via hun belastingaangifte.

Zij kunnen dus maximaal **249,90 euro** aan ingehouden roerende voorheffing terugkrijgen (833 € dividenden × 30%).

Plainte concernant le produit financier


Klacht met betrekking tot het financieel product

Bij een klacht kunt u contact opnemen met:

 info@fairground.brussels

Indien u geen voldoening krijgt, kunt u zich wenden tot de **Consumentenombudsdienst**:

North Gate II, Koning Albert II-laan 8 bus 1, 1000 Brussel

 02 702 52 20

 contact@mediationconsommateur.be

Si tu veux, je peux maintenant **assembler toutes les parties traduites** dans un seul bloc, ou continuer avec la mise en forme en tableau comme dans ton document français.