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 4 mars 2026

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

opérationnels et commerciaux :	socialement défavorisé. 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. 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. 1. Risque de choix des biens à acquérir ou à rénover. 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. 2. Risque de choix des sous-traitants immobiliers 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). 3. Risques opérationnels et commerciaux Les principaux risques opérationnels et commerciaux sont : - 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, et 4 espaces collectifs, la plupart sur des baux à moyen terme. - 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. - 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

	financiers. - Risques liés à une hausse du prix des matériaux de construction qui serait supérieur à l'inflation. 4. Risques liés aux lois et règlements 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. 5. Risques liés à l'inflation Notre modèle financier se base sur des prix d'acquisition permettant un rendement brut d'au moins 4,00%. 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. 6. Risques liés aux taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	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). Au début de l'année 2026, Fair Ground Brussels bénéficie de trois sources de financement pour les ressources humaines propres : Reno-Hope (jusque fin 2027), Feder (Jusque fin 2028) et Re-Build (Jusque Mi-2027) 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. L'Organe d'Administration et l'Assemblée Générale (AG) sont mis en place tels que prévus dans les statuts. Les coopérateur·rices sont impliqué·es 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.
Autres risques :	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.

Partie II : Informations concernant l'émetteur.
A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Anderlecht, Belgique
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE0760637277
1.4 Site internet	http://www.fairground.brussels/
2. Activités de l'émetteur	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 : - Extraire le foncier du marché et le sécuriser comme bien commun ; - 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 ; - Produire des logements locatifs, voire acquisitifs, abordables et garantir que ces logements restent abordables à perpétuité ; 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 - 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 ; - 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 ; - 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. - Patrimoniale immobilière : Acquisition, pérennisation et mise en location de logements abordables et de locaux pour des associations, commerces, projets culturels, services de quartier… ; - 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 ;

	- 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 ; - 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 ; - 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 ; - 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. Au 31/12/2025, la coopérative détient en emphytéose ou en pleine propriété 16 bâtiments comportant 67 logements et 4 locaux associatifs, pour un actif total de 10.178.503,57 euros.
3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur.	Fondation ProRénovassistance Harold Mechelynck MC Assure Engie Rassembleurs D'énergie La Centrale Jociste asbl Piet Colruyt P&V Assurances
4. Éventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.	Des prêts subordonnés ont été conclu avec MC Assure ainsi qu'avec La Centrale Jociste asbl, Engie Rassembleurs d'Energie et Piet Colruyt.
5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.	Au 31/12/2025, Les membres de l'Organe d'Administration sont : ● 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 Identité des membres du comité de direction.	Pas de comité de direction
5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.	Antoine Baudot, Responsable Administratif et Financier a reçu de l'OA une délégation de pouvoir. Les personnes mandatées par l'OA pour représenter la coopérative sont : 2 administrateur·rices agissant conjointement Ou Antoine Baudot selon le mandat de délégation de pouvoir Les personnes mandatées par l'OA pour représenter la coopérative sont : 2 administrateur·rices agissant conjointement Ou Antoine Baudot selon le mandat de délégation de pouvoir .
5.4 Modalité de composition d' l'organe d'administration	Statuts : 14.1 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. 2. L'Assemblée générale élit les administrateurs·trices sur base des candidatures qui lui sont présentées, comme précisé par le Règlement d'ordre intérieur. Réglement d'Ordre intérieur (ROI) 2.2. L'Assemblée générale (re)nomme 4 à 13 administrateurs comme suit : • 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 ; • 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 ; • 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 ; · 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. 2.3. L'Assemblée générale tend à nommer un nombre égal d'administrateur-AIS, administrateurs-investisseurs et administrateurs-partenaires. 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. 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. 2.6. L'Organe d'administration est un organe collégial et solidaire. 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. 2.8. Les débats au sein de l'Organe d'administration sont confidentiels.
6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s)	0€.

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.	Les administrateur·rices exercent leur mission à titre gratuit.
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 2025 n'ont pas encore été approuvés par l'Assemblée Générale. Les comptes 2023 et 2024 sont disponibles sur le site de la BNB : https://consult.cbso.nbb.be/consult-enterprise avec le numéro d'entreprise 0760637277
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net est positif mais en diminution, il ne tient pas compte de la vente d'un bâtiment (Debruyne) qui permettra d'absobrder les échéances de crédits en 2026. Fonds de roulement net au 31/12/2025 : 55.367,11 euros
3.1 Capitaux propres.	Au 31 décembre 2025, les fonds propres de la coopérative s'élevaient à 3.552.677,02 € Le ratio de solvabilité de la coopérative en date du 31 décembre 2024 était de 28,68%
3.2 Endettement.	Au 31 décembre 2025, les dettes s'élevaient à : Bilan : 6.912.116 euros

	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 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation	Le break even a été atteint en 2022. Il implique cependant l'absence de personnel sur le payroll de la coopérative, en dehors des postes financés par appels à projet . . 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 au moins partiel des ressources humaines dans les prochaines années

est incertaine.	
3.4 Date à laquelle la valeur comptable des parts équivaut à la valeur nominale.	2025
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.	En 2025, il a été décidé de vendre un bâtiment (Debruyne) mais l'acte ne sera passé qu'au 1er trimestre 2026, ce n'est donc pas encore visible dans les comptes au 31/12/2025

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.	4 mars 2026
3.2 Date de clôture de l'offre.	L'offre est ouverte jusqu'au 1er mars 2027. 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.	Un·e coopérateur·rice a une voix quel que soit le nombre de parts détenues. Sauf dans les cas où la loi ou les présents statuts prévoient un autre quorum de présence. 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. 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. 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. 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 : 1. la modification des statuts, 2. la nomination et la révocation des administrateurs, 3. la cession ou la vente de terrains, 4. la modification du Règlement d'ordre intérieur. 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. 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. 19.8. L'Assemblée Générale ne peut pas s'opposer à la conversion de prêts convertibles de la SFPIM. L'Assemblée Générale mandate l'Organe d'Administration. Résulte d'un financement de €1,8 million obtenu de la SFPIM en 2025, mais non encore utilisé en fin d'année.
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.	L'argent récolté par la présente offre sera investi dans des actifs immobiliers. Par tranche de 50.000€ récoltée, nous pourrons 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. En fonction des opportunités, nous pourrions également acquérir des espaces collectifs pour les mettre en location à des ASBL ou des acteurs socio-culturels.
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	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 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. 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.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	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 non bancaires.
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.	Part de coopérative de classe D (Part de sympathisant·es) et de classe C (Part investisseur·ses) 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.
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.	Au 31 décembre 2025: 3.054.000 euros- pour les parts C (qté: 3.054) et 357.125,00 euros pour les parts D (qté: 14.285) ; soit 1.000 € pour les parts C et 25,00 € pour les parts D
2.5 Risque de fluctuation du prix du titre :	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 comptes annuels approuvés. 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.
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·rice 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 Précompte 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 2026, revenus 2025) 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 *info@fairground.brussels* 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 : contact@mediationconsommateur.be).

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 14-02-2025

Ce dépôt concerne :

- [x] les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 11-06-2025
- [x] les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2024 au 31-12-2024

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2023 au 31-12-2023

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 6.2, 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

WIBRIN ANNE-LAURE
Avenue Van Volxem 385 14
1190 Forest
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

ROCHETTE CLEMENT
Rue Myrha 89
75018 PARIS
FRANCE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

GRIMBERGHS DENIS
Avenue Sleeckx 102
1030 Schaerbeek
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

JAKOBER Esther
Rue Konkel 112
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

VAN SNICK GERT
Hoogstraat 144
9472 Iddergem
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

FAES GRACE
Rue Dupont ETRC
1030 Schaerbeek
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

TORDEUR GUY
Chaussée de Ninove 367
1500 Halle
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

ANTOINE MARGAUD
Rue du Chene 1 ET004
1000 Bruxelles
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

KENNIS PEPIJN
Boulevard Emile Bockstael 304C 40
1020 Laeken
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

DENIS PIERRE
Avenue du Roi Albert 110
1120 Neder-Over-Heembeek
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

COLLIGNON THIBAUD
Rue EUGENE DELVAUX 71
5030 Gembloux
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-12-12 Fin de mandat : 2028-06-14 Administrateur

F.C.G. Réviseur d'Entreprise (B0164)
0446111908
Rue de Jausse 49
5100 Naninne
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-06-12 Fin de mandat : 2027-06-09 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 n'ont pas 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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	**51.522**	**5.249**
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**10.940.979**	**2.850.965**
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	**140.175**	
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	**10.796.231**	**2.845.691**
Terrains et constructions		22	10.434.504	2.614.056
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	353.336	15.401
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	8.391	216.234
Immobilisations financières	6.1.3	28	**4.573**	**5.274**
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**1.853.521**	**441.033**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**1.501.588**	**35.394**
Créances commerciales		40	51.664	5.394
Autres créances		41	1.449.924	30.000
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**351.933**	**404.928**
Comptes de régularisation		490/1		**710**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**12.846.022**	**3.297.247**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**5.105.380**	**1.058.601**
Apport		10/11	**3.222.627**	**1.050.900**
Disponible		110	3.080.159	1.050.900
Indisponible		111	142.468	
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**31.441**	
Réserves indisponibles		130/1	6.100	
Réserves statutairement indisponibles		1311	6.100	
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132	25.341	
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	**40.696**	**7.701**
Subsides en capital		15	**1.810.617**	
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	**23.327**	
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168	**23.327**	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**7.717.315**	**2.238.646**
Dettes à plus d'un an	6.3	17	**7.295.225**	**2.099.101**
Dettes financières		170/4	7.295.225	2.099.101
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	4.773.190	
Autres emprunts		174/0	2.522.035	2.099.101
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**366.680**	**94.401**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	209.862	44.891
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	91.489	37.377
Fournisseurs		440/4	91.489	37.377
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	19.278	7.758
Impôts		450/3	19.278	4.152
Rémunérations et charges sociales		454/9		3.606
Autres dettes		47/48	46.052	4.376
Comptes de régularisation		492/3	**55.410**	**45.143**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**12.846.022**	**3.297.247**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	340.601	163.109
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A	59.715	71.430
Chiffre d'affaires			70	381.603	132.687
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	100.717	45.353
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62	22.070	32.460
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	170.885	54.223
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	27.693	13.146
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A	15.174	
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	**104.778**	**63.281**
Produits financiers		6.4	75/76B	**10.343**	
Produits financiers récurrents			75	10.343	
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières		6.4	65/66B	**95.295**	**36.467**
Charges financières récurrentes			65	95.295	36.467
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**19.826**	**26.814**
Prélèvement sur les impôts différés			780	**555**	
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77	**4.337**	**1.925**
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**16.044**	**24.888**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789	**1.078**	
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**17.122**	**24.888**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**24.823**	**7.701**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	17.122	24.888
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	7.701	-17.188
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	**40.696**	**7.701**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8029	155.750	
Cessions et désaffectations		8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059	**155.750**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actés		8079	15.575	
Repris		8089		
Acquis de tiers		8099		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8109		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8119		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129	**15.575**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(21)	**140.175**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**2.959.237**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	9.265.436	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**12.224.673**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**113.546**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	1.314.896	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**1.428.442**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(22/27)	**10.796.231**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	**XXXXXXXXXX**	**5.274**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365	99	
Cessions et retraits		8375	800	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385		
Autres mutations	(+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395	**4.573**	
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	**XXXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(28)	**4.573**	

ETAT DES DETTES

	Codes	Exercice
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	(42)	**209.862**
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**1.224.073**
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	**6.071.152**
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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
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	9087		0,4
PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE			
Produits non récurrents	76	**59.715**	**71.430**
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	59.715	71.430
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Charges non récurrentes	66	**15.174**	
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	15.174	
Charges financières non récurrentes	(66B)		
RÉSULTATS FINANCIERS			
Intérêts portés à l'actif	6502		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
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	91611	6.736.415
Montant de l'inscription	91621	588.250
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	3.598.725
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
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	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

	Codes	Exercice
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	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
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	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	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

	Codes	Exercice
PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME		
Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées	9220	
Bases et méthodes de cette estimation		

	Exercice
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)	

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

	Codes	Exercice
ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES		
Garanties constituées en leur faveur	9294	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9295	
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	9500	
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	

	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)	
émoluments du commissaire	5.400

	Exercice
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	

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

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

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

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION 2024

Fair Ground Brussels

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 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 2025, un récapitulatif sur les actions émises pendant l'année 2024.

- **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 2024** (repris en annexe)

    L'exercice 2024 de notre coopérative se solde avec un **bénéfice de 19.826,11** € **avant impôts.**

    Ce bénéfice n'est pas comparable au budget 2024 présenté l'an dernier à l'AG ordinaire au vu de la fusion par absorption avec la coopérative immobilière sociale LivingStones qui a eu lieu le 12 décembre 2024.

    Notre agrément CNC nous permet de bénéficier d'un taux d'imposition réduit, et le résultat final de l'exercice est donc un bénéfice à affecter de **17.122,24 €.**

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

Le **total de notre bilan s'élève à 12.846.281,04 €**.

En 2023, il était de **3.297.246,52 €**. L'augmentation de 9.549.034,52 € est due principalement à la fusion avec LivingStones et l'intégration de leur patrimoine dans la coopérative Fair Ground Brussels ; ainsi qu'à l'acquisition de deux nouveaux projets en 2024 : Otlet à Anderlecht et Palais à Schaerbeek.

Côté passif, on observe une augmentation des apports, principalement due à la fusion avec LivingStones et la prise de parts supplémentaires de la Fondation ProRenovAssistance dans le cadre du projet Serkeyn.
L'augmentation nette des apports se chiffre à **2.171.727,07 €,** soit 96.625 € de parts sympathisant, parts D, 1.934.000 € de parts investisseurs, part C et 141.102,07 € de primes d'émission suite à la fusion. Le total de l'apport est de **3.222.627,07 €**.
Il a été procédé au remboursement de 25 € de part D en 2024.

Les dettes à long terme ont augmenté par rapport à 2023, suite à la fusion avec LivingStones (LS) et à l'acquisition des 2 nouveaux projets Otlet et Palais. Elles se décomposent en deux groupes :

1. Les emprunts bancaires et privés pour un montant de **3.117.588,99** €

RAPPORT DE GESTION 2024

2. Les emprunts subordonnés, pour un montant de **4.177.636,09 €.**

- Les obligations : 338.000 €
- Les prêts privés PROXI : 295.000 €
- Un prêt subordonné Credal : 150.000 €
- Un prêt subordonné avec une personne physique : 40.000 €
- Un prêt convertible avec CitizenFund : 15.000 €
- Des prêts de la Fondation Roi Baudouin : 879.874,23 €
- Deux prêts de Brusoc pour Palais et Otelt : 566.965,26 €
- Des prêts pour le projet De Bruyne : 1.300.000 €
- Des prêts subordonnés des actionnaires de LS : 592.796 €

Du côté du compte de résultat, les recettes (441.318,12 €) sont constituées principalement des loyers reçus (336.711,45 €), de récupération des frais à charge de locataires (21.010,60 €), de prestations de service (17.302,77 €) et de la subvention Innoviris (58.391,98 €).

Les dépenses peuvent se décomposer en 6 groupes :

1. Dépenses liées aux biens : 54.751,64 €

   Il s'agit principalement de frais de sous-traitance liés aux suivi de nos acquisitions immobilières, de frais d'entretien, frais d'énergie, frais d'assurance, frais de gestion, redevance d'emphytéose et de charges propriétaires des biens en copropriété.

2. Dépenses de fonctionnement : 45.965,78 €

   Il s'agit principalement de frais de bureaux, d'équipement, de secrétariat social, de chèques-repas, d'organisation d'événement et réunions, de promotion, de frais de notaire, d'honoraires de comptable, réviseur, notaire, architectes, avocats et communication et de frais administratifs divers.

3. Rémunérations : 22.070,47 €
4. Amortissements : 170.885,43 €
5. Précompte et TVA non-déd. et taxes : 27.693,00 €

   Il s'agit principalement des précomptes immobiliers, de la TVA non-déductible et des taxe sur les surfaces non-résidentielles.

6. Charges financières : 95.294,86 €

RAPPORT DE GESTION 2024

Vous trouverez en annexe les compte de résultat et bilan dans leur version complète. Notez que nos comptes feront comme chaque année l'objet d'une publication à la Banque National de Belgique.

- **Réalisations 2024**

Deux acquisitions ont été réalisées en 2024 :

1. **Le projet Palais :** en collaboration avec la Fondation Fair Ground Belgium et l'asbl L'Ilot, Fair Ground Brussels a acquis en juillet 2024 un immeuble rue des Palais Schaerbeek. Le tréfonds des numéros 32-34 et 36 ont été acquis par la Fondation Fair Ground Belgium qui a cédé l'emphytéose des numéros 32 et 34 à l'Ilot en vue de la création d'un centre de jour pour femmes et d'une maison d'accueil. Une emphytéose sur le numéro 36 a été cédée à la coopérative Fair Ground Brussels. L'immeuble est géré par l'AIS 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.

2. **Le projet Otlet :** rue Otlet, 28 à Anderlecht, acquis en octobre 2024. Construit en 1995, cet immeuble est géré par l'AIS Logement pour Tous depuis près de 25 ans et comporte 10 logements dont 6 studios et 4 appartements de 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.

Par ailleurs, **le projet Serkeyn**, à Jette, a été inauguré en février 2024 en présence d'une cinquantaine de personnes, dont une dizaine de politiques, notamment deux Secrétaires d'État Barbara Trachte, à la Transition Economique, et Nawal Ben Hamou, au Logement, de la bourgmestre de Jette, Claire Vandevivere et de membres la commission Logement du Parlement bruxellois. Le projet est occupé depuis la mi-février 2024, dans le cadre d'un partenariat avec l'AIS Logement pour Tous et la cellule Captation et Création de Logements (CCL) de L'Ilot qui a oeuvré à la mise à disposition de ces logements à des personnes en situation de sans-abrisme.

Le projet Nova Casa Vesta, rue du Monténégro 144 à Forest, est en cours de réalisation, en collaboration avec le Samusocial, Communa et la commune de Forest, après avoir bénéficié du soutien du fonds européen FEDER. Le premier marché public, pour le choix du bureau d'architecte, a été ouvert fin d'année 2024 et la signature de l'emphytéose a eu lieu tout début 2025.

Dans **le projet Révision**, nous avons trouvé un nouveau locataire pour le

bâtiment arrière, toujours en location temporaire, le temps que des travaux de rénovation puisse y avoir lieu.

Outre ces projets, la fin d'année 2024 a été marquée par **la fusion par absorption avec la coopérative immobilière sociale LivingStones**. Cette fusion a permis d'environ doubler la taille de notre coopérative, tant en termes de projets que de bilan et de capital.

Par la maturité différente des emprunts des deux entités initiales, leurs expertises complémentaires, leurs réseaux et les dynamismes qui les entourent, la fusion représente un solide pas en avant pour la coopérative, désormais en gestion de 16 projets, de 67 logements occupés et de 9 espaces associatifs ; tandis que 14 logements sont en cours de réalisation (Nova Casa Vesta) et qu'un immeuble (De Bruyne) partiellement occupé, doit aussi être affecté, en logements ou bureaux.

- **Perspectives 2025**

Plusieurs projets sont en cours d'analyse pour potentiellement les rénover, les développer ou les acquérir :

Le projet Révision : une rénovation du bâtiment arrière et de l'enveloppe de tout le bâtiment est prévue et aura lieu au printemps-été 2025. Cela aboutira avec la fin des contrats temporaires de mise en location du bâtiment arrière pour des baux à plus long terme.

Le projet Nova Casa Vesta : après le choix de l'architecte, prévu pour le printemps 2025, il s'agira de rentrer une demande de permis d'urbanisme et de signer la convention de co-fonctionnement avec la commune de Forest et le Samusocial. Le soutien obtenu de FEDER en permettra le suivi par un chargé de projet.

Le projet Palais : un permis devrait être déposé au printemps 2025 pour la rénovation et la transformation des habitations actuelles.

Le projet De Bruyne : il s'agira de déterminer sa destination ou sa pérennisation dans le portefeuille selon le soutien potentiel accordé par le fonds européen FEDER à sa transformation en logements. Ce soutien ayant finalement été refusé (voir par ailleurs), différentes analyses auront lieu soit pour la mise en vente du bien soit pour sa mise en location en bureaux.

Trois projets, au moins, devraient faire l'objet d'études avancées durant l'année 2025 : **Ransfort, Chambéry** et **rue de l'Église**.

Recherches de financements pour 2025 :

Plusieurs pistes sont en cours, elles seront poursuivies et de nouvelles pourraient être développées, notamment avec le soutien de l'OA, renforcé et diversifié suite à la fusion avec LivingStones.

RAPPORT DE GESTION 2024

- **Financement**

Plusieurs sources de financements ont été utilisées en 2024 pour supporter ces investissements :

1) La conclusion de deux prêts subordonnés avec Brusoc, pour les projets Palais et Otlet, à hauteur de 300.000 € chacun, pour une durée de 20 ans.

2) La conclusion de deux prêts subordonnés avec MC Assure, à hauteur de 400.000 € chacun, pour une durée de 20 ans.

3) La conclusion d'un prêt subordonné avec la Fondation Roi Baudouin, à hauteur de 400.000 € pour une durée de 15 ans.

4) La conclusion d'un prêt subordonné avec une personne physique de 40.000 €, à 5 ans, et celle d'un prêt convertible de 15.000 € à 15 ans avec la plateforme CitizenFund.

5) Dans le cadre de la fusion, Fair Ground Brussels a repris les crédits et emprunts de LivingStones et conclu avec ses actionnaires des prêts subordonnés tels que repris ci-dessus, notamment pour le projet De Bruyne.

- **Communication**

- Grâce au travail de Chloé Payen, durant l'année, nous avons développé une brochure pour les Investisseur·ses, reprenant les informations principales sur notre coopérative ainsi que les différents projets dont elle a la gestion.

- Pour chacun des projets, nous avons également créé une Fiche d'identité permettant, en une page d'en voir une image et d'en avoir les informations principales, en matière de financements, de partenariats, de public, de biens,…

- Nous avons fait réaliser des images photographiques professionnelles de chacun de nos projets ainsi que de notre équipe.

- Nous avons été invité·es à plusieurs conférences, sur nos matières d'expertise, dont à Liège par la Présidence de l'Union européenne, où nous a représenté Sâm Rosenzweig.

- Nous avons été invité·es en Commission-Logement du parlement bruxellois début 2024 pour exposer notre projet, sa vision pérenne et discuter avec les parlementaires ; Sohonet et WoonCoop étaient également invités.

- En mai 2024, nous avons organisé un Moment fondateurs : en compagnie des 15 structures fondatrices, dont 14 auront fait le déplacement.

- Lors de notre assemblée générale ordinaire du 12 juin 2024, nous avons programmé une conférence gesticulée : "Sois passif et tais-toi!" par Donatienne Hermesse. La conférence suivait l'AGO et était ouverte au public,

RAPPORT DE GESTION 2024

afin d'offrir un espace de réflexion et d'échange aux coopérateurs et coopératrices ; et la possibilité d'élargir notre base de contacts et de sympathisant·es.

- Tout au long de l'année, nous avons pu communiquer sur le prix de l'Economie sociale 2023 pour la Région Bruxelles-capitale, reçu par Fair Ground Brussels fin 2023.

- **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 2024 l'emploi d'un·e coordinateur·trice à 4⁄5 ETP. Suite au départ de Coline Van der Vorst fin 2023, c'est Thomas Leroy qui a repris le rôle. L'octroi du subside a été prolongé jusque fin mai 2024. Un renouvellement a ensuite été demandé et accordé de juin à décembre 2024 compris par la RBC. Cet emploi permet à la coopérative, qui est en pleine phase de croissance, d'assurer une bonne gestion du fonctionnement interne de la structure, et une centralisation de l'information et de certaines tâches. Les deux subsides ont aussi permis de rémunérer une chargée de communication à temps partiel, 2 jours par semaine. Chloé Payen a remplacé en début d'année 2024 Juliette Schmetz dans ce rôle.

Depuis janvier 2023, grâce au financement Innoviris dans le cadre de PYSI – Prove Your Social Innovation -, Sâm Rosenzweig a pu être employé par la coopérative. Il s'est principalement attelé au développement de nouveaux projets et à la recherche de nouveaux financements. Il a également développé plusieurs projets pilotes ainsi que des canevas d'analyse de ceux-ci. C'est ainsi que, notamment, pour la recherche de projets, nous nous basons à présent sur une grille d'analyse objectivée afin de déterminer notre position à leur égard.

Dans le cadre du projet de fusion entre les deux coopératives et alors qu'aux côtés de la coopérative LivingStones coexiste une asbl, les liens entre les deux entités se sont resserrés au fur et à mesure des mois et les échanges se sont accentués entre les personnes impliquées dans Fair Ground Brussels et celles dans LivingStones, et notamment le nouveau Responsable Administratif et financier de l'asbl LivingStones Antoine Baudot et le chargé de projet, architecte, Pierre Vandekerkhove qui y collabore.

Fin 2024, suite à la fusion, nous avons soumis une demande de subsides pour l'asbl LivingStones pour répondre aux nouveaux besoins en RH. Par ailleurs, Fair Ground Brussels reçu le soutien du prix RénoHope, de la Fondation Roi Baudouin, un soutien de 60.000 euros sur 2 ans qui permettra à la coopérative, notamment, de soutenir la rémunération de son·sa coordinateur·ice.

Au total, avec le soutien en ressources humaines des administrateur·ices et d'employé·es de structures fondatrices, une dizaine de personnes environ donne, chaque semaine, temps de travail et expertise à la coopérative.

RAPPORT DE GESTION 2024

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

  - En janvier 2025, le bail emphytéotique avec la commune de Forest pour le projet Nova Casa Vesta a été signée. Il porte sur 40 années.

  - En janvier 2025, nous avons appris que la demande de soutien du fonds européen FEDER pour le projet De Bruyne soumise par la coopérative LivingStones était refusée. Ces fonds devaient permettre la transformation de ce projet, de bureaux, en logements. Suite à ce refus, une décision devra être prise quant à la suite de ce projet.

  - Au printemps 2025, Brusoc a demandé le remboursement de ses parts à la coopérative, à hauteur de 100.000 euros.

  - En avril 2025, la première tranche de la subvention FEDER pour le projet Nova Casa Vesta a été versée. Ce subside comporte des frais overheads qui permettront de payer un temps partiel sur ce projet. Le marché public pour le choix du bureau d'architecte de ce projet s'est aussi finalisé durant le printemps 2025.

  - En mars 2025, il est porté à la connaissance de l'OA que le Groupe ENGIE a décidé de procéder à la fermeture du fonds ENGIE Rassembleurs d'Energies sur un projet de 12 à 18 mois. En conséquence, des solutions devront être identifiées dans les semaines à venir, en collaboration avec Fair Ground, afin de déterminer un repreneur potentiel ou une solution de sortie. Engie-RDE détient 174.000 euros de parts C.

- **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**

RAPPORT DE GESTION 2024

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 2024.
    Le tableau suivant reprend les actions émises en 2024 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25 €	3	75 €
B	25 €	0	0 €
C	1000 €	1.935	1.935.000 €
D	25 €	3.873	96.825 €
	Total		2.031.900 €

En 2024, nous avons principalement vu une augmentation de capital due à la fusion avec LivingStones et l'apport de la Fondation ProRenovAssistance dans le cadre de la collaboration pour le projet Serkeyn.

  - Aucun apport en nature n'a été effectué ;
  - Demande de démission (acceptées et remboursées en 2024) ;

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25 €	0	0 €
B	25 €	0	0 €
C	1000 €	0	0 €
D	25 €	1	25 €
	Total		25 €

- Rapport sur le nombre d'actions en circulation par classe au 31/12/2024 :

Classe	Valeur nominale	Nombre	Montant à la valeur nominale
A	25 €	18	450 €
B	25 €	0	0 €
C	1000 €	2.726	2.726.000 €
D	25 €	14.254	356.350 €
	Total	16.998	3.082.800 €

- 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

F.C.G.
REVISEURS D'ENTREPRISES
SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE S.R.L.

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE COOPERATIVE « FAIR GROUND BRUSSELS » POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2024

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 12 juin 2024, 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 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative « **FAIR GROUND BRUSSELS** » durant 4 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 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **12.846.281,04 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de **17.122,24 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, 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'efficience ou l'efficacité 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 27 mai 2025

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	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)
Nombre moyen de travailleurs	100		0,7	0,3	0,4
Nombre d'heures effectivement prestées	101		517	517	745
Frais de personnel	102				

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105			
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110			
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120			
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
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			
Ouvriers	132			
Autres	133			

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

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

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour la société	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	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 :

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 Sleeckx 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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	**5.249**	**7.194**
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**2.850.965**	**2.686.645**
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	**2.845.691**	**2.681.736**
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	
Immobilisations financières	6.1.3	28	**5.274**	**4.909**
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**441.033**	**198.665**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**35.394**	**5.935**
Créances commerciales		40	5.394	5.935
Autres créances		41	30.000	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**404.928**	**192.186**
Comptes de régularisation		490/1	**710**	**543**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**3.297.247**	**2.892.503**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**1.058.601**	**644.787**
Apport		10/11	**1.050.900**	**661.975**
Disponible		110	1.050.900	661.975
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		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		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	**7.701**	**-17.188**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**2.238.646**	**2.247.715**
Dettes à plus d'un an	6.3	17	**2.099.101**	**2.150.412**
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
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**94.401**	**48.472**
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
Comptes de régularisation		492/3	**45.143**	**48.831**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**3.297.247**	**2.892.503**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
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
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	**63.281**	**31.758**
Produits financiers		6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents			75		
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières		6.4	65/66B	**36.467**	**27.539**
Charges financières récurrentes			65	36.467	27.539
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**26.814**	**4.219**
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77	**1.925**	**0**
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**24.888**	**4.219**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**24.888**	**4.219**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**7.701**	**-17.188**
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
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	**7.701**	**-17.188**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**2.743.003**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	216.234	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**2.959.237**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**61.267**
Mutations de l'exercice				
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		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**113.546**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(22/27)	**2.845.691**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		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	**XXXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXXX**	
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

	Codes	Exercice
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	(42)	**44.891**
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**217.981**
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	**1.881.120**
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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
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	9087	0,4	0
PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE			
Produits non récurrents	76	**71.430**	
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	71.430	
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Charges non récurrentes	66		**1.085**
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		1.085
Charges financières non récurrentes	(66B)		
RÉSULTATS FINANCIERS			
Intérêts portés à l'actif	6502		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
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	91611	2.263.548
Montant de l'inscription	91621	55.000
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	205.000
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
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	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

	Codes	Exercice
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	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
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	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	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

	Codes	Exercice
PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME		
Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées	9220	
Bases et méthodes de cette estimation		

	Exercice
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)	

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

	Codes	Exercice
ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES		
Garanties constituées en leur faveur	9294	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9295	
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	9500	
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	

	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)	
Honoraires	3.500

	Exercice
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	

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

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 aux 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.

- **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/m²/an) pour 2 appartements, B- (88 Kwh/m²/an) pour l'appartement sous toiture et C- (134Kwh/m²/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 avions 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'AIS 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'AIS 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 ⅘ 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 ⅗ ETP, s'attelant 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 1er 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 €
	Total		**388.925,00 €**

  En 2023, nous avons principalement vu MC Assure augmenter les apports de la coopérative à raison de 200 parts C et la fondation Pro Rénovassistance 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		
	Total	**2**	**2.000,00 €**

- 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 €
	Total	**11.187**	**1.050.900,00 €**

- 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

F.C.G.
REVISEURS D'ENTREPRISES
SOCIÉTÉ CIVILE SOUS FORME DE S.C.R.L.

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'efficience ou l'efficacité 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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	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)
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	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

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

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour la société	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)