



**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 impliqués·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 administrateur·trices et au maximum de treize administrateur·trices, coopérateur·trices ou non, nommé·e.s par l'Assemblée générale. 2. L'Assemblée générale élit les administrateur·trices sur base des candidatures qui lui sont présentées, comme précisé par le Règlement d'ordre intérieur. Règlement 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 coopérateur·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 coopérateur·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 coopérateur·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'absorber 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

	<table> <tr> <td>17/49 - Dettes</td><td>6.912.116,12</td></tr> <tr> <td>17 - Dettes à plus d'un an</td><td>5.477.545,93</td></tr> <tr> <td>170/4 - Dettes financières</td><td>5.477.545,93</td></tr> <tr> <td>▶ 172/3 - Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assim ^{***}</td><td>500.342,69</td></tr> <tr> <td>▶ 174/0 - Autres emprunts</td><td>2.440.819,96</td></tr> <tr> <td>175 - Dettes commerciales</td><td></td></tr> <tr> <td>176 - Acomptes sur commandes</td><td></td></tr> <tr> <td>▶ 178/9 - Autres dettes</td><td></td></tr> <tr> <td>42/48 - Dettes à un an au plus</td><td>1.357.412,31</td></tr> <tr> <td>▶ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</td><td>1.317.679,15</td></tr> <tr> <td>43 - Dettes financières</td><td></td></tr> <tr> <td>430/8 - Etablissements de crédit</td><td></td></tr> <tr> <td>439 - Autres emprunts</td><td></td></tr> <tr> <td>44 - Dettes commerciales</td><td>23.501,28</td></tr> <tr> <td>▶ 440/4 - Fournisseurs</td><td>23.501,28</td></tr> <tr> <td>441 - Effets à payer</td><td></td></tr> <tr> <td>46 - Acomptes sur commandes</td><td></td></tr> <tr> <td>45 - Dettes fiscales, salariales et sociales</td><td>10.269,80</td></tr> <tr> <td>▶ 450/3 - Impôts</td><td>9.267,67</td></tr> <tr> <td>▶ 454/9 - Rémunérations et charges sociales</td><td>1.002,13</td></tr> <tr> <td>▶ 47/48 - Autres dettes</td><td>5.962,08</td></tr> </table>	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
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 <u>1</u>. 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 1 ^{er} 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 pourrions acquérir un logement en Région de Bruxelles Capitale. Si nous récoltons plus de 200.000€, nous privilégierons l'acquisition d'un petit immeuble de rapport. 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).