

**Modification de l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans  
(du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels**

**SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION du 30/06/2021**

Le présent document a été établi par Fair Ground Brussels.

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

Ce supplément à la note d'information est correct à la date du 30/06/2021.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR 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 COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de postposer la date limite pour effectuer le versement ainsi que la date de clôture de l'offre au 02 juillet 2021, dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie III A 3 & 4.2).

En conformité avec l'article 15 précité, cette modification ouvre un droit de rétractation aux investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les instruments de placement ou d'y souscrire avant que le supplément n'ait été publié. Ce droit de révoquer leur acceptation est valable pour une durée de deux jours ouvrables après la publication du présent supplément, soit jusqu'au 2 juillet 2021 inclus. La demande doit être adressée par email à [info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)

**Modification de l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans  
(du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels**

**SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION du 28/06/2021**

Le présent document a été établi par Fair Ground Brussels.

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

Ce supplément à la note d'information est correct à la date du 28/06/2021.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR 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 COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de préciser le montant maximal de l'offre d'obligation zéro-coupon à 20 ans qui est de 1 175 000€, dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie III A 1.2 et 2.3).

Conformément à ce même article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de préciser la notion de subordination : la subordination ne s'applique que vis-à-vis des dettes bancaires et en cas d'insolvabilité, et non en going concern, dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie I Risques propres aux instruments de placement offerts : modalités de remboursement du capital et Partie IV A 4.)

Conformément à ce même article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de préciser les modalités en cas de sursouscription, l'emprunteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (1.175.000 euros). L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi » et priorité sera donnée à l'obligation zéro-coupon à 20 ans, dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie III A 3).

En conformité avec l'article 15 précité, cette modification ouvre un droit de rétractation aux investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les instruments de placement ou d'y souscrire avant

que le supplément n'ait été publié. Ce droit de révoquer leur acceptation est valable pour une durée de deux jours ouvrables après la publication du présent supplément, soit jusqu'au 30 juin 2021 inclus. La demande doit être adressée par email à [info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)

**Modification de l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans  
(du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels**

**SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION du 07/05/2021**

Le présent document a été établi par Fair Ground Brussels.

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

Ce supplément à la note d'information est correct à la date du 14/06/2021.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR 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 COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de corriger la proportion maximum des obligations qui représentent 59% des investissements (et non 44%), dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie III B 2).

En conformité avec l'article 15 précité, cette modification ouvre un droit de rétractation aux investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les instruments de placement ou d'y souscrire avant que le supplément n'ait été publié. Ce droit de révoquer leur acceptation est valable pour une durée de deux jours ouvrables après la publication du présent supplément, soit jusqu'au 29 mai 2021 inclus. La demande doit être adressée par email à [info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)

**Modification de l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans  
(du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels**

**SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION du 27/05/2021**

Le présent document a été établi par Fair Ground Brussels.

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

Ce supplément à la note d'information est correct à la date du 27/05/2021.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR 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 COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de rendre les obligations librement cessibles et stipule que la propriété des obligations se transmettra par inscription du transfert dans le registre des obligataires, dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie IV A 5).

En conformité avec l'article 15 précité, cette modification ouvre un droit de rétractation aux investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les instruments de placement ou d'y souscrire avant que le supplément n'ait été publié. Ce droit de révoquer leur acceptation est valable pour une durée de deux jours ouvrables après la publication du présent supplément, soit jusqu'au 29 mai 2021 inclus. La demande doit être adressée par email à [info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)

**Modification de l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans  
(du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels**

**SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION du 07/05/2021**

Le présent document a été établi par Fair Ground Brussels.

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

Ce supplément à la note d'information est correct à la date du 10/05/2021.

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR 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 COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de diminuer le montant minimal de souscription par investisseur/investisseuse de 5.000€ à 1.000€, dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie III A 2.2).

Conformément à ce même article 15 de la loi du 11 juillet 2018, le présent supplément a pour objet de modifier la date prévue du prêt proxi de septembre 2021 à une date indéfinie mais ultérieure à celle du 07/05/2021, dans la note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels du 07/05/2021 (Partie III B 3 al.4).

En conformité avec l'article 15 précité, cette modification ouvre un droit de rétractation aux investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les instruments de placement ou d'y souscrire avant que le supplément n'ait été publié. Ce droit de révoquer leur acceptation est valable pour une durée de deux jours ouvrables après la publication du présent supplément, soit jusqu'au 12 mai 2021 inclus. La demande doit être adressée par email à [info@fairground.brussels](mailto:info@fairground.brussels)

## **Note d'information relative à l'offre d'obligations subordonnées zéro-coupon à 10 ou à 20 ans (du 01/07/2021 au 01/07/2031 ou 01/07/2041) offertes par Fair Ground Brussels SC**

Le présent document a été établi par Fair Ground Brussels SC.

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS.**

Cette note d'information est correcte à la date du 7 mai 2021

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR / L'INVESTISSEUSE 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 COTES : L'INVESTISSEUR/ L'INVESTISSEUSE RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL/ELLE LE SOUHAITERAIT.**

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

En achetant ce produit d'investissement, qui est une obligation subordonnée, l'investisseur.euse prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser à terme le capital investi et les intérêts courus. Le remboursement de ce prêt est conventionnellement soumis au paiement préalable de toutes les autres dettes de l'entreprise, tant existantes que futures. Si l'emprunteur n'est pas en mesure de rembourser le capital, l'investisseur.euse risque de ne pas récupérer l'entièreté des sommes auxquelles il.elle a droit et de perdre le capital investi.

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible.

L'émetteur estime que les risques les plus importants pour l'investisseur/l'investisseuse sont les suivants :

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Fair Ground Brussels SC a pour objet l'acquisition ou le développement de biens immobiliers à destination d'un public socialement défavorisé. Les logements représenteront approximativement 80% de ses actifs, le solde étant destiné à des activités associatives. 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 d'obligations zéro-coupons.
---	---

1. Risque de choix des biens à acquérir ou à rénover

Les biens acquis seront passés au crible d'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.

1. Risque de choix des sous-traitants immobiliers

Dans le cas où l'investissement nécessite des travaux (construction ou rénovation) Fair Ground SC sélectionne avec précaution les intervenants 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) concernés.

1. Risques opérationnels et commerciaux

Les principaux risques opérationnels et commerciaux sont :

- 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. Les loyers des espaces collectifs représentent 24% du total des loyers pour les projets financés par le présent appel d'offre.

- 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 encoure 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.

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.



Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Nous ne dépendons pas de subventions.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>La coopérative est gérée par le CA qui délègue les administrateurs et du personnel des associations fondatrices à sa gestion. Les opérations sont divisées en pôles (finances, projets, opérations, communication, vie de la coopérative). Le CLTB a engagé une architecte dédiée à 90% à la coopérative.</p> <p>Les pôles s'assurent de 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 fait des propositions au CA qui les approuve. Par la suite, dès que les moyens le permettront ou que des financement auront été trouvés, un.e coordinateur.trice sera désigné par le CA sur base de compétences suffisantes en la matière et qui en rendra compte régulièrement au CA.</p> <p>Le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale sont mis en place tels que prévus dans les statuts.</p> <p>Les coopérateur.trice.s sont impliqués directement dans la gestion de la structure, ils participent aux décisions relatives à l'organisation de son activité. La coopérative fonctionne selon le principe de la gestion par le consentement.</p>
Risque lié à l'offre :	Le risque existe que la totalité du montant ne soit pas souscrit.
Impact de la crise sanitaire sur les activités de l'émetteur :	<p>La crise sanitaire pourrait avoir un impact sur le timing de la réalisation des projets.</p> <p>L'ensemble des logements sont donnés en gestion à des AIS, pour des durées de 15 ans (Révision) et 25 ans (Calico). Le loyer est donc garanti pour cette durée ; Pour les espaces collectifs qui seront donnés en location à des associations, il existe un risque d'insolvabilité des associations concernées. Ces espaces collectifs représentent actuellement 24% du total des loyers perçus ou à percevoir par la coopérative.</p>
Risques propres aux instruments de placement offerts : modalités de remboursement du capital	L'instrument de placement offert est une obligation subordonnée zéro-coupon, ce qui signifie que le capital investi est intégralement restitué et les intérêts versés au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.
Risques propres aux instruments de placement offerts : Liquidité et remboursement anticipé	<p>La revente des obligations zéro-coupons est impossible.</p> <p>Les sommes investies sont immobilisées jusqu'à l'échéance de l'obligation zéro-coupon, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé par les obligataires (les investisseur.euses qui ont souscrit les obligations), même si la situation de l'émetteur devait se détériorer.</p>
Risques propres aux instruments de placement offerts : Subordination	L'obligation zéro-coupon est subordonnée, tant aux dettes existantes qu'aux dettes futures de l'emprunteur. Cela signifie que son remboursement est conventionnellement soumis au paiement préalable de toutes les autres dettes du bilan de l'entreprise.

	Nous nous engageons à informer régulièrement (2x par an), tout au long de la durée du prêt, les investisseurs /investisseuses de l'évolution financière et opérationnelle de la coopérative.
--	--

## Partie II : Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement.

### A. Identité de l'émetteur

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

	<p>économiques, sur des terrains qui restent propriété de l'organisation.</p> <p>-Montage de projet : Identification des besoins, demandes et attentes des futur.es habitant.es et associations partenaires, identification et sécurisation du foncier, étude de projet, sécurisation des moyens financiers (épargne privée, fondations, dons, legs,...) et mise en œuvre de projet.</p> <p>-Suivi, entretien et rénovation du parc existant : Constitution d'un fonds de réserve destiné au financement des travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments du parc immobilier locatif ; suivi de l'état du parc immobilier (acquisitif et locatif) et planification des besoins en entretien et rénovation et planification et supervision des travaux d'entretien et de rénovation.</p> <p>-Développement de nouveaux modèles économiques et sociaux : la coopérative devra être à même de développer de nouveaux modèles, notamment en intégrant la société civile, le secteur associatif et des activités économiques, en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, et en mélangeant logements acquisitifs et locatifs et projets sociaux, économiques et professionnels au sein d'un même immeuble</p> <p>-Sensibilisation et mobilisation du grand public : faire connaître au grand public les spécificités du marché immobilier bruxellois, le fait que le logement est détourné de son objet de base pour être devenu une solution d'investissement, les difficultés pour les ménages les plus précaires à se loger. Créer un mouvement citoyen autour de ces enjeux</p>
<p>3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur et hauteur des participations détenues (en pourcentage du capital).</p>	<p>4 Wings Foundation Crédal SC Fondation ProRénovassistance Harold Mechelynck Logement pour Tous</p>
<p>4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.</p>	<p>Aucune opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point 3.</p>
<p>5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.</p>	<p>Les membres du conseil d'administration sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Marc Buckens (ASBL Logement Pour Tous)</li> <li>● Pierre Denis (Home Sweet Coop)</li> <li>● Thibaut Henry (ASBL Les Petits Riens)</li> <li>● Esther Jakober (ASBL L'Ilot)</li> <li>● Thibault Leroy (Community Land Trust Brussel)</li> <li>● Jérôme Rassart (Crédal)</li> <li>● Gabrielle Lefevre (Fondation ProRénovassistance)</li> <li>● Sâm Rosenweig (ASBL Communa)</li> </ul>

5.2 Identité des membres du comité de direction.	Pas de comité de direction
5.3 Identité des délégué.e.s à la gestion journalière.	Pas de délégué.e.s à la gestion journalière. Les personnes mandatées par le CA pour représenter la coopérative sont : 2 administrateurs agissant conjointement
5.4 Modalité de composition du conseil d'administration	<p>Statuts : 14.1 La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins cinq administrateurs-trices et au maximum de treize administrateurs-trices, coopérateurs.trices ou non, nommée.s par l'Assemblée Générale. L'assemblée générale élit les administrateurs.trices sur base des candidatures qui lui sont présentées, comme précisé par le règlement d'ordre intérieur. Le règlement d'ordre intérieur organise la détermination du nombre de postes d'administrateurs.trices à pourvoir comme relevant de chacune des différentes classes d'actionnaires.</p> <p>Extrait du ROI :</p> <p>2.1.1. Lors de la constitution le Conseil d'Administration sera composé de 8 administrateurs/trices tous membres fondateurs.</p> <p>2.1.2. A la première échéance des mandats des fondateurs, chaque classe d'action pourra présenter autant de candidats que le nombre de postes vacants.</p> <p>2.1.3 A la première échéance des mandats des fondateurs, chaque classe d'action devra au moins disposer d'un.e administrateur/trice.</p> <p>2.1.4. Conformément aux statuts, la parité homme/femme sera encouragée, avec au moins 40% de représentant de chaque genre, tout en soutenant la candidature des autres genres.</p> <p>2.1.5. Le Conseil d'Administration ne pourra comporter le cas échéant plus de 25 % de représentants de pouvoirs publics.</p> <p>Article 3. Les statuts disposent que : « Le mandat d'administrateur a une durée de quatre années. Toutefois, la durée de mandats attribués lors de la constitution de la Société pourra être raccourcie, afin d'échelonner les échéances des mandats, comme il est précisé par règlement d'ordre intérieur ». (Art 14.3)</p> <p>3.1.1. La durée des mandats des 8 administrateurs fondateurs sera pour 6 administrateurs de 18 mois et pour les 3 autres de 4 ans. La détermination de la durée du mandat se fera par tirage au sort à l'exception du Président et/ou de l'Administrateur délégué dont la durée du mandat sera nécessairement de 4 ans.</p>
6. Montant global de la rémunération des administrateur.trices et/ou	Leur mandat est exercé à titre gratuit.

délégué.e(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	
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.	Aucune 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.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Pas de conflits d'intérêts.
9. Identité du commissaire aux comptes.	Pas de commissaire aux comptes.

## B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La coopérative vient d'être établie. Nous n'avons pas encore de comptes annuels.
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net est suffisant au regard de nos obligations sur les douze prochains mois.
3.1 Capitaux propres.	<p>A l'établissement de ce document, les fonds propres de la coopérative s'élèvent à 496 025€</p> <p>Le ratio de solvabilité de la coopérative en date du 2 mai 2021 est de 1.</p> <p>Pour le financement de ses premiers investissements, la coopérative fera appel à des crédits bancaires (entre 0€ et 875 000€), des prêts de la Fondation Roi Baudouin (325 000€), un crédit à long terme d'investisseurs et investisseuses privé.e.s (entre 200 000 et 1 175 000€) et à un investissement en part de coopérateur de Brusoc (entre 0€ et 100 000€). Suite à ces apports de fonds, le ratio de solvabilité de la coopérative se situera entre 0,25 et 0,30 à fin mai 2021, à la fin de notre campagne d'appel au financement.</p>
3.2 Endettement.	Le niveau d'endettement à ce jour est nul.
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	Nous avons prévu le break-even pour 2027, soit dans 6 ans. A noter que le cash-flow est positif dès la 2ème année, les pertes comptables des premières années résultent des amortissements des immeubles

de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	
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.	Nouvelle structure. Pas d'application.

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

#### A. Description de l'offre

1.1 Montant maximal de l'offre.	1.175.000€
1.2 Montant maximal de l'offre d'obligation zéro-coupon à 10 ans	475.000€
2.1 Montant minimal de l'offre.	N/A
2.2. Montant minimal de souscription par investisseur/investisseuse.	5.000€
2.3. Montant maximal de souscription par investisseur /investisseuse.	Plafond de € 475 000€ pour l'obligation zéro-coupon à 10 ans, pas de plafond pour l'obligation zéro-coupon à 20 ans.
3. Prix total des instruments de placement offerts.	<p>le montant d'une obligation est de 1000€</p> <p>Le versement de la somme sur le compte Fair Ground Brussels SC BE50 7390 2152 6018 formalise la souscription de l'obligation zéro-coupon. Celui-ci doit être effectué pour le 30 juin au plus tard. Au moment du versement, l'investisseur s'engage à fournir les informations suivantes afin d'assurer le suivi des prêts (formulaire joint):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nom, prénom</li> <li>• Adresse</li> <li>• Email</li> <li>• Numéro de téléphone</li> <li>• Montant du prêt envisagé</li> <li>• Durée choisie (10 ans ou 20 ans)</li> </ul> <p>Ces informations doivent nous être transmises via l'outil de souscription en ligne du label Financité au plus tard le jour où le versement est effectué</p> <p>Dans l'éventualité d'une <b>sursouscription</b>, l'emprunteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (1.175.000 euros). L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi ». En cas d'annulation, si le montant d'investissement a été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital. Les fonds seront maintenus sur un compte</p>

	dédié jusqu'à la date de clôture de l'offre et du remboursement éventuel.
4.1 Date d'ouverture de l'offre.	10/05/2021
4.2 Date de clôture de l'offre.	30/06/2021 L'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
4.3 Date d'émission des instruments de placement.	01/07/2021
5. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun

## B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Les montants recueillis vont nous permettre d'équilibrer nos sources de financement afin de financer nos 3 premiers investissements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 logements neufs (investissement total de 1 591 000€) à destination d'Angela D dans le cadre du projet Calico un projet d'habitat groupé centré sur l'accès à un logement abordable pour des femmes fragilisées situé à Forest, rue du Delta 65. Nous achetons les appartements au CLTB (Community Land Trust). Ces 10 logements seront vendus en emphytéose (environ 23% en-dessous du prix du marché) sur un terrain qui restera la propriété de la Fondation CLTB. L'acquéreur doit s'engager à ce que ces 10 logements soient mis en location à Logement Pour Tous et « encadrés » par l'asbl Angela D., et accepte de limiter le prix auquel il pourra les revendre afin de préserver de manière perpétuelle leur caractère abordable.</li> <li>-Le Fonds du Logement (maître d'ouvrage) a fait construire 32 logements et un équipement sur un terrain situé rue Vandenpeereboom et rue des Etangs Noirs, à Molenbeek. Le terrain sur lequel ce projet est bâti est propriété de la Fondation CLTB dans le cadre du projet Arc-en-Ciel financé par la Région bruxelloise. Le projet vise l'acquisition d'un droit d'emphytéose sur l'espace associatif neuf de 162m<sup>2</sup>. L'espace dispose d'une terrasse privative et d'un accès au jardin collectif. Il est accessible directement depuis la rue (accès PMR). Montant de l'investissement : 305 000€.</li> <li>L'espace sera mis en location à l'asbl Vie Féminine ; et le local arrière sera accessible aux habitants en-dehors des heures d'ouverture de Vie Féminine.</li> <li>-Les frais résultant de l'emphytéose octroyée par le CLTB suite à un don effectué à ce dernier d'un</li> </ul>
--	---

	immeuble (Révision) de 3 logements et un espace d'activité (100 000€)
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	Ces 3 investissements représentent un montant de 2 000 000€, l'offre visée représente donc maximum 44% du total.
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>Nous avons développé un plan financier basé sur plusieurs types d'apports :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● un <b>apport en capital</b> de la part des membres fondateurs, des coopérateur.trices sympathisant.es et investisseurs/investisseuses pour 25% de la valeur d'acquisition des appartements (496 025€)- acquis</li> <li>● un <b>apport en capital</b> de la part d'institutions publiques ou financières pour 5% maximum de la valeur d'acquisition des appartements (Brusoc entre 0€ et 100.000€)</li> <li>● un <b>crédit d'investissement</b> pour maximum 44% de la valeur d'acquisition des appartements (875 000€) - en cours , taux projeté : 2%</li> <li>● un <b>apport en prêts privés subordonnés</b> pour entre 15% et 59% de la valeur d'acquisition des appartements (maximum 1.175 000€ via l' appel public à souscription d'obligations zéro-coupons à 10 ans ou 20 ans, taux projeté de respectivement 1,5% et 2% et 300.000€ via l' appel public en prêt Proxi prévu en septembre 2021.</li> <li>● un apport en prêts subordonnés de la Fondation Roi Baudouin pour 16% (325 000€) - acquis taux équivalent au taux du prêt bancaire</li> <li>● si le montant maximum de l'emprunt obligataire n'est pas souscrit, la coopérative dispose d'une ligne de crédit bancaire permettant d'accroître le crédit bancaire de 875 000€. S'il s'avérait que le montant minimum de souscription de 300 000€ pour l'emprunt obligataire zéro-coupon n'était pas atteint, la coopérative dispose d'actifs libres de gages qui pourront servir de garantie à un prêt bancaire supplémentaire.</li> </ul>
4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier joint en annexe	

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

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Obligations subordonnées zéro-coupon
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros
2.2 Dénomination des instruments de placement.	Fair Ground Brussels SC



2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	Une obligation a la valeur nominale de 1.000€
3. Date d'échéance.	30 Juin 2031 ou 30 juin 2041 selon que l'obligation zéro-coupon a une échéance de 10 ans ou 20 ans
Durée de l'instrument de placement	Obligation zéro-coupon subordonnée à 10 ans ou 20 ans
Modalités de remboursement	<p>Pour l'obligation zéro-coupon à 10 ans, le remboursement du capital et le versement des intérêts de 1,5% sur 10 ans se font à l'échéance du prêt (in fine) sous réserve d'application de la subordination. Le montant remboursé à l'échéance représentera 115% (avant précompte mobilier sur le montant des intérêts de 15%) du montant investi initialement.</p> <p>Pour l'obligation zéro-coupon à 20 ans Le remboursement du capital et le versement des intérêts de 2% sur 20 ans se font à l'échéance du prêt (in fine) sous réserve d'application de la subordination. Le montant remboursé à l'échéance représentera 140% (avant précompte mobilier sur le montant des intérêts de 40%) du montant investi initialement.</p>
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le remboursement de l'obligation zéro-coupon souscrite est subordonné, tant aux dettes existantes qu'aux dettes futures de l'emprunteur.
5.Eventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Les obligations zéro-coupons Fair Ground Brussels sont nominatives et incessibles.
6. Taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.	Le taux d'intérêt annuel brut est fixe et s'élève à 1,5% pour l'obligation zéro-coupon à 10 ans, et 2,00 % pour l'obligation zéro-coupon à 20 ans
7. politique de dividende	N.A
8. Date de paiement de l'intérêt.	Les intérêts sont payés à l'échéance de l'obligation zéro-coupon, sous réserve d'application de la subordination.

## Partie V : Autres informations importantes

Résumé de la fiscalité :	<p>Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les intérêts. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques</p>
Plainte concernant le produit financier	<p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <a href="mailto:info@fairground.brussels">info@fairground.brussels</a> .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 : <a href="mailto:contact@mediationconsommateur.be">contact@mediationconsommateur.be</a>).</p>

--	--