

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES

PAR VAUBAN-INVEST SC

Le présent document a été établi par VAUBAN INVEST 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 (FSMA)

Date : 20 mai 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



Conseil National
de la Coopération

Agrément ministériel n° : 7986

PARTIE I

Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placements offerts, spécifiques à l'offre concernée

Tout investissement dans des valeurs mobilières, telles que des obligations, implique par définition des risques. Les facteurs de risque potentiel liés aux Obligations de Vauban Invest SC sont décrits ci-après. Avant de souscrire à une Obligation de Vauban Invest SC, veuillez lire la présente Note d'Information, voire consulter vos conseillers financiers, juridiques et fiscaux pour évaluer avec eux les risques liés à un investissement dans le cadre de la présente Offre.

Les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section « Définition » des Termes et Conditions des Obligations repris en annexe à la présente Note d'Information.

A. Facteurs de risque propre à l'émetteur

Etant active dans l'immobilier, Vauban Invest SC est soumise à des risques. Certains risques et incertitudes que Vauban Invest 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 Vauban Invest SC, en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de Vauban Invest SC à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

1. Risques liés au développement de projets

Dans le cadre de son activité immobilière, Vauban Invest SC développe des projets immobiliers (en propre, via des filiales ou en collaboration avec des tiers). Cette activité de promotion immobilière est par nature soumise à de nombreux risques, notamment : (i) le risque de ne pas obtenir le permis requis et par conséquent, de perdre les montants investis dans le cadre du développement du projet, (ii) le risque de devoir assumer des coûts supplémentaires non prévus initialement (par exemple, coûts de dépollution) qui pourraient affecter substantiellement la rentabilité du projet, (iii) les autres risques visés ci-après.

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

Vauban Invest SC sélectionne les biens qu'elle achète en fonction de divers critères dont, entre autres, la situation géographique dans des zones à haute demande de logement et le type de logements (studio, appartement 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres, maison 3 façades, 4 façades, ...), et qui ont un potentiel pour générer une excellente rentabilité.

Il se peut cependant que les biens, acquis ou à acquérir, soient :

- *in fine* des projets qui ne réalisent pas le potentiel initialement escompté ;
- soumis à des lois et règlements changeants et contraignants qui prolongent le délai d'obtention des divers permis (bâtir, construire, lotir, ...) et que ces délais viennent affecter négativement la rentabilité à terme ;
- impactés par des fluctuations des prix sur le marché de l'immobilier, ce qui serait susceptibles d'avoir un impact négatif sur les revenus et les résultats financiers.

3. Risque de choix des sous-traitants immobiliers

Vauban Invest 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 ou défaillants 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.

Même si Vauban Invest SC gère un nombre cohérent de chantiers pour lisser les risques et garantir ainsi une gestion en bon père de famille, il se peut que les risques décrits ci-dessus empêchent d'atteindre les rentabilités espérées.

4. Risques opérationnels et commerciaux

Les principaux risques opérationnels et commerciaux sont :

- L'insuffisance des fonds récoltés entraînant un report du projet en cours qui retarderait la génération d'un chiffre d'affaires. Voyez à ce sujet également le risque, mentionné ci-dessous, lié à l'absence de montant minimum à l'offre (« Risques liés à l'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.
- La crise actuelle liée à la pandémie du Covid-19 a impacté les chantiers de Vauban Invest SC, notamment en ce qui concerne l'approvisionnement en matériaux et le nombre de travailleurs autorisés sur un chantier. Cette crise a donc entraîné des retards sur les chantiers qui sont susceptibles d'avoir des retombées négatives significatives (surcoûts, chiffre d'affaires reporté, ...) pour Vauban Invest SC. Ces chantiers risquent encore d'importants retards puisque le confinement, même en alternance, perdure depuis mars 2020.
- Risques d'assurances : Si Vauban Invest SC 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.

5. Risque lié à la liquidité des biens immobiliers

Du fait de son activité immobilière, Vauban Invest SC a plusieurs biens immobiliers à l'actif de son bilan ou du bilan de ses filiales (biens en cours de travaux ou en attente d'être vendu). Il y a un risque que Vauban Invest SC rencontre des difficultés à vendre ces biens, ou qu'elle soit contrainte de les vendre sans bénéfice ou à perte, ce qui pourrait impacter la faculté de Vauban Invest SC de générer suffisamment de liquidité pour payer ses dettes lorsque celles-ci deviennent dues.

6. Risques liés à des projets spécifiques

- Projet Herstal : Vauban Invest SC a consenti des prêts importants (de 1.041.975 EUR) et va avancer des fonds supplémentaires (dont le montant ne peut être déterminé à ce jour) à la société ESPLANADE DE LA PAIX ONE SRL qui développe le chantier 'Herstal' à Esplanade de la Paix, en vertu d'un prêt participatif qui assure à Vauban Invest SC de recevoir une quote-part des bénéfices sur ce projet (Vauban Invest SC est aussi codébiteur avec cette société pour un montant de 1.705.000 EUR). Ce projet 'Herstal' est en cours de développement et n'a pas encore fait l'objet d'un permis. Si le permis pour ce projet 'Herstal' n'est pas octroyé par les autorités compétentes, Vauban Invest SC aurait de très grande difficulté à recouvrer les sommes qui lui sont dues par la société ESPLANADE DE LA PAIX ONE SRL et réaliserait donc une perte importante sur le projet.
- Projet Lamquet : Vauban Invest SC a consenti un prêt important (de 1.186.048 EUR) à la société SCRIBE CONSULTING SA pour le développement du projet « Lamquet ». Cette société connaît actuellement des problèmes de trésorerie, ce qui engendre un risque sérieux pour le recouvrement de la créance de Vauban Invest SC. Dans les mois qui suivent, Vauban Invest SC va, dans le but de préserver ses droits, négocier avec les créanciers de Scribe Consulting et a également l'intention, si cela se révèle possible, de se porter acquéreur de l'immeuble « Lamquet », pour finaliser les travaux sur fonds propres et le remettre en vente.
- Projet Les Roches : Vauban Invest SC a consenti un prêt important (de 1.254.717 EUR) à la société QUADRINVEST TWO SA pour le développement du projet « Les Roches ». Cette société connaît actuellement des problèmes de trésorerie, ce qui engendre un risque sérieux pour le recouvrement de la créance de Vauban Invest SC. Dans les mois qui suivent, Vauban Invest SC va, dans le but de préserver ses droits, négocier avec les créanciers de QUADRINVEST TWO SA et a l'intention, si cela se révèle possible, de se porter acquéreur de l'immeuble Les Roches, pour y finaliser les travaux sur fonds propres et le remettre en vente.

7. Risques liés aux lois et règlements

Des changements dans les lois et réglementations applicables à Vauban Invest 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.

B. Facteurs de risque propre à l'offre et aux obligations

1. Risques liés aux Obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt à Vauban Invest SC (subordonné aux éventuelles futures dettes bancaires), qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'Echéance. En cas de faillite ou de défaut

de Vauban Invest SC, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers.

Le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement des financements bancaires éventuellement obtenus par Vauban Invest SC en rapport avec les projets qu'elle développe. Dans ce cas, il existe, en cas de faillite, un risque accru que Vauban Invest SC ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal).

2. Risques liés à l'Offre

Aucun montant minimum n'est fixé pour l'Offre dans la mesure où il s'agit d'une Offre continue sur 12 mois. Cela implique que l'Offre n'est pas conditionnée à la levée d'un montant minimum par Vauban Invest SC. De ce fait, il n'y a aucune garantie que Vauban-Invest SC lève suffisamment de fonds pour financer ses projets. En cas de financement insuffisant, Vauban-Invest SC sera obligée d'adapter ou limiter les projets qu'elle entend développer (par exemple en développant des projets plus petits), et de ne sélectionner que des projets pouvant être financés au moyen des fonds effectivement récoltés dans le cadre de l'Offre ou autrement. La nécessité d'adapter les projets à développer à la lumière des fonds effectivement récoltés pourrait avoir pour conséquence le retard de la génération d'un chiffre d'affaires et/ou l'absence de rentabilité ou une rentabilité inférieure à celle escomptée par Vauban-Invest SC, ce qui pourrait à terme affecter la capacité de Vauban Invest SC à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

PARTIE II

Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placements

A. Identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

- Dénomination : Vauban Invest (ci-après aussi dénommée la « Société » ou la « SC »)
- Forme juridique : Société Coopérative
- Siège social : 2 rue Mont Sainte Marie à 5340 Mozet
- Pays : Belgique
- Numéro d'entreprise (BCE) : 0658.844.982
- Date de constitution : le 7 juillet 2016

- Site internet : www.vauban-invest.be

2. Description des activités de Vauban Invest SC

La Société a été constituée en 2016 avec les buts suivants :

- Acheter, rénover ou construire des projets en immobilier durable, social et écologique en utilisant si possible des matériaux renouvelables ou recyclables (ex : ossatures bois, bois-métal-paille,...) tout en promouvant l'énergie verte (photovoltaïque-géothermie-éolien,...) et en favorisant l'économie nationale et locale via, si possible, les circuits courts.
- Emprunter si besoin, en complément des capitaux propres, auprès de tiers institutionnels, d'investisseurs privés et de banques les fonds nécessaires et complémentaires aux capitaux propres pour développer des projets immobiliers rentables.
- Prêter à des tiers (moyennant mise en place de sûretés juridiques), co-acheter et/ou co-gérer des acquisitions ou des rénovations avec des tiers.

Et ce avec les buts suivants :

- Revendre ou louer ces projets aux coopérateurs avec avantage financier ou à toute personne extérieure à la coopérative aux conditions normales du marché. Les coopérateurs de Vauban Invest SC jouissent en effet du droit d'acheter les biens immobiliers mis en vente par la coopérative avec un avantage financier qui est une réduction de 5 % sur le prix du bien en question.
- Utiliser les différents projets immobiliers pour dynamiser et optimiser les lieux de nourriture pour les abeilles et implanter de nouvelles ruches d'abeilles pour favoriser le développement de cette espèce et empêcher leur disparition.
- Développer divers avantages pour les coopérateurs et en faire leur promotion. Sur le site www.avantages.cool, les coopérateurs de Vauban Invest SC retrouvent divers avantages dont ils peuvent bénéficier. En plus des espaces publicitaires sont mis gratuitement à leur disposition et dans lesquels ils proposent librement leurs produits et services personnels aux autres coopérateurs moyennant l'octroi d'avantages intéressants aux autres coopérateurs.
- Développer des espaces de bien-être axés sur la relaxation et destinés à aider la gestion du stress de ses coopérateurs et des citoyens.

3. Actionnariat

Au 16 avril 2021, l'actionnariat de Vauban Invest SC est constitué de 976 coopérateurs et le nombre de coopérateurs a évolué comme suit :

- Au 31 décembre 2016, Vauban Invest comptait 14 coopérateurs.
- Au 31 décembre 2017, Vauban Invest comptait 222 coopérateurs.
- Au 31 décembre 2018, Vauban Invest comptait 447 coopérateurs.
- Au 31 décembre 2019, Vauban Invest comptait 815 coopérateurs.
- Au 31 décembre 2020, Vauban Invest comptait 919 coopérateurs.

Aucune personne ne détient plus de 5% des actions de Vauban Invest SC.

4. Identité des membres du conseil d'administration

Les statuts de Vauban Invest SC prévoient que la Société est administrée par un conseil d'administration composé de maximum trois administrateurs, coopérateurs ou non. Deux de ces administrateurs sont statutaires et proposés par les coopérateurs fondateurs détenteurs d'actions A. Le troisième administrateur est proposé par les coopérateurs détenteurs d'actions B.

A la date de la présente note d'information, le conseil d'administration se compose comme suit :

Barbara Barré	Administrateur-délégué (administrateur statutaire) Représentant les coopérateurs fondateurs détenteurs d'actions A.
Victoria Barré	Administrateur Représentant les coopérateurs détenteurs d'actions B.

M. David-Richard Bouchat a démissionné de sa qualité d'administrateur-délégué en date du 6 mai 2021. Lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire prévue fin juillet 2021, la démission de Monsieur David-Richard Bouchat sera formellement actée dans les statuts de la Société (dès lors que Monsieur David-Richard Bouchat était administrateur statutaire) et un nouvel administrateur sera nommé. Lors de cette assemblée, de nouveaux statuts de Vauban Invest SC seront également proposés pour mise en conformité avec le nouveau Code des Sociétés et Associations (CSA).

Vauban Invest SC atteste qu'aucun de ses administrateurs n'a fait l'objet d'une quelconque 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.

Au cours des cinq dernières années, aucune des personnes susmentionnées n'a été ni condamnée pour des délits de fraude ni impliquée dans une faillite, un sursis, une cessation de paiement ou une liquidation, ni accusée ou sanctionnée publiquement ou déclarée incapable d'exercer une fonction d'administrateur par un tribunal.

5. Rémunération des membres du conseil d'administration

Le mandat de chaque administrateur-délégué est rémunéré à concurrence de 36.000 € annuel net, le précompte professionnel et les lois sociales afférant à cette rémunération nette étant pris en charge par la Société. Ce montant a été proposé et entériné lors de l'assemblée générale du 29 avril 2021 qui a approuvé les comptes annuels au 31 décembre 2020 et qui a reconduit cette rémunération pour l'année 2021. Le mandat de l'administrateur représentant les actions de la catégorie B n'est pas rémunéré.

Vauban Invest SC met également à disposition de chaque administrateur-délégué un véhicule de fonction et un téléphone avec un abonnement téléphonique.

Pour le surplus, Vauban Invest SC confirme que durant le dernier exercice, aucune autre somme n'a été versée, provisionnée ou constatée à titre de rémunération, versement de pension, retraites ou autres avantages vis-à-vis de ses administrateurs ou de ses actionnaires.

6. Conflits d'intérêts

Toute décision relative à de tels projets qui est susceptible de faire l'objet d'un conflit d'intérêts sera prise en respectant la procédure prévue aux articles 6:64 et 6:65 du Code des Sociétés et des Associations, qui prévoient que (i) la décision est prise ou l'opération accomplie par l'organe d'administration, sans que l'administrateur qui est en situation de conflit d'intérêts puisse participer aux délibérations de l'organe d'administration concernant cette décision ou opération, ni participer au vote à ce propos et (ii) les autres administrateurs décrivent, dans le procès-verbal ou dans un rapport spécial, la nature de la décision ou de l'opération sujette à un conflit d'intérêts ainsi que les conséquences patrimoniales de celle-ci pour la société et justifie la décision qui a été prise.

Excepté ce qui précède, aucun conflit d'intérêts entre Vauban Invest SC et les membres du conseil d'administration, une personne détenant plus de 5 % des actions ou avec d'autres parties liées, n'est à mentionner.

B. Informations financières concernant Vauban Invest SC

1. Comptes annuels 2019 et 2020

Les comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020 (approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 avril 2021) sont repris en annexe de la présente note d'information.

Les comptes annuels relatifs aux exercices du 2019 et 2020 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. Vauban Invest SC n'a en effet pas nommé de commissaire.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

Vauban Invest SC atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net n'est pas suffisant au regard de ses obligations sur les 12 prochains mois.

Le produit des offres publiques lancées par Vauban Invest SC en actions et obligations devrait permettre à Vauban Invest SC de disposer du complément nécessaire pour avoir un fonds de roulement positif à l'issue des 12 prochains mois.

3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

3.1. Déclaration sur le niveau des capitaux propres

Vauban Invest SC déclare que, sur la base du bilan interne reprenant les opérations comptables au 31 mars 2021, ses capitaux propres s'élèvent à 2.923.547,24 EUR.

A cette même date, le montant des apports s'élevait à 3.059.650,00 €, représenté par 372 actions A et 60.821 actions B. Ces apports sont entièrement libérés. L'ancienne part fixe du capital social (18.600 €) a été convertie, de plein droit, en compte de capitaux propres statutairement indisponible.

3.2. Déclaration sur le niveau de l'endettement

Vauban Invest SC déclare que, sur la base du bilan interne reprenant les opérations comptables au 30 mars 2021, son endettement s'élève à 11.572.903,61 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

- Dette financière à plus de 1 an (emprunts à des personnes privées) : 9.151.895,93 EUR
 - Dont dette à + de 1 an (emprunts < 100.000 EUR / personne) : 2.609.348,48 EUR
 - Dont dette garantie par mandat hypothécaire : 960.000,00 EUR
 - Dont dette à + de 1 an (emprunts > 100.000 EUR / personne) : 3.521.897,45 EUR
 - Dont dette -émission d'obligations mars 2020-mars 2021 : 2.060.650,00 EUR
- Dette financière à un an au plus (emprunts à des personnes privées) : 2.104.504,25 EUR
- Dettes fournisseurs et autres dettes : 316.117,56 EUR

Vauban Invest SC a par ailleurs accepté de prendre des engagements de caution en faveur de certaines de ses filiales ou de sociétés partenaires pour un montant total de 1.705.000 EUR (engagements qui pourraient être considérés comme des « dettes indirectes » au sens de la Partie, point B, 3° de l'Annexe à l'AR du 23 septembre 2018 sur le contenu de la note d'information).

4. Changements significatifs et autres informations financières ou comptables

4.1. Depuis le 1^{er} janvier 2021 :

- Vauban Invest SC a fait acquisition des participations de David-Richard Bouchat dans V.Elite SC, Vaqualan Real Estate SRL, Vaqualan Two SRL et Vaquaferra SRL, qui sont des sociétés de projets dans lesquelles Vauban Invest SC avait déjà investi.
- Vauban Invest SC a renégocié les accords avec ESPLANADE DE LA PAIX ONE SRL relatifs au financement du projet Herstal. A ce jour, Vauban Invest est aussi et encore en cours de négociation pour racheter l'entièreté du projet Herstal avec comme but de le détenir à 100 % et ainsi d'injecter ses fonds dans ses propres projets.
- M. David-Richard Bouchat a démissionné de ses fonctions d'administrateur.

Par ailleurs,

- Plusieurs projets de rénovation sont actuellement finis à plus de 85 % et sont déjà, à ce jour ou sous peu, présentés à la vente sur le marché immobilier, il s'agit des projets situés à :
 - Rue Prince de Liège et Rue Mottiaux, tous deux à 5100-Jambes.
- Suite à la crise sanitaire causée par le Covid 19, plusieurs projets de rénovation n'ont pas été finis pour octobre 2020 comme prévu mais devraient être finis et présentés en 2021 à la vente sur le marché immobilier, il s'agit des projets situés à :
 - 1 projet situé Rue Delmoitelle à 4030-Grivegnée,
 - 1 projet situé Rue Hontoy à 5600-Jamagne,
 - 1 projet situé Rue des Dames Blanches à 5080-Rhîsnes,
 - 2 projets situés Rue Gerkens à 4052-Beaufays,
 - 1 projet situé Rue Lamquet à 5100-Jambes,
- Plusieurs projets de construction vont démarrer cette année selon les négociations hypothécaires avec les banques, il s'agit des projets situés à :
 - a) 1 projet situé rue des 4 vents à 5300-Coutisse,
 - b) 1 projet situé rue de la Sucrierie à 4450-Juprelle,
- Des photos de l'ensemble de nos projets sont consultables sur notre site internet www.vauban-invest.be et la mise à jour du site est faite de manière régulière. Ainsi le candidat-investisseur peut suivre l'évolution et l'avancement des projets de la SC.
- En date du 20 mai 2021, Vauban Invest SC a déposé une note d'information relative à une offre d'actions B pour un montant maximum de 5.000.000 EUR, dont la période de souscription commence le 20 mai 2021 et se finit le 19 mai 2022.

4.2. Dispositions du nouveau code des sociétés et associations

Compte tenu de l'entrée en vigueur du nouveau Code des sociétés et des associations (CSA) en date du 1^{er} janvier 2020, les statuts de la Société seront adaptés audit Code et seront soumis à approbation lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire qui se tiendra fin juillet 2021.

Les dispositions impératives du CSA sont applicables à Vauban Invest SC depuis le 1^{er} janvier 2020 ; il s'agit de dispositions auxquelles les sociétés ne peuvent pas déroger et les dispositions des statuts des sociétés qui vont à l'encontre de ces règles impératives sont réputées non écrites.

PARTIE III

Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1. Général

L'Offre sera lancée pour une durée continue de 12 mois, sauf clôture anticipée comme indiqué ci-dessous.

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	5.000.000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun (pas de minimum)
Montant minimal de souscription par Investisseur	50 € (ensuite par tranche de 50 €)
Valeur nominale d'une Obligation (prix total)	50 €
Date d'ouverture de l'Offre	20 mai 2021
Date de clôture de l'Offre	19 mai 2022 (inclus), soit 12 mois plus tard
Date d'émission et de livraison prévue des Obligations	Les Obligations seront émises et livrées dans les 15 jours maximum suivant la souscription par l'Investisseur
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

2. Suspension ou clôture anticipée

À sa discrétion, le conseil d'administration de Vauban Invest SC pourra décider de suspendre ou clôturer anticipativement la Période de Souscription.

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Offre atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 5.000.000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée.

Une clôture anticipée ou suspension de la Période de Souscription n'aura pas d'impact sur les Obligations déjà émises et livrées.

En cas de clôture anticipée ou suspension, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de Vauban Invest SC. Cette notification précisera la date et l'heure de la prise d'effet de la clôture anticipée ou suspension. En cas de suspension, la Période de Souscription sera rouverte par décision du conseil d'administration de Vauban Invest SC.

3. Offre réservée aux coopérateurs de Vauban Invest SC

La présente Offre d'Obligations est réservée aux actionnaires coopérateurs de Vauban Invest SC ayant souscrit des actions B de Vauban Invest SC pour un montant de 5.000 €.

Toute souscription d'Obligations par des personnes ne répondant pas à cette condition sera refusée.

4. Modalités de souscription et de paiement

La souscription des Obligations dans le cadre de l'Offre peut se faire soit :

- en complétant le formulaire de souscription en ligne sur le site Internet de la Société (www.vauban-invest.be),
- en demandant le formulaire de souscription par e-mail à secretariat@vauban-invest.be,
- en demandant le formulaire de souscription à l'adresse suivante,
- en venant dans les bureaux de Vauban Invest SC au :
 - Siège d'exploitation : 25 Boulevard Baudouin 1^{er} à 1348 Ottignies-Louvain-La-Neuve
 - Siège social : 2 Rue Mont Sainte Marie à 5340 Mozet

L'Investisseur complète donc le formulaire de souscription en mentionnant ses données personnelles ainsi que le montant et le nombre d'Obligations auxquelles il souscrit.

L'Investisseur verse ensuite, dans un délai de 5 jours maximum, le montant des Obligations auxquelles il a souscrit, sur le compte bancaire de Vauban Invest SC en mentionnant son nom, prénom et la mention « Obligations ».

5. Emission des Obligations

Les Obligations seront émises par Vauban Invest SC dans les 15 jours maximum suivant la souscription par l'Investisseur, sous réserve du paiement du montant des Obligations sur le compte de Vauban Invest SC.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par cette inscription au Registre des Obligataires.

6. Frais de l'Emission

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge de Vauban Invest SC.

B. Raisons de l'offre

1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Le produit de la présente offre sera utilisé afin de financer l'acquisition de nouveaux biens à construire ou la poursuite de la rénovation du parc immobilier actuel, dans le cadre de l'activité immobilière de Vauban Invest SC et de ses filiales (sans pour autant être associée à un projet en particulier). Dans ce cadre, (i) soit Vauban Invest SC utilise les fonds pour développer elle-même le projet, (ii) soit Vauban Invest SC utilise les fonds pour financer une de ses filiales qui développera le projet, (iii) soit Vauban Invest SC consent un prêt (participatif) pour financer une société tierce (ou avec qui Vauban Invest SC a un lien de participation) qui développera le projet.

Les projets immobiliers sont par exemple (liste non exhaustive) :

- Projet rue de la Sucrierie à Juprelle : « Développement d'une promotion immobilière en ossature bois » de 5 villas et 6 appartements » au coût total de l'opération 2.992.000 €.
- Projet rue des 4 vents à Coutisse : « Développement d'une promotion immobilière de 5 maisons passives » au coût total de l'opération : 1.066.900 €.
- Projet rue Toussaint Gerkens à Beaufays : « Développement d'une promotion immobilière de deux appartements » au coût total de 489.370 €.

Des photos de l'ensemble de nos projets sont consultables sur notre site internet www.vauban-invest.be et la mise à jour du site est faite de manière régulière. Ainsi le candidat-investisseur peut suivre l'évolution et l'avancement des projets de la SC.

La concrétisation de ces projets ou la réalisation d'autres nouveaux projets de Vauban Invest SC et de ses filiales se fera en fonction et dans la mesure des moyens financiers de Vauban Invest SC, et notamment les fonds récoltés dans le cadre de la présente offre. En effet, Vauban Invest SC ne formalisera un projet (par exemple par la signature d'un compromis de vente sous conditions suspensives) que si elle est garantie d'avoir un financement nécessaire pour ledit projet.

Dans certains cas, les exigences des banques pour accorder les crédits hypothécaires obligent la Société à créer des filiales spécifiques afin d'y loger les projets immobiliers financés. Les montants recueillis par cette offre pourront donc être utilisés en vue d'apporter éventuellement, à des filiales de la Société appelées SPV (*Special Purpose Vehicle*), les fonds propres nécessaires (de 30 % à 50 %) à l'obtention des crédits bancaires.

Les fonds récoltés peuvent aussi être utilisés pour financer l'activité d'achat et de vente de biens. La Société a notamment intensifié ses achats de « petits » biens immobiliers dont le prix est souvent inférieur à 100.000 €, chacun de ces biens faisant l'objet de légères rénovations pour être remis en vente rapidement. Ce département de « trading de petites maisons » permet une rentabilité moyenne avoisinant les 25% et contribue à couvrir le paiement des potentiels dividendes. Plusieurs maisons sont encours de vente à la date de la présente note d'informations.

Les fonds récoltés peuvent enfin être utilisés pour financer les frais de fonctionnement de la Société.

2. Détails du financement des activités de Vauban Invest SC

Vauban Invest SC se finance comme suit :

- Capitaux propres : au 31/03/2021, les apports réalisés par les actionnaires de Vauban Invest SC représentent 3.059.650 € ;
- Prêts de personnes privées : au 31/03/2021, Vauban Invest SC a conclu divers types de prêts (en ce compris des obligations) avec des personnes privées (principalement actionnaires) pour un montant total : 11.256.400,18 €.
- Émission d'actions B : en parallèle de la présente offre, Vauban Invest SC lance une offre de souscription en Action B pour un montant maximum de 5.000.000 EUR, qui fait également l'objet d'une note d'information.
- Prêt bancaire : Vauban Invest SC n'a actuellement aucun prêt bancaire à son nom (comme expliqué, les banques ont toujours demandé de constituer une SPV). Cela étant, Vauban Invest SC pourrait souscrire, à l'avenir, des prêts bancaires afin de financer ses activités et certains projets particuliers.

La présente offre va venir renforcer le financement de Vauban Invest SC en appoint de la note d'informations en Actions B lancée le 20 mai 2021 qui elle est prévue pour renforcer les capitaux propres de la Société.

3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré

Au cas où les partenaires bancaires actuels ou futurs n'octroieraient pas d'emprunts hypothécaires à la Société ou ses filiales, les projets immobiliers pourraient faire l'objet, le cas échéant, d'une demande supplémentaire de financement auprès d'investisseurs institutionnels, des actionnaires de la Société ou de tiers via par exemple des plateformes de crowdfunding agréées.

PARTIE IV

Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Termes et Conditions des Obligations repris en *Annexe 1* à la présente Note d'Information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations seront subordonnées aux obligations futures de Vauban Invest SC vis-à-vis des banques et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal (<i>pari passu</i>), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par Vauban Invest SC. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	Obligations Vauban Invest
Valeur nominale	50 €
Date d'échéance	3 ans à compter de la Date d'Emission
Date de remboursement	Les Obligations seront remboursées à leur Date d'Echéance
Modalités de remboursement	Le remboursement des Obligations interviendra à leur Date d'Echéance conformément à l'article 5 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 6 des Termes et Conditions des Obligations
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'intérêt annuel brut	7,14 %
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,00 %
Date de paiement des intérêts	Annuellement, entre le 20 et le 30 juin de chaque année, calculée prorata temporis pour l'année civile précédente et pour la première fois en juin 2022 et pour la dernière fois à la Date d'échéance plus 30 jours.

PARTIE V.

AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES ADRESSEES ORALEMENT OU PAR ECRIT A UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS SELECTIONNES

A. Disponibilité et Langue

La présente note d'information est disponible en langue française (toute traduction du document ne provient pas de la Société) sur le site Internet de Vauban Invest SC ou sur simple demande écrite envoyée soit au Boulevard Baudouin 1^{er}

25 à 1348 Ottignie-Louvain-La-Neuve, soit rue Mont Sainte Maie 2 à 5340 Mozet. Un exemplaire imprimé peut également être demandé par e-mail à l'adresse secretariat@vauban-invest.be ou par téléphone au numéro +3210816717.

Cette note d'informations reste valable 12 mois, à savoir pendant toute la durée de l'offre.

B. Règlement des litiges

En cas de réclamation, vous pouvez vous adresser à la Société via l'e-mail info@vauban-invest.be et si vous n'obtenez pas satisfaction, vous pouvez aussi contacter le Service médiation des consommateurs, North Gate II, Bvd du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles, dont le numéro de téléphone est 02/702.52.20 et l'adresse mail est contact@mediationconsommateur.be

Tout litige quant à l'interprétation de ce document sera soumis au droit belge y inclus une procédure de médiation faisant appel à un médiateur agréé au sens de l'article 1726 du Code Judiciaire dont la liste est disponible sur le site www.cfm-fbc.be/fr/content/liste-mediateurs-agrees.

Si cette médiation judiciaire n'aboutit pas à un accord, le différend sera alors tranché exclusivement par les tribunaux compétents pour traiter le litige. Tant le siège de la médiation que celui des tribunaux compétents seront ceux de l'arrondissement de Namur et l'ensemble des procédures se dérouleront en langue française et seul la loi Belge sera applicable.

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations.
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020.

A. DÉFINITIONS

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document (les « Termes et Conditions ») avec une majuscule, ont la signification suivante :

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 6:92 à 6:103 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires, au plus tard le troisième (3 ^e) Jour Ouvrable précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que Vauban Invest SC communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'article 8 des Termes et Conditions.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'article 6.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir 3 ans à compter de la Date d'Emission.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle Vauban Invest SC rembourse le montant des Obligations en principal avant la Date d'échéance, conformément à l'article 6 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de cinq millions euros (5.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de sept virgule quatorze pour cent (7,14%) pour une période de trois (3) années à compter de la Date d'Emission.
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations.
<u>Jour(s) Ouvrable(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques sont ouvertes aux affaires en Belgique.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 20 mai 2021 relative à l'Emprunt Obligataire établie par Vauban Invest SC conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par Vauban Invest SC dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"> - pour la 1^{ère} période : débutant à la Date d'Emission des Obligations et se terminant le 31 décembre de la même année. - pour chacune des périodes successives : débutant le 1^{er} janvier et se terminant le 31 décembre de la même année ; - pour la dernière période : débutant le 1^{er} janvier et se terminant à la Date d'Échéance (ou le cas échéant la Date de Remboursement Anticipé).

<u>Période de Souscription</u> :	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information, pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations.
<u>Registre des Obligataires</u> :	Désigne le registre tenu par Vauban Invest SC attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément articles 6:23 et 6:24 ainsi que l'article 6:26 du Code des sociétés et des associations.
<u>Termes et Conditions</u> :	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement Vauban Invest SC.

B. TERMES ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par Vauban Invest SC. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'article 3 ci-dessous. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires.

1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 6:47 à 6:49 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 6:28 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cinquante euros (50 EUR).

1.4. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trois (3) années à compter de leur Date d'Emission.

Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à leur Date d'Échéance, sous réserve de l'article 6 ci-dessous. S'il s'avérait que la Date d'Échéance n'était pas un Jour Ouvrable, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvrable qui suit la Date d'Échéance.

1.5. Cessibilité des Obligations

Les Obligations sont librement cessibles. La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

2. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de Vauban Invest SC vis-à-vis des établissements de crédits et ne sont assorties d'aucune garantie.

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par Vauban Invest SC.

Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).

3. Intérêts

3.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de sept virgule quatorze pour cent (7,14%) à partir de leur Date d'Emission et jusqu'à leur Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux articles 5 et 6 ci-dessous.

3.2. Calcul des Intérêts

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé, pour chaque Période d'Intérêts, par référence à la valeur nominale des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une Période d'Intérêts inférieure à un an, seront calculés *pro rata temporis* (sur une base de 365 jours) pour chaque période.

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date d'Echéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 5 et 6, sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par Vauban Invest SC au profit des Obligataires.

3.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables au terme de chaque Période d'Intérêt dans un délai de trente (30) jours maximum.

4. Paiement

4.1. Paiements

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par Vauban Invest SC aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour Vauban Invest SC.

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvrable, le paiement sera effectué le Jour Ouvrable suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

4.2. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par Vauban Invest SC aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par le Code des sociétés et des associations ainsi que l'ensemble des Codes et réglementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition. Vauban Invest SC ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

5. Remboursement à l'Échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 6 (Remboursement Anticipé), les Obligations seront remboursées par Vauban Invest SC aux Obligataires, à leur Date d'Échéance, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges.

6. Remboursements Anticipés

6.1. En cas de remboursement volontaire

Vauban Invest SC peut, par anticipation et à tout moment, proposer aux Obligataires le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par Vauban Invest SC quinze (15) Jours Ouvrables avant la date prévue du remboursement anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux qui souhaitent se faire rembourser anticipativement à se manifester dix (10) Jours Ouvrables suivant la date de l'envoi de

l'Avis aux Obligataires auprès de Vauban Invest SC au moyen d'un e-mail indiquant leur souhait de se faire rembourser anticipativement et le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

6.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrables (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous, suivant une mise en demeure adressée à Vauban Invest SC :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de Vauban Invest SC impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de Vauban Invest SC ou un changement substantiel des activités de Vauban Invest SC et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- c) faillite / liquidation : Vauban Invest SC est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire *ad hoc*, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant Vauban Invest SC est mise en œuvre.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de quinze (15) Jours Ouvrables suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires (en cas de défaut de remédiation) pour faire savoir à Vauban Invest SC, par e-mail, s'il demande ou non le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations et, le cas échéant, le nombre d'Obligations dont il demande le complet remboursement. Tout Obligataire n'ayant pas fait connaître sa position à Vauban Invest SC dans le délai dont question ci-avant sera réputé avoir définitivement renoncé au droit de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations.

En cas de réalisation de l'événement susvisé, toutes les sommes dues par Vauban Invest SC aux Obligataires ayant demandé le remboursement de tout ou partie de leur(s) Obligation(s) au titre des Obligations visées dans la notification deviendront exigibles trente (30) jours après la date de la notification.

7. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux articles 6:92 à 6:103 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des articles 6:95 et 6:96 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de Vauban Invest SC. Conformément aux articles 6:93 et 6:94 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de Vauban Invest SC (i) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (ii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu ; (iii) d'accepter la substitution d'actions aux créances des obligataires; cette décision restera sans effet si elle n'a pas été acceptée par une modification des statuts, dans les trois mois, à moins que l'assemblée générale des actionnaires n'ait antérieurement donné son consentement dans les formes prescrites pour une modification des statuts ; (iv) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées.

L'Assemblée Générale des Obligataires a par ailleurs le droit, sur proposition de l'organe d'administration de Vauban Invest SC de modifier certaines dispositions des Termes et Conditions ou de renoncer au bénéfice de l'une ou plusieurs des dispositions des Termes et Conditions.

L'organe d'administration de Vauban Invest SC et, le cas échéant, le commissaire peuvent convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant au moins le cinquième du nombre d'Obligations en circulation. Les convocations à l'Assemblée Générale des Obligataires sont faites, dans le respect des dispositions du Code des sociétés et des associations au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée.

L'Assemblée Générale des Obligataires est présidée par le président de l'organe d'administration de Vauban Invest SC et, en cas d'empêchement, par un autre membre de l'organe d'administration. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être un Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de Vauban Invest SC détermine la forme des procurations.

Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

L'Assemblée Générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du nombre d'Obligations en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le nombre d'Obligations représenté. Aucune résolution ne pourra être considérée comme étant valablement approuvée si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

Les résolutions valablement approuvées par l'Assemblée Générale des Obligataires lient tous les Obligataires.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 6:99 à 6:103 du Code des sociétés et des associations.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

8. Avis aux Obligataires

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvrable après envoi. Tout évènement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

9. Intégralité

Les Termes et Conditions et la Note d'Information contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

10. Renonciation

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Termes et Conditions.

11. Droit Applicable

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

12. Litiges

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Termes et Conditions que Vauban Invest SC et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux de Namur.

20	16/12/2020	BE 0658.844.982	13	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20762.00591	A 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **VAUBAN INVEST**
 Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée
 Adresse: Boulevard Cauchy N°: 28 Boîte:
 Code postal: 5000 Commune: Namur
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Namur
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0658.844.982

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 02-06-2017

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 05-12-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2019 au 31-12-2019

Exercice précédent du 01-01-2018 au 31-12-2018

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 2.2, A 6.2, A 6.4, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.

N°	BE 0658.844.982	A 2.1
----	-----------------	-------

**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 l'entreprise

BOUCHAT DAVID

DES FLACHES 83
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>196.593</u>	<u>117.520</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	54.336	34.000
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	31.589	11.450
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23	3.791	
Mobilier et matériel roulant		24	27.798	11.450
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	110.668	72.070
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>9.898.378</u>	<u>4.228.875</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.466.068	32.185
Stocks		30/36	1.466.068	32.185
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	7.559.556	3.169.496
Créances commerciales		40	2.866.515	755.239
Autres créances		41	4.693.041	2.414.257
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	776.306	985.284
Comptes de régularisation		490/1	96.448	41.910
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	10.094.971	4.346.395

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES			2.368.428	1.294.434
Capital		10/15		
Capital souscrit		10	2.350.900	1.285.350
Capital non appelé		100	2.350.900	1.285.350
Primes d'émission		101		
		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	1.860	1.860
Réserve légale		130	1.860	1.860
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	15.668	7.224
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur 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		
DETTES		17/49	7.726.543	3.051.961
Dettes à plus d'un an	6.3	17	6.042.198	
Dettes financières		170/4	6.042.198	
Établissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	3.984.087	
Autres emprunts		174/0	2.058.111	
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	1.684.345	3.051.961
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	809.244	
Dettes financières		43		
Établissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	228.475	123.869
Fournisseurs		440/4	228.475	123.869
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	232.003	58.147
Impôts		450/3	232.003	58.147
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	414.623	2.869.945
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	10.094.971	4.346.395

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	587.834	225.570
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	1.010	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	16.979	7.550
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	15.643	1.424
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	554.202	216.596
Produits financiers	6.4	75/76B		136
Produits financiers récurrents		75		136
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	404.805	126.417
Charges financières récurrentes		65	404.805	126.417
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	149.397	90.315
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	39.189	20.591
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	110.208	69.724
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	110.208	69.724

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	117.432	70.302
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	110.208	69.724
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	7.224	578
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	15.668	7.224
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7	101.764	63.078
Rémunération du capital		694	101.764	63.078
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059P	XXXXXXXXXX	40.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029	27.040	
Cessions et désaffectations	8039		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059	67.040	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8129P	XXXXXXXXXX	6.000
Mutations de l'exercice			
Actés	8079	6.704	
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	12.704	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	21	54.336	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXXX	15.927
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	30.415	
Cessions et désaffectations	8179	1	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	46.341	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXXX	4.477
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	10.275	
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	14.752	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	31.589	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	72.070
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	38.598	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	110.668	
Plus-values au terme de l'exercice			
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			
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice			
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			
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Montants non appelés au terme de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	110.668	

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année
 Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir
 Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières
 Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées
 Autres emprunts
 Dettes commerciales
 Fournisseurs
 Effets à payer
 Acomptes reçus sur commandes
 Dettes salariales et sociales
 Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières
 Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées
 Autres emprunts
 Dettes commerciales
 Fournisseurs
 Effets à payer
 Acomptes reçus sur commandes
 Dettes fiscales, salariales et sociales
 Impôts
 Rémunérations et charges sociales
 Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Codes	Exercice
42	809.244
8912	6.042.198
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I PRINCIPES GENERAUX.

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions du chapitre II de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

-
-

Ces dérogations se justifient comme suit :

-
-

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

-
-

Les règles d'évaluation [] N'ONT PAS été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent ; dans l'affirmative, la modification concerne :

-
-

et influence [] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de [] EUR.

Le compte de résultats [] N'A PAS été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieure ; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

-
-

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

-
-

[]

-
-

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

-
-

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise :

-
-

-
-

II. REGLES PARTICULIERES

FRAIS D'ETABLISSEMENT :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charges sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

-
-

FRAIS DE RESTRUCTURATION :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [] été portés à l'actif ; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit :

-
-

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend [] EUR de frais de recherche et de développement.

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [] supérieure à 5 ans.

Dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit :

-
-

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Des immobilisations corporelles [] N'ONT PAS été réévaluées durant l'exercice.

Dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

-
-

AMORTISSEMENTS ACTES PENDANT L'EXERCICE :

ACTIFS	METHODE	BASE		TAUX EN %	
		L (Linéaire)	NR (non rééval.)	Principal	Frais access.
	D (Dégressive)		R (réévaluée)	min-max	min-max
	A = autres				

1.Frais d'établissement L NR 100,00-100,00

2.Immobilisations incorporelles L NR 10,00-50,00

3.Bâtiments industriels,) L NR 10,00-50,00

4.Installations, L NR 10-33,33

machines et outillage(1)

5.Matériel roulant(1) L NR 20-50,00

6.Matériel de bureau et mobilier(1) L NR 20-50,00

7.Autres immobilisations corporelles) L NR 20-50,00

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés.

Montant pour l'exercice : EUR

Montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après 31 déc. 1983 : EUR.

(1) y compris les actifs détenus en location-financement ; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Des participations [] été réévaluées durant l'exercice dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

-
-

STOCKS :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculés selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

-
-

N°	BE 0658.844.982	A 6.8
----	-----------------	-------

-
2. En-cours de fabrication - produits finis :

-
3. Marchandises :
- FIFO

-
4. Immeubles destinés à la vente :

FABRICATIONS :

Le coût de revient des fabrications [] les frais indirects de production.
Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.
En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ [] % leur valeur comptable.
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

COMMANDES EN COURS D'EXECUTION :

Les commandes en cours sont évaluées :

[]

DETTES :

Le passif [] NE COMPORTE PAS DE dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative ces dettes [] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

DEVISES :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

-

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

-

CONVENTION DE LOCATION-FINANCEMENT :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (Article 46bis par.3 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976), mentionner les redevances et loyers afférents à l'exercice se sont élevés pour les locations-financement de biens immobiliers à : [] EUR.

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **VAUBAN INVEST**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée

Adresse: Boulevard Cauchy

N°: 28

Boîte:

Code postal: 5000

Commune: Namur

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Namur

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0658.844.982

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

02-06-2017

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

29-04-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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-cap 6.2, A-cap 6.5, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 7.1, A-cap 7.2, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0658.844.982	A-cap 2.1
----	-----------------	-----------

**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

BOUCHAT DAVID
DES FLACHES 83
6280 Gerpinnes
BELGIQUE

N°	BE 0658.844.982		A-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

N°	BE 0658.844.982	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	95.749	196.593
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	47.632	54.336
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	24.027	31.589
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23	3.370	3.791
Mobiliers et matériel roulant		24	20.657	27.798
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	24.090	110.668
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	14.094.243	9.898.378
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.632.510	1.466.068
Stocks		30/36	1.632.510	1.466.068
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	11.582.330	7.559.556
Créances commerciales		40	4.680.157	2.866.515
Autres créances		41	6.902.173	4.693.041
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	785.955	776.306
Comptes de régularisation		490/1	93.448	96.448
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	14.189.992	10.094.971

N°	BE 0658.844.982	A-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	2.787.672	2.368.428
Apport		10/11	2.772.700	2.350.900
Capital		10	2.772.700	2.350.900
Capital souscrit		100	2.772.700	2.350.900
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	1.860	1.860
Réserves indisponibles		130/1	1.860	1.860
Réserve légale		130	1.860	1.860
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	13.112	15.668
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		
DETTES		17/49	11.402.320	7.726.543
Dettes à plus d'un an	6.3	17	7.736.168	6.042.198
Dettes financières		170/4	7.736.168	6.042.198
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	2.723.371	3.984.087
Autres emprunts		174/0	5.012.797	2.058.111
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	3.666.152	1.684.345
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	2.104.502	809.244
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	144.138	228.475
Fournisseurs		440/4	144.138	228.475
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	708.677	232.003
Impôts		450/3	707.876	232.003
Rémunérations et charges sociales		454/9	801	
Autres dettes		47/48	708.835	414.623
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	14.189.992	10.094.971

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute		9900	1.213.264	587.834
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions		62	38.577	1.010
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	17.943	16.979
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	130.994	15.643
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	133.494	
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	892.256	554.202
Produits financiers	6.4	75/76B	150	
Produits financiers récurrents		75	150	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	734.800	404.805
Charges financières récurrentes		65	734.800	404.805
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	157.606	149.397
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat		67/77	37.440	39.189
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	120.166	110.208
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	120.166	110.208

N°	BE 0658.844.982	A-cap 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	135.834	117.432
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	120.166	110.208
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	15.668	7.224
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	13.112	15.668
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7	122.722	101.764
Rémunération de l'apport		694	122.722	101.764
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0658.844.982	A-cap 6.1.1
----	-----------------	-------------

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059P	XXXXXXXXXX	67.040
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029		
Cessions et désaffectations	8039		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059	67.040	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8129P	XXXXXXXXXX	12.704
Mutations de l'exercice			
Actés	8079	6.704	
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	19.408	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	21	47.632	

N°	BE 0658.844.982	A-cap 6.1.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	46.341
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	3.677	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	50.018	
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	14.752
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	11.239	
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	25.991	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	<u>24.027</u>	

N°	BE 0658.844.982	A-cap 6.1.3
----	-----------------	-------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	110.668
8365		
8375	86.578	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	24.090	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	24.090	

N°	BE 0658.844.982	A-cap 6.3
----	-----------------	-----------

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
42	2.104.502
8912	
8913	7.736.168
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

N°	BE 0658.844.982	A-cap 6.4
----	-----------------	-----------

RÉSULTATS

PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76		
76A		
76B		
66	133.494	
66A	133.494	
66B		
6502		

RÈGLES D'ÉVALUATION

RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

I. PRINCIPES GÉNÉRAUX.

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions du chapitre II de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

--
--
--

Ces dérogations se justifient comme suit :

--
--
--

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

--
--
--

Les règles d'évaluation [] N'ONT PAS été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent ; dans l'affirmative, la modification concerne :

--
--
--

et influence [] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de [] EUR.

Le compte de résultats [] N'A PAS été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur ; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

--
--
--

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

--
--
--

[]

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

--
--

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise :

--
--
--
--

II. RÈGLES PARTICULIÈRES

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charges sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

--
--
--

FRAIS DE RESTRUCTURATION :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [] ont été portés à l'actif ; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit :

--
--

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend [] EUR de frais de recherche et de développement.

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [] supérieure à 5 ans.

Dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit :

--
--

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Des immobilisations corporelles [] N'ONT PAS été réévaluées durant l'exercice.

Dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

--
--

AMORTISSEMENTS ACTES PENDANT L'EXERCICE :

ACTIFS	METHODE	BASE		TAUX EN %	
		L (Linéaire)	NR (non rééval.)	Principal	Frais access.
	D (Dégressive)	R (réévaluée)	min-max	min-max	
	A = autres				

1. Frais d'établissement	L	NR		100,00-100,00	
2. Immobilisations incorporelles	L	NR		10,00-50,00	
3. Bâtiments industriels,) administratifs ou commerciaux(1)	L	L	NR	10,00-50,00	
4. Installations, machines et outillage(1)	L		NR	10-33,33	
5. Matériel roulant(1)	L		NR	20-50,00	
6. Matériel de bureau et mobilier(1)	L		NR	20-50,00	
7. Autres immobilisations corporelles	L		NR	20-50,00	

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés.

Montant pour l'exercice : EUR
Montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après 31 déc. 1983 : EUR.

(1) y compris les actifs détenus en location-financement ; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES :

Des participations [] ont été réévaluées durant l'exercice dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

--
--
--

N°	BE 0658.844.982	A-cap 6.8
----	-----------------	-----------

STOCKS :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculés selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

-

-

2. En-cours de fabrication - produits finis :

-

-

3. Marchandises :

FIFO

-

4. Immeubles destinés à la vente :

-

-

FABRICATIONS :

Le coût de revient des fabrications [] les frais indirects de production.

Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ [] % leur valeur comptable.

(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

COMMANDES EN COURS D'EXECUTION :

Les commandes en cours sont évaluées :

[]

DETTES :

Le passif [] NE COMPORTE PAS DE dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative ces dettes [] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

DEVISES :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

-

-

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

-

-

CONVENTION DE LOCATION-FINANCEMENT :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (Article 46bis par.3 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976), mentionner les redevances et loyers afférents à l'exercice se sont élevés pour les locations-financement de biens immobiliers à : [] EUR.