

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D' ACTIONS B
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 actions, implique par définition des risques. Les facteurs de risques potentiels liés à la souscription des actions de Vauban Invest SC sont décrits ci-après. Avant de souscrire à une action 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.

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, accroître son passif, en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de Vauban Invest SC à distribuer des dividendes ou même avoir un impact négatif sur la valeur des actions B (les actionnaires risquant donc de perdre tout ou partie de leur investissement).

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 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 actions

1. Risque lié à l'investissement en actions coopératives

Un investissement en actions dans Vauban Invest SC comporte, tout comme chaque investissement en actions, des risques économiques. Les investisseurs doivent être conscients, au moment où ils envisagent de procéder à un investissement, du risque de perdre tout ou partie de leur investissement.

L'investisseur qui désire démissionner ou est exclu pour tout ou partie de ses actions, a droit au maximum à la valeur de souscription initiale de ses actions voire moins, si la valeur de ses actions telle qu'elle résulte des comptes annuels de l'exercice social pendant lequel la démission a été donnée, la réduction des actions demandée ou l'exclusion prononcée, est inférieure à leur valeur de souscription initiale. Les coopérateurs n'ont donc pas droit à d'éventuelles réserves ou plus-values.

2. Risque lié à la liquidité des actions coopératives

Il n'existe pas de marché secondaire sur lequel les actions peuvent être vendues. Dès lors, même si, conformément aux statuts de Vauban Invest SC, tout coopérateur peut démissionner de la Société moyennant l'accord préalable du conseil d'administration, la liquidité reste relativement limitée.

La possibilité existe qu'un groupe significatif de coopérateurs veuillent se retirer simultanément de Vauban Invest SC et il se pourrait que Vauban Invest SC ne dispose pas, à ce moment-là, des liquidités suffisantes pour rembourser ces actions et que le paiement en soit par conséquent reporté temporairement.

3. Risque lié aux variations de valeur des dividendes futurs

Sur proposition du conseil d'administration, le montant du dividende est déterminé annuellement et sa distribution aux actionnaires doit être approuvée par l'assemblée générale. Le montant maximal du dividende distribuable est fixé par les limites définies dans la réglementation relative aux sociétés coopératives agréées et ne peut, actuellement, dépasser les 6 % net par an. Par ailleurs, toute distribution est soumise au double test de liquidité et de solvabilité prévu aux articles 6:115 et 6:116 du Code des sociétés et des associations.

Le montant des dividendes n'est donc pas garanti à l'avance. Dès lors, les dividendes octroyés dans le passé ne constituent pas une garantie pour l'avenir. Aucune garantie n'est donnée quant aux rendements futurs.

4. Risque lié à l'absence de protection des dépôts

Les actions de Vauban-Invest SC ne bénéficient pas de la garantie du fonds de protection des dépôts et des instruments financiers prévus par l'Arrêté Royal du 10 octobre 2011 modifiant l'arrêté royal du 14 novembre 2008 portant exécution de la loi du 15 octobre 2008 portant des mesures visant à promouvoir la stabilité financière et instituant en particulier une garantie d'État relatif aux crédits octroyés et autres opérations effectuées dans le cadre de la stabilité financière, en ce qui concerne la protection des dépôts et des assurances sur la vie.

5. Risques liés à l'offre d'actions B

Aucun montant minimum n'est fixé pour l'offre d'actions B 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 obligé d'adapter ou de 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. 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'affaire et/ou l'absence de rentabilité ou une rentabilité inférieure à celle escomptée par Vauban-Invest SC.

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 l'émetteur

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'aucuns 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 l'émetteur

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 30 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

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 et finalisé 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-Rhisnes,
 - 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,

PARTIE III

Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1. Général

Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	5.000.000 € (soit maximum 100.000 actions B)
Montant minimum de l'offre	Aucun montant minimum n'est fixé
Montant minimal de souscription par investisseur	50 € (ensuite par tranche de 50 €, correspondant à la valeur d'émission d'une action B)
Montant maximal de souscription par investisseur	5.000 € (soit la limite de 100 actions prévue à l'article 7 des statuts de la Société)
Valeur d'émission d'une action B (prix total)	50 €
Date d'ouverture de l'offre	20 mai 2021
Date de clôture de l'offre	19 mai 2022, sous réserve d'une clôture anticipée
Date d'émission des actions	Dès la libération de la souscription
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 telle clôture anticipée ou suspension de la période de souscription n'aura pas d'impact sur les actions B 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. Conditions d'admission

Les actions de classe B sont réservées à des personnes physiques ou des personnes morales qui souscrivent aux objectifs de la Société coopérative et qui ont été acceptées en tant qu'actionnaire par le conseil d'administration.

3.1. Modalités de souscription

La souscription à l'offre peut se faire soit :

- en complétant le formulaire de souscription en ligne sur le site Internet de la Société,
- 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

3.2. Processus de souscription

Pour les nouveaux coopérateurs :

- Le candidat-coopérateur complète le formulaire de souscription en mentionnant ses données personnelles ainsi que le montant et le nombre d'actions auxquelles il souscrit.
- Puis, le candidat-coopérateur verse le montant des actions auxquelles il a souscrit, sur le compte bancaire de Vauban Invest SC en mentionnant son nom, prénom et la mention « achat d'actions ».

Pour les coopérateurs-investisseurs qui détiennent déjà une ou plusieurs actions :

- Les coopérateurs existants versent le montant des nouvelles actions auxquelles ils souscrivent sur le compte bancaire de Vauban Invest SC en mentionnant son nom, prénom et la mention « achat d'actions ».

Livraison des actions :

- À la réception du paiement, les actions B sont inscrites au nom du coopérateur dans le registre des actions à la page *ad-hoc* (inscription valant livraison). Le montant versé et le nombre des actions B souscrites y est inscrit également.
- Les actions seront livrées, via l'inscription dans le registre des actionnaires, dès réception des fonds sur le compte bancaire de la Société. Les actions acquises sont nominatives et sont émises pour une durée indéterminée. Elles ne sont pas délivrées physiquement.
- Une lettre reprenant les données et mentions du registre des coopérateurs est envoyée dans les 2 à 4 semaines au coopérateur.

Devenir coopérateur implique aussi l'adhésion, sans aucune réserve, aux statuts et au règlement d'ordre intérieur de la Société.

Une souscription ne peut être révoquée par les parties. Ce qui précède ne porte pas atteinte au droit du conseil d'administration de décider de l'acceptation ou du refus d'un coopérateur (sans aucun recours), ni au droit du conseil d'administration d'exclure un coopérateur, ni au droit du coopérateur de démissionner en tout ou en partie, ou de céder des actions B conformément à ce qui a été décrit dans les statuts de Vauban Invest SC.

4. Frais à charge de l'investisseur

La Société ne chargera aucun frais à l'investisseur pour la souscription, le retrait ou le transfert de nouvelles actions B.

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 actions B. 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 €.
- Emprunt obligataire : en parallèle de la présente offre, Vauban Invest SC lance une offre d'obligations 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 capitaux propres.

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

1. Général

Nature et catégorie	Action de classe B
Rang des actions B	Tout comme les actions A et B existantes, elles occupent le dernier rang en cas d'insolvabilité
Devise	EURO
Dénomination	Action B de coopérateur
Valeur d'émission	50 €
Date d'échéance	Les actions B sont émises pour une durée indéterminée

2. Restrictions au libre transfert des actions B

Les actions B ne peuvent être cédées qu'à un coopérateur ou un tiers qui satisfait aux conditions pour devenir coopérateur.

Les actions de Vauban Invest SC ne peuvent faire l'objet d'une cession que si cette cession a été préalablement approuvée par le conseil d'administration. Si le conseil d'administration approuve la cession ou la refuse mais ne propose pas un autre cessionnaire dans les trois mois qui suivent l'envoi de la demande d'approbation, la cession des actions pourra être opérée telle qu'elle a été proposée.

3. Démission et exclusion

Un actionnaire ne peut démissionner de la Société ou demander le retrait partiel de ses actions que durant les six premiers mois de l'exercice social et moyennant l'accord préalable de l'organe d'administration.

Tout actionnaire peut être exclu pour justes motifs et toute démission ou exclusion devra se faire dans le respect des dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts de Vauban Invest SC.

4. Remboursement des actions

L'actionnaire démissionnaire, retrayant ou exclu, a uniquement droit au remboursement de la valeur de ses actions telle qu'elle résulte des comptes annuels de l'exercice social pendant lequel la démission a été donnée, le retrait des actions demandé ou l'exclusion prononcée.

Il ne peut prétendre à aucune part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres postes des capitaux propres. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur d'émission de ses actions.

Le remboursement des actions aura lieu dans le courant de l'exercice au cours duquel auront été approuvés les comptes annuels déterminant la valeur de remboursement et dans les limites prévues par le Code des sociétés et des associations (article 6:115 et 6:116). Conformément à l'article 6:120 du Code des sociétés et des associations, si le montant à rembourser ne peut être payé en tout ou partie en application des articles 6:115 et 6:116, le droit au paiement est suspendu jusqu'à ce que les distributions soient à nouveau permises. Le montant restant dû sur la part de retrait est payable avant toute autre distribution aux actionnaires. Aucun intérêt n'est dû sur ce montant.

5. La politique de dividende

Conformément aux statuts de Vauban Invest SC, le bénéfice à distribuer de l'exercice social est affecté, sur décision de l'assemblée générale ordinaire, comme suit :

- Octroi éventuel d'un dividende aux coopérateurs, lequel ne peut toutefois pas être supérieur au montant maximum fixé conformément aux dispositions légales en vigueur pour les sociétés coopératives agréées. Ce maximum est actuellement fixé à 6 % net des apports libérés.
- Le droit au dividende ne sera acquis que si le dividende est voté par l'assemblée générale ordinaire de la Société qui se tient régulièrement dans les 4 mois de la clôture de l'exercice social.
- Chaque coopérateur (classes A et B) a donc droit au même dividende pour autant que et dans la mesure où l'assemblée générale le décide. Le dividende est exprimé en pourcentage de la valeur d'émission des actions et est calculé *pro rata temporis* sur la base du nombre de jours (calendrier) de détention effective des actions.
- Toute distribution est soumise au double test de liquidité et de solvabilité prévu aux articles 6:115 et 6:116 du Code des sociétés et des associations.
- L'éventuel solde restant est reporté ou mis en réserves.
- L'octroi de dividendes ne peut pas être garanti et seule l'assemblée générale annuelle des actionnaires peut décider de l'affectation des bénéfices et de l'octroi des dividendes. Ceux-ci ne peuvent donc jamais être garantis à l'avance.
- Pour l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2019 et se clôturant le 31 décembre 2019

La Société a dégagé un bénéfice net après impôt de **110.208,18 €** et l'assemblée générale du 5 décembre 2020 a voté la distribution d'un dividende de 4,2 % net de la valeur des actions, calculé *pro rata temporis* sur base du nombre de jours (calendrier) de détention effective des actions. Les dividendes furent payés en janvier 2021.

- Pour l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2020 et se clôturant le 31 décembre 2020

La Société a dégagé un bénéfice net après impôt de **120.166,46 €** et l'assemblée générale du 29 avril 2021 a voté la distribution d'un dividende de 3,5 % net de la valeur des actions, calculé *pro rata temporis* sur base du nombre de jours (calendrier) de détention effective des actions. Les dividendes sont à payer courant mai 2021.

6. Date de paiement des dividendes

Les dividendes sont payés dans les 45 jours de l'assemblée générale ordinaire qui se tient statutairement la dernière semaine du mois d'avril.

7. Droit de vote attaché aux actions

Chaque action A ou B donne droit à 1 voix par action à l'assemblée générale et ce quel que soit le nombre d'actions A ou B dont le coopérateur dispose.

Le nombre de voix émises par coopérateur ne peut excéder, à titre personnel et comme mandataire, un dixième des voix attachées aux actions A et B présentes ou représentées lors de l'assemblée générale.

Les décisions importantes de la Société nécessitent l'approbation d'au moins la moitié plus une du nombre des voix exprimées par les coopérateurs possédant des actions A.

PARTIE V.

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

A. Précompte mobilier (personne physique)

Pour les personnes physiques assujetties à l'impôt belge sur les personnes physiques et pour qui il s'agit d'opérations de gestion normale et faisant partie du patrimoine privé (et non du patrimoine professionnel), le précompte mobilier retenu par Vauban Invest SC constitue en principe une imposition définitive. Le coopérateur n'est pas tenu, excepté pour ce qui est mentionné ci-dessous, de reprendre les montants reçus dans sa déclaration fiscale annuelle.

Le régime fiscal des dividendes :

- Sur la base de la situation législative à la date de la présente note d'information, les dividendes octroyés par une SC sont considérés comme des revenus mobiliers et exonérés d'impôts jusqu'à 812 € par contribuable.
- Les distributions de dividendes sont en principe soumises au précompte mobilier belge à un taux de 30 % et depuis 2018, l'exonération à la source, qui était propre aux dividendes de sociétés coopératives agréées, a été supprimée et donc la SC devra retenir le précompte mobilier sur l'ensemble des dividendes.
- Ainsi tout dividende versé par la Société aux coopérateurs, sera donc un montant NET, c'est-à-dire le montant BRUT moins le précompte mobilier qui lui est versé par la SC à l'état.
- Il peut, cependant, être nécessaire ou utile de déclarer vos dividendes dans votre déclaration fiscale pour toute récupération potentielle de votre précompte mobilier.

Ce résumé est basé sur la législation fiscale et les interprétations administratives actuellement en vigueur en Belgique et est potentiellement soumis à des modifications législatives en Belgique ou ailleurs et ce en fonction de la situation fiscale individuelle de chaque coopérateur.

Les candidats-coopérateurs sont priés de consulter leurs propres conseillers afin de pouvoir estimer pleinement les éventuelles conséquences fiscales belges et étrangères de l'acquisition, de la possession et de la vente (par démission) des parts de la SC ou de rétributions de dividendes de diverses provenances.

B. 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.

C. 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.

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

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	2.368.428	1.294.434
Capital		10	2.350.900	1.285.350
Capital souscrit		100	2.350.900	1.285.350
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		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	
Etablissements 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		
Etablissements 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	XXXXXXXXXXX	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	XXXXXXXXXXX	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	

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

	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	

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
		72.070
8395P	XXXXXXXXXX	
8365	38.598	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	110.668	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
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 [] 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,) 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 FINANCIERES :

Des participations [] ont 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 Gerpennes
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
Mobilier 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	<u>2.787.672</u>	<u>2.368.428</u>
Apport		10/11	<u>2.772.700</u>	<u>2.350.900</u>
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	<u>11.402.320</u>	<u>7.726.543</u>
Dettes à plus d'un an	6.3	17	<u>7.736.168</u>	<u>6.042.198</u>
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	<u>3.666.152</u>	<u>1.684.345</u>
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	<u>14.189.992</u>	<u>10.094.971</u>

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
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	110.668
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375	86.578	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	24.090	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	<u>24.090</u>	

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

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,) 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 FINANCIERES :

Des participations [] 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.