
SUPPLÉMENT À LA NOTE D'INFORMATION DU 20 MAI 2021

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 ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS (FSMA)

DATE : 10 JUIN 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 COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT

Ce supplément (le « Supplément ») constitue un supplément à la Note d'Information du 20 mai 2021 (la « Note d'Information ») relative à l'offre publique d'obligations subordonnées par Vauban Invest, une société coopérative ayant établi son siège 2 rue Mont Sainte Marie à 5340 Mozet et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0658.844.982 (« Vauban Invest SC »), établi conformément à l'article 15 de 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.

Le présent Supplément complète et est indissociable de la Note d'Information. Il doit être lu en lien avec la Note d'Information, qui comprend des informations importantes quant aux caractéristiques de l'offre d'obligations subordonnées de Vauban Invest SC et des risques y attachés (cette Note d'Information restant pleinement applicable).

Raison de ce Supplément

Comme expliqué dans la Note d'Information, « *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) ».*

En date du 25 mai 2021, Vauban Invest SC a pris le contrôle de ces sociétés et du chantier Herstal. Elle a en effet acquis 100% des actions de la société Green Crest Capital Investment One SRL (GCCI SRL), qui elle-même est propriétaire de 100% des actions de Esplanade de la Paix One SRL et Esplanade de la Paix Two SRL. Cette acquisition s'est faite pour un prix d'achat de 1.383.996,84 EUR. Ce montant a été calculé sur la base d'une valeur du projet 'Herstal' de 7.360.000 €, telle que déterminée par des experts, et en prenant en compte l'endettement de GCCI SRL et de ses filiales .

Suite à cette acquisition, Vauban Invest SC est donc devenu l'actionnaire indirect de la société qui développe le projet 'Herstal'. Cette acquisition permet à Vauban Invest SC d'avoir maintenant la maîtrise totale de la gestion de ce projet 'Herstal', dans lequel elle a investi des sommes importantes et qui présente un potentiel fort important pour Vauban Invest SC dans le futur.

Facteurs de risques

Comme indiqué dans la Note d'Information, le projet 'Herstal' est en cours de développement. Il n'a dès lors pas encore fait l'objet d'un permis (les études en rapport avec la préparation de la demande sont en cours). 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.

Par ailleurs, si le permis pour ce projet 'Herstal' n'est pas octroyé, la valeur des actions de GCCI SRL (détenues par Vauban Invest SC) sera revue considérablement à la baisse et Vauban Invest SC devra acter une moins-value sur cette participation.

Déclaration sur le niveau de l'endettement

Une partie du prix d'achat des actions de GCCI SRL (300.000 EUR) devra être payée au terme d'une période de 18 mois à compter du 25 mai 2021, et constitue donc une dette dans le chef de Vauban Invest SC.

Par ailleurs, dans le cadre de la cession des actions de GCCI SRL, Vauban Invest SC a accepté de se porter caution du remboursement par GCCI SRL des montants dus par GCCI SRL au vendeur et une personne liée au vendeur, pour un montant total de 1.578.554,16 EUR (il a été tenu compte de ces dettes dans la fixation du prix payé par Vauban Invest SC pour l'acquisition de GCCI SRL). Ce montant doit être payé par GCCI SRL en 17 mensualités et sera avancé par Vauban Invest SC, GCCI SRL ne disposant pas encore de rentrées financières vu l'état de développement du chantier Herstal. Vauban Invest SC financera ces avances à GCCI SRL au moyen du produit de l'offre d'actions B et d'obligations qui sont en cours.

Droit de révocation

Conformément à l'article 15 de 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, les investisseurs qui ont déjà souscrit aux instruments de placement avant que le présent Supplément ne soit publié et dont les titres n'ont pas encore été livrés ont le droit de révoquer leur souscription pendant deux jours ouvrables après la publication du présent supplément. Le droit de révocation doit être exercé au plus tard le 12 juin 2021 à 23h59, par l'envoi d'un email à Vauban Invest SC (secretariat@vauban-invest.be), contenant l'indication claire que le souscripteur souhaite renoncer à sa souscription ainsi que son numéro de compte bancaire. Le souscripteur sera remboursé sur le compte bancaire indiqué dans l'email de révocation dans les quinze (15) jours suivant la date d'envoi de l'email de révocation.