

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 : 28 avril 2020

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

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 risque potentiel liés à l'émission 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, en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à distribuer des dividendes ou même avoir un impact négatif sur la valeur des actions B.

1. 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, ...), qui ont un potentiel pour générer une excellente rentabilité.

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

Les fluctuations des prix sur le marché de l'immobilier sont également susceptibles d'avoir un impact négatif sur les revenus et les résultats financiers.

2. 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 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.

3. 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 impacte 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 va donc entraîner des retards sur les chantiers qui sont susceptibles d'avoir des retombées négatives significatives (surcoûts, chiffre d'affaires reporté, ...) pour Vauban Invest SC si le confinement perdure au-delà de mi-juin 2020.

- Risques d'assurances : Si la Société encoure un dommage qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela peut avoir un impact négatif sur les résultats financiers.

4. Risques liés aux lois et règlements

Des changements dans les lois et réglementations applicables à 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 limiter les projets qu'il 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 : 28 boulevard Cauchy à 5000 Namur
- 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 jour de cette note d'information, l'actionnariat de Vauban Invest SC est constitué de 815 coopérateurs.

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.

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, les trois administrateurs nommés par l'assemblée générale de Vauban Invest SC et composant le conseil d'administration sont :

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

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 (David-Richard Bouchat et Barbara Barré) est rémunéré à concurrence de 36.000 € annuel net chacun et ce montant a été approuvé par l'assemblée générale. Le mandat de Victoria Barré n'est pas rémunéré.

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 son administrateur ou de ses actionnaires.

6. Conflits d'intérêts

Une partie du produit de l'offre pourrait être utilisée pour le développement de projets immobiliers en collaboration avec des sociétés partenaires (qui ne sont pas filiales à 100% de Vauban Invest SC) dans lesquelles l'administrateur-délégué, David-Richard Bouchat est également administrateur et dans lesquelles il pourrait avoir un intérêt économique. Dans le cadre de ces collaborations, Vauban Invest SC est un des actionnaires et/ou le Project Manager et/ou le Co-Promoteur, et participe aux bénéfices du projet. Ces projets sont donc toujours entrepris dans le meilleur intérêt de Vauban Invest SC, qui en tire un bénéfice qui dépend du rôle qu'elle joue conformément aux standards de marché.

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 2017-2018

Les comptes annuels pour les exercices 2017 et 2018 sont repris en annexe de la présente note d'information.

En ce qui concerne les comptes annuels 2017 déposés à la BNB, bien qu'ils mentionnent la période du 1-1-2017 au 31-12-2017, les données comptables y reprises concernent en réalité la période du 7-7-2016 au 31-12-2017, date du premier exercice comptable défini dans l'acte de constitution de la Société.

Les comptes annuels relatifs aux exercices du 7-7-2016 au 31-12-2017 et du 1-1-2018 au 31-12-2018 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 est suffisant pour couvrir ses obligations sur les 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, à la date du 31 janvier 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 2.219.775,51 €.

Au 31 janvier 2020, le montant des apports s'élevait à 2.350.900,00 €, représenté par 372 actions A et 46.646 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, à la date du 31 janvier 2020, son endettement s'élève à 7.893.270,12 €, réparti comme décrit ci-dessous :

- Dette financière (emprunts à des personnes privées) : 7.386.441,95 €
 - Dont dette garantie (mandat hypothécaire) : 960.000 €
 - Dont dette à un an au plus: 809.244 €
- Dettes fournisseurs et autres dettes : 506.828,17 €

Vauban Invest SC a par ailleurs accepté de prendre des engagements de caution en faveur de certaines de ses filiales pour un montant total de 790.000 € (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 2019

- La Société a pu faire valoir son historique depuis sa création et après négociation avec diverses banques, la Société a pu, au travers de ses filiales, obtenir ses premiers « grands » prêts hypothécaires. Les exigences des banques pour accorder les prêts hypothécaires obligent en effet la Société à créer des filiales spécifiques afin d'y loger les projets financés par les banques.

- Les accords avec les banques prévoient toujours un apport en fonds propres de la part de la Société. Cet apport peut varier de 30 % à 50 % des fonds propres, le solde étant prêté par les banques.
- La confiance réelle des banques dans les activités de la Société se traduit par des accords, par exemple, pour :
 - a. 1.630.000 € avec la Banque Triodos pour la filiale Créons Ensemble 1 SRL et concernant une rénovation dans le chantier localisé à 5080-Rhisnes.
 - b. 1.282.000 € avec la Banque KBC pour la co-promotion avec la société Vaqualan Real Estate SRL et concernant des nouvelles constructions pour 3 chantiers situés à 4000-Liège, 4030-Grivegnée et 5600-Jamagne.
- La Société et ses filiales ou co-promoteurs ont reçu aussi l'accord pour des permis de bâtir, lotir, construire pour 3 nouveaux projets localisés dans les communes de Huy, Juprelle et Coutisse.
- La Société a diversifié ses achats en acquérant plusieurs petits biens immobiliers dont le prix est inférieur à 100.000 € chacun et qui font l'objet de légères rénovations et sont déjà en vente en 2019 et certainement en vente en début 2020.
- Plusieurs projets de rénovation sont actuellement finis ou seront finis à fin octobre 2020 et seront présentés à la vente sur le marché immobilier, il s'agit de :
 - a) Projet situé Rue Lamquet à Jambes
 - b) Projet situé Rue Gerkens à Beaufays
 - c) Projet situé Rue Prince de Liège à Jambes
 - d) Projet situé Rue Roquebrune à Profondeville
 - e) Projet situé Rue Mottiaux à Jambes
- 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.
- Au vu de la crise actuelle liée à la pandémie du Covid-19, l'assemblée générale ordinaire de 2020 a été reportée, conformément à l'Arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19.

4.2. Disposition 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 soumis à approbation lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire.

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

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	29 avril 2020
Date de clôture de l'offre	28 avril 2021, 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 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 : Avenue Edison 19 Bte D à 1300 Wavre
 - Siège social : Boulevard Cauchy 28 à 5000 Namur

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*. 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 (sans pour autant être associée à un projet en particulier).

Les nouveaux 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 Piat à Wavre : « Acquisition d'un terrain avec permis de construire et développement d'une promotion immobilière de 10 appartements » au coût total de l'opération 2.400.000 €.
- 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 €.

Les projets repris ci-dessus sont des projets actuellement à l'étude pour lesquels aucun engagement ferme n'a encore été pris. La concrétisation de ces projets ou d'autres projets de Vauban Invest SC 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 le 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.

2. Détails du financement des activités de Vauban Invest SC

Vauban Invest SC se finance comme suit :

- Capitaux propres : au 31/01/2020, les apports réalisés par les actionnaires de Vauban Invest SC représentent 2.350.900 €.
- Prêts de personnes privées : au 31/01/2020, Vauban Invest SC a conclu divers types de prêts avec des personnes privées (principalement actionnaires) pour un montant total de 7.386.441,95 €.
- 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 actionnaires peut être exclu pour justes motifs.

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 *prorata 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 7 juillet 2016 et se clôturant le 31 décembre 2017

La Société a dégagé un bénéfice net après impôt de **18.024,98 €** et l'assemblée générale du 27 avril 2018 a voté la distribution d'un dividende de 4,2 % net de la valeur des actions, calculé *prorata temporis* sur base du nombre de jours (calendrier) de détention effective des actions.

Les dividendes ont été payés courant le mois de mai 2018.

- Pour l'exercice comptable débutant le 1 janvier 2018 et se clôturant le 31 décembre 2018

La Société a dégagé un bénéfice net après impôt de **69.723,96 €** et l'assemblée générale du 27 avril 2019 a voté la distribution d'un dividende de 4,9 % net de la valeur des actions, calculé *prorata temporis* sur base du nombre de jours (calendrier) de détention effective des actions.

Les dividendes ont été payés courant le mois de mai 2019.

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 800 € 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 Cauchy 28 à 5000 Namur, soit Avenue Edison 19d à 1300 Wavre. 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	20/06/2018	BE 0658.844.982	12	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	18218.00382	A 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION

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 Commerce 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

27-04-2018

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2017

au

31-12-2017

Exercice précédent du

-

au

-

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A 2.2, A 6.2, A 6.3, A 6.4, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 9, A 10, A 11, A 12

**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>116.952</u>	
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	13.000	
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	1.882	
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	1.882	
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	102.070	
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>1.394.348</u>	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	925.122	
Créances commerciales		40	98.533	
Autres créances		41	826.589	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	427.316	
Comptes de régularisation		490/1	41.910	
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	1.511.300	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
		10/15	<u>559.488</u>	
Capital				
		10	557.050	
		100	557.050	
		101		
Primes d'émission				
		11		
Plus-values de réévaluation				
		12		
Réserves				
		13	1.860	
		130	1.860	
		131		
		1310		
		1311		
		132		
		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)				
		14	578	
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		
		160		
		161		
		162		
		163		
		164/5		
Impôts différés				
		168		
DETTES				
		17/49	<u>951.812</u>	
Dettes à plus d'un an				
	6.3	17		
		170/4		
		172/3		
		174/0		
		175		
		176		
		178/9		
Dettes à un an au plus				
	6.3	42/48	951.812	
		42		
		43		
		430/8		
		439		
		44	52.213	
		440/4	52.213	
		441		
		46		
		45	59.014	
		450/3	59.014	
		454/9		
		47/48	840.585	
Comptes de régularisation				
		492/3		
TOTAL DU PASSIF				
		10/49	1.511.300	

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	85.705	
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	27.008	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.927	
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	1.096	
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	54.674	
Produits financiers	6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	22.729	
Charges financières récurrentes		65	22.729	
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	31.945	
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	13.920	
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	18.025	
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	18.025	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	18.025	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	18.025	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2	1.860	
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920	1.860	
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	578	
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7	15.587	
Rémunération du capital		694	15.587	
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	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029	15.000	
Cessions et désaffectations	8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	8049		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059	15.000	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8129P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8079	2.000	
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	2.000	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	21	<u>13.000</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	2.809	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	8189		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	2.809	
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	
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	927	
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	927	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	<u>1.882</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	102.070	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	102.070	
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>102.070</u>	

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

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 :

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.

DEVICES :

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.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 dernier alinéa et art. 632 §2 dernier alinéa; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Nombre de droits de vote attachés à des titres	Nombre de droits de vote non liés à des titres	

20	02/07/2019	BE 0658.844.982	11	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19275.00064	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

25-04-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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 6.3, 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

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

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>117.520</u>	<u>116.952</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	34.000	13.000
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	11.450	1.882
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	11.450	1.882
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	72.070	102.070
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>4.228.875</u>	<u>1.394.348</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	32.185	
Stocks		30/36	32.185	
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	3.169.496	925.122
Créances commerciales		40	755.239	98.533
Autres créances		41	2.414.257	826.589
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	985.284	427.316
Comptes de régularisation		490/1	41.910	41.910
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	4.346.395	1.511.300

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital		10/15	1.294.434	559.488
Capital souscrit		10	1.285.350	557.050
Capital non appelé		100	1.285.350	557.050
Primes d'émission		101		
Plus-values de réévaluation		11		
Réserves		12		
Réserve légale		13	1.860	1.860
Réserves indisponibles		130	1.860	1.860
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	133		
Subsides en capital		14	7.224	578
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		15		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		19		
Provisions pour risques et charges		16		
Pensions et obligations similaires		160/5		
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges		162		
Impôts différés		163		
DETTES		164/5		
Dettes à plus d'un an	6.3	168		
Dettes financières		17/49	3.051.961	951.812
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		17		
Autres emprunts		170/4		
Dettes commerciales		172/3		
Acomptes reçus sur commandes		174/0		
Autres dettes		175		
Dettes à un an au plus	6.3	176		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		178/9		
Dettes financières		42/48	3.051.961	951.812
Etablissements de crédit		42		
Autres emprunts		43		
Dettes commerciales		430/8		
Fournisseurs		439		
Effets à payer		44	123.869	52.213
Acomptes reçus sur commandes		440/4	123.869	52.213
Dettes fiscales, salariales et sociales		441		
Impôts		46		
Rémunérations et charges sociales		45	58.147	59.014
Autres dettes		450/3	58.147	59.014
Comptes de régularisation		454/9		
TOTAL DU PASSIF		47/48	4.346.395	1.511.300
		492/3		
		10/49		

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	225.570	85.705
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		27.008
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.550	2.927
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	1.424	1.096
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	216.596	54.674
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	126.417	22.729
Charges financières récurrentes		65	126.417	22.729
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	90.315	31.945
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	20.591	13.920
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	69.724	18.025
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	69.724	18.025

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	70.302	18.025
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	69.724	18.025
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	578	
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		1.860
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		1.860
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	7.224	578
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7	63.078	15.587
Rémunération du capital		694	63.078	15.587
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

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

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXXXX	15.000
8029	25.000	
8039		
8049		
8059	40.000	
8129P	XXXXXXXXXXXX	2.000
8079	4.000	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	6.000	
21	34.000	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXXXX	2.809
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	13.118	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	15.927	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXXXX	927
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	3.550	
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	4.477	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	11.450	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXXX	102.070
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375	30.000	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	72.070	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	72.070	

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 %	
			Principal	Frais access.
	L (Linéaire)	NR (non rééval.)	min-max	min-max
	D (Dégressive)	R (réévaluée)		
	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	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 :

-
-
-

STOCKS :

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

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.