

RÈGLEMENT TRANSACTIONNEL FORMULÉ PAR L'AUDITEUR DE LA FSMA ET AYANT REÇU L'ACCORD DE VAUBAN INVEST SC

Le présent règlement transactionnel, dont la proposition a été formulée par l'auditeur de l'Autorité des services et marchés financiers (ci-après, la « FSMA ») à Vauban Invest SC (ci-après, « Vauban Invest ») et sur lequel cette dernière a marqué son accord préalable le 28 janvier 2022 a été accepté par le comité de direction de la FSMA le 8 mars 2022 conformément à l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers (ci-après, la « loi du 2 août 2002 »).

Vu les articles 70 à 72 de la loi du 2 août 2002 ;

Vu la décision du comité de direction de la FSMA du 27 avril 2021 d'ouvrir une instruction relative à d'éventuels manquements par Vauban Invest, à la réglementation applicable aux offres au public d'instruments de placement¹ ;

Vu les actes d'instruction effectués par l'Auditeur ;

Vu l'article 71, § 3, alinéa 1^{er}, de la loi du 2 août 2002, aux termes duquel le comité de direction peut, avant la notification des griefs, accepter un règlement transactionnel pour autant que les personnes concernées aient collaboré à l'instruction et qu'elles aient au préalable marqué leur accord sur ce règlement transactionnel ;

1. Considérant que l'instruction a mis au jour les faits suivants :

Les indices concernés ont été constatés dans le cadre d'offres de parts et d'obligations effectuées par Vauban Invest, société coopérative belge active dans le secteur immobilier.

(a) Concernant l'offre de parts :

Vauban Invest offre depuis le 8 juillet 2016 la possibilité de souscrire à ses parts pour un montant maximal global de 5.000.000 EUR avec un montant de souscription par investisseur entre 50 EUR et 5.000 EUR. Le 28 avril 2020, Vauban Invest a déposé une note d'information auprès des services de la FSMA concernant cette offre de parts.

(b) Concernant l'offre d'obligations :

Vauban Invest offre depuis le 9 août 2017 aux coopérateurs ayant souscrit pour 5.000 EUR de parts la possibilité de souscrire à des obligations d'une valeur nominale de 50 EUR pour un montant maximum global de 5.000.000 EUR. Le 29 avril 2020, Vauban Invest a déposé une note d'information auprès des services de la FSMA concernant cette offre d'obligations.

2. Considérant, en droit, que :

¹ 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 les marchés réglementés (ci-après, la « loi du 11 juillet 2018 »), l'ancienne loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés (ci-après, la « loi du 16 juin 2006 ») et l'article 86bis, 5° de la loi du 2 août 2002.

- (a) Jusqu'au 20 juillet 2018, les sociétés coopératives agréées qui offraient au public des parts pour un montant inférieur ou égal à 5.000.000 EUR bénéficiaient, moyennant le respect de certaines conditions, d'une exemption à l'obligation de rédiger un prospectus²;
 - (b) Depuis le 21 juillet 2018³, les sociétés coopératives qui offrent au public des parts pour un montant inférieur ou égal à 5.000.000 EUR sur 12 mois sont, sous réserve de certaines exemptions⁴, tenues de publier au préalable une note d'information⁵. En l'absence d'une telle publication, elles doivent en outre, depuis le 21 juillet 2018⁶, s'abstenir de toute communication tendant à offrir des renseignements relatifs aux parts concernées⁷.
 - (c) Toutefois, pour les sociétés coopératives qui, à la date du 21 juillet 2018, offraient au public des parts mais étaient, comme précisé au point a), exemptées de l'obligation de rédiger un prospectus⁸, l'obligation de publier une note d'information et de s'abstenir de toute communication tenant à offrir des renseignements relatifs aux parts concernées ne s'est appliquée qu'à compter du 21 octobre 2018⁹.
 - (d) Par ailleurs, et ce jusqu'au 20 juillet 2018¹⁰, les sociétés coopératives qui offraient au public des obligations étaient, sous réserve de certaines exemptions¹¹, tenues de publier un prospectus préalablement approuvé par la FSMA¹². En l'absence d'une telle publication, elles devaient s'abstenir de toute communication à caractère promotionnel¹³ ou tendant à offrir des renseignements relatifs aux obligations concernées¹⁴.
 - (e) Depuis le 21 juillet 2018¹⁵, les sociétés coopératives qui offrent au public des obligations pour un montant inférieur ou égal à 5.000.000 EUR sur 12 mois sont, sous réserve de certaines exemptions¹⁶, tenues de publier au préalable une note d'information¹⁷. En l'absence d'une telle publication, elles doivent s'abstenir de toute communication tendant à offrir des renseignements relatifs aux obligations concernées¹⁸.
3. Selon la FSMA :
- (a) Concernant l'offre de parts
Pendant la période du 21 octobre 2018 au 27 avril 2020 :

² Article 18, § 1^{er}, a) de l'ancienne loi du 16 juin 2006.

³ Article 104, § 2, 1° de la loi du 11 juillet 2018.

⁴ Articles 4, 2° et 10 §2-6 de la loi du 11 juillet 2018.

⁵ Article 11 de la loi du 11 juillet 2018.

⁶ Article 104, §2, 1° de la loi du 11 juillet 2018.

⁷ Article 27, 4° de la loi du 11 juillet 2018.

⁸ Article 18, § 1^{er}, a) de l'ancienne loi du 16 juin 2006.

⁹ Article 102, alinéa 2 de la loi du 11 juillet 2018.

¹⁰ Article 103, §2 de la loi du 11 juillet 2018.

¹¹ Articles 3, §2 et 20, §2 de l'ancienne loi du 16 juin 2006.

¹² Articles 20, § 1^{er} et 68bis de l'ancienne loi du 16 juin 2006.

¹³ Article 60 de l'ancienne loi du 16 juin 2006.

¹⁴ Article 64 de l'ancienne loi du 16 juin 2006.

¹⁵ Article 104, §2, 1° de la loi du 11 juillet 2018.

¹⁶ Articles 4, 2° et 10 §2-6 de la loi du 11 juillet 2018.

¹⁷ Article 11 de la loi du 11 juillet 2018 et, en ce qui concerne l'interdiction de faire appel à des fonds remboursables, article 68bis de l'ancienne loi du 16 juin 2006 jusqu'au 20 juillet 2019 (article 103, § 1^{er} de la loi du 11 juillet 2018) et article 28, 6° de la loi du 11 juillet 2018 depuis le 21 juillet 2019 (article 104, § 1^{er} de la loi du 11 juillet 2018).

¹⁸ Article 27, 4° de la loi du 11 juillet 2018.

- (i) Vauban Invest a enfreint les dispositions de l'article 11 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 les marchés réglementés (ci-après, la « loi du 11 juillet 2018 ») en offrant au public des parts sans publier au préalable une note d'information ; et
 - (ii) Vauban Invest a effectué une communication prohibée en vertu de l'article 27, 4° de la loi du 11 juillet 2018.
- (b) Concernant l'offre d'obligations
- (i) Pendant la période du 9 août 2017 au 20 juillet 2018 :
 - Vauban Invest a enfreint les dispositions de l'article 20, § 1^{er} de l'ancienne loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur les marchés réglementés (ci-après, la « loi du 16 juin 2006 ») en offrant au public des obligations sans publier au préalable un prospectus approuvé par la FSMA ;
 - Vauban Invest a effectué une communication prohibée en vertu de l'article 64 de la loi du 16 juin 2006 ; et
 - Vauban Invest a manqué à son obligation d'obtenir l'approbation préalable par la FSMA des communications à caractère promotionnel et des autres documents et avis s'y rapportant, en violation de l'article 60 de la loi du 16 juin 2006.
 - (ii) Pendant la période du 9 août 2017 au 20 juillet 2019, Vauban Invest a fait appel à des fonds remboursables en violation de l'article 68*bis* de la loi du 16 juin 2006.
 - (iii) Pendant la période du 21 juillet 2018 au 28 avril 2020 :
 - Vauban Invest a enfreint les dispositions de l'article 11 de la loi du 11 juillet 2018 en offrant au public des obligations sans publier au préalable une note d'information ; et
 - Vauban Invest a effectué une communication prohibée en vertu de l'article 27, 4° de la loi du 11 juillet 2018.
 - (iv) Pendant la période du 21 juillet 2019 au 28 avril 2020, Vauban Invest a fait appel à des fonds remboursables en violation de l'article 28 de la loi du 11 juillet 2018.

Considérant que Vauban Invest a collaboré à l'instruction et que cette collaboration permet de recourir au règlement transactionnel dans les conditions prévues à l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 ;

Considérant que Vauban Invest a régularisé sa situation par la publication des notes d'informations requises depuis le 28 et 29 avril 2020 ;

Considérant que le règlement transactionnel permet de privilégier un règlement rapide et définitif de la procédure ;

Considérant que le montant du règlement transactionnel doit être proportionné au regard de l'ensemble des circonstances de la cause et doit avoir un effet dissuasif ;

Considérant que l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 prévoit que tout règlement transactionnel est publié sur le site web de la FSMA ;

Considérant que la publication nominative du règlement transactionnel sur le site web de la FSMA contribue à renforcer la confiance dans le marché et garantit la transparence et l'objectivité de la procédure et de l'action de la FSMA ;

Considérant, qu'en droit, l'acceptation d'un règlement transactionnel n'équivaut pas à une reconnaissance de culpabilité ;

Par ces motifs,

L'auditeur de la FSMA propose à Vauban Invest, au titre de règlement transactionnel au sens de l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002, le paiement d'une somme de 50.000 EUR, assorti de la publication nominative du règlement transactionnel sur le site web de la FSMA.

La soussignée, Vauban Invest, ne conteste pas les éléments factuels décrits au paragraphe 1^{er} ci-dessus et marque son accord sur la présente proposition de règlement transactionnel, en ce qu'elle prévoit le paiement d'une somme de 50.000 EUR, assorti de la publication nominative du règlement transactionnel sur le site web de la FSMA.

Vauban Invest a pris note de ce que cette proposition ne peut prendre effet qu'après avoir été acceptée par le comité de direction de la FSMA conformément à l'article 71, § 3, de la loi du 2 août 2002 et que, consécutivement à cette acceptation, le règlement transactionnel ne sera pas susceptible de recours.

Fait le 28 janvier 2022 en 2 exemplaires.

Pour accord,

VAUBAN INVEST SC