
**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE D'OBLIGATIONS ZERO-COUPON PAR VIZIO
CAPITALISATION SRL**

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR VIZIO CAPITALISATION SRL.

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR
L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.**

24 novembre 2022

**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 DES
GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OÙ IL SOUHAITERAIT.**

*Les termes commençant par des majuscules font référence et doivent être interprétés conformément
aux définitions contenues dans les Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon, figurant en
annexe à la note d'information.*

I. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts

1.1. Principaux risques spécifiques à l'offre concernée et au sous-jacent

Un investissement en obligations comporte certains risques. Les Obligations Zéro-Coupon sont des instruments de dette ; en souscrivant aux Obligations Zéro-Coupon, les Investisseurs octroient un prêt à la Société sous la forme d'une obligation au sens du CSA.

La Société s'engage à payer des intérêts en rémunération de ce prêt à la Date d'Echéance et à rembourser le principal à cette Date d'Echéance des Obligations Zéro-Coupon. En cas de défaut de la Société ou de faillite, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir avec retard les montants que la Société s'est engagée à payer et de perdre tout ou partie du capital investi. Il est dès lors conseillé à chaque Investisseur de lire attentivement la présente note d'information, au besoin, avec l'aide d'un conseiller spécialisé.

Les Obligations Zéro-Coupon ne sont pas cotées sur un marché financier. L'Investisseur peut dès lors courir un risque quant à la liquidité des Obligations Zéro-Coupon dans l'éventualité où il souhaiterait revendre ses Obligations Zéro-Coupon à un tiers.

1.2. Effets sur l'émetteur

La Société aura un niveau d'endettement relativement élevé suite à l'émission des Obligations Zéro-Coupon. Les ressources de la Société seront par conséquent composées essentiellement de capitaux empruntés (la Société envisage notamment des financements bancaires pour des montants de 11.500.000,00 EUR). Les Obligations Zéro-Coupon sont subordonnées aux emprunts bancaires, de sorte que leur remboursement est conditionné au remboursement préalable des emprunts bancaires obtenus par la Société en rapport avec ses projets, sans préjudice aux paiements des intérêts prévus par la Société. La capacité de remboursement de la Société dépend principalement des résultats dégagés dans le cadre de ses projets. En cas de faillite, la Société pourrait dès lors ne pas être en mesure d'honorer ses engagements (paiement des intérêts et remboursement du capital).

La Société pourra réaliser d'autres projets que ceux décrits dans la présente note, le cas échéant en ayant recours à des financements bancaires. La nature et le risque associé à ces futures opérations ne sont pas connus à ce stade mais ils pourraient s'avérer différents des projets décrits dans la présente note.

Les Obligataires n'auront aucun droit de veto concernant ces autres opérations et il se peut que ces opérations futures soient structurées identiquement aux projets décrits dans cette note. Il est possible que des emprunts bancaires complémentaires soient contractés par la Société et auxquels les Obligations Zéro-Coupon seront également subordonnées.

La Société pourrait ne pas être en mesure d'honorer ses paiements aux Investisseurs dans l'hypothèse où elle se verrait contrainte de rembourser par priorité ces futurs emprunts sans avoir réalisé les bénéfices anticipés. Les risques liés à ces autres projets pourraient avoir des conséquences sur les projets décrits dans la présente note.

1.3. Effets sur les investisseurs

Les risques évoqués ci-dessus impliquent principalement, pour les Investisseurs, un risque de défaut de paiement de la Société si ses plans de trésorerie ne sont pas réalisés et dès lors de non-paiement, total ou partiel, des intérêts sur les Obligations Zéro-Coupon et de non-remboursement, total ou partiel, du principal.

II. Informations concernant l'émetteur et l'offreur des Obligations Zéro-Coupon

2.1. Identité de l'émetteur

L'émetteur et l'offreur sont la société à responsabilité limitée de droit belge Vizio Capitalisation, dont le siège social est situé Quai Edouard Van Beneden 3 à 4020 Liège, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0792.825.342 et dont le site internet peut être consulté à l'url suivante : www.viziocapital.com. Aucune autre personne que la

Société, à l'intermédiaire de ses employés et collaborateurs, n'est habilitée à offrir les Obligations Zéro-Coupon en souscription, sur aucun territoire.

La Société exerce ses activités dans le secteur de l'immobilier belge et éventuellement étranger. A titre principal, elle développe et commercialise des projets immobiliers en acquérant des biens à rénover en vue de leur revente ou de leur location ou en prenant part à des projets de promotion immobilière.

La Société est entourée d'experts immobiliers afin d'identifier des biens immeubles présentant du potentiel de rentabilité à la revente ou à la location. La Société peut également réaliser ces opérations par le biais d'opérations autres que l'achat du droit de propriété (e.g., emphytéose, nue-propriété, etc.) en poursuivant toutefois le même objectif.

Selon les cas et avec des sous-traitants qualifiés, la Société peut entreprendre des rénovations, rafraîchissements ou transformations aux immeubles acquis.

La Société pourra également participer à des projets de promotion immobilière en acquérant des immeubles non-bâties sur lesquels elle fera construire un ou plusieurs immeubles ou en participant à de tels projets par voie de financement (prêt) ou de prise de capital dans des sociétés dédiées.

La Société est gérée par des profils expérimentés disposant des qualifications nécessaires dans les différents secteurs importants pour son développement d'activités.

En particulier dans le secteur immobilier de l'achat-vente, de la location, de la promotion immobilière, de la rénovation et de la gestion de parcs immobiliers, la Société peut disposer de l'expérience reconnue de ses associés, employés, consultants et partenaires.

La Société dispose également de ressources internes hautement qualifiées en gestion et en marketing et communication.

2.2. Capital de l'Emetteur

Le capital de la Société est détenu par :

- la société Vizio Group srl (50%) ;
- monsieur Florian Prodéo (35%) ;
- madame Mélodie Conti (7,5%)
- monsieur Vincenzo Tulumello (7,5%).

La Société n'a pas conclu d'opérations avec ses actionnaires qui ont eu ou pourraient avoir des conséquences sur son chiffre d'affaires.

2.3. Gestion de la Société

La Société est administrée par monsieur Florian Prodéo et n'a pas nommé de comité de direction. Monsieur Florian Prodéo est délégué à la gestion journalière.

Chacun des administrateurs, agissant seul, peut accomplir tous les actes d'administration et de disposition qui concernent la Société.

Les rémunérations, pensions et autres avantages attribués par la Société aux administrateurs sont constitués d'un émolument de deux mille (2.000,00) EUR par mois. La fonction de délégué à la gestion journalière n'est pas autrement rémunérée.

La Société atteste qu'aucun de ses actionnaires, ni aucune des personnes liées à la Société et avec qui elle aurait conclu des opérations, n'a fait l'objet d'une 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.

Il n'y a pas eu, depuis la constitution de la Société, d'opérations entre la Société et les actionnaires précités et/ou les personnes liées autres que les actionnaires qui sont notables aux yeux de la Société.

La Société atteste qu'il n'existe aucun conflit d'intérêts entre la Société et ses actionnaires, administrateurs, membres du comité de direction ou délégué à la gestion journalière.

La Société n'a pas nommé de commissaire aux comptes.

2.4. Informations financières relatives à la Société

La Société, constituée en date du 25 octobre 2022, n'a pas encore déposé de comptes annuels à la Banque Nationale de Belgique.

Du point de vue de la Société, son fonds de roulement net est suffisant afin de couvrir ses obligations sur les 12 prochains mois.

A la date de la présente note d'information, la Société a des capitaux propres d'un montant de cinq mille (5.000,00) EUR et n'a pas contracté de dettes.

2.5. Indexation des instruments de placement sur un actif sous-jacent

Les revenus des instruments de placement sont définis sur la base du rendement des opérations immobilières accomplies par la Société, de la manière détaillée à la section III et dans les Termes et Conditions des Obligations.

III. Informations concernant les Obligations Zéro-Coupon

3.1. Description de l'offre

L'offre d'Obligations Zéro-Coupon est réalisée à concurrence d'un montant maximum de cinq millions d'euros (5.000.000,00 EUR).

3.1.1. Conditions de l'offre

L'offre d'Obligations Zéro-Coupon est effectuée pour un montant cinq cents (500,00) EUR. Il est permis de souscrire à l'offre à partir d'un montant minimum de cinq cents (500,00) EUR et par tranches de ce même montant pour un montant maximum d'un million (1.000.000,00) EUR.

Le prix total par Obligation Zéro-Coupon est de cinq cents (500,00) EUR. La date ultime de paiement des souscriptions à l'émission des Obligations Zéro-Coupon est le 25 décembre 2022 qui correspond à la date de clôture de la période de souscription initiale. Le paiement du prix de souscription se fait par virement sur le compte bancaire renseigné dans l'email de confirmation envoyé par la Société.

L'offre est ouverte au public à partir du 25 novembre 2022 et se clôturera le 25 décembre 2022. Les Obligations Zéro-Coupon seront émises le 30 décembre 2022.

Les résultats de l'offre de souscription à l'émission des Obligations Zéro-Coupon seront affichés sur le site Internet de la Société (disponible à l'adresse www.viziocapital.com).

Aucun frais n'est mis à charge de l'Investisseur dans le cadre de l'émission des Obligations Zéro-Coupon.

Conformément aux articles 5:23, 5:24 et 5:27 du Livre 5 du CSA, les Obligations Zéro-Coupon seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le registre des Obligataires. Le titre de propriété des Obligations Zéro-Coupon sera établi par une inscription dans ce registre des Obligataires.

La période de souscription indiquée ci-dessus pourra être anticipativement clôturée dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'émission de l'Obligation Zéro-Coupon aura atteint le montant maximum de cinq millions d'euros (5.000.000,00 EUR). Toute demande de souscription effectuée une fois ce montant maximum atteint sera dès lors refusée.

La Société pourrait également clôturer anticipativement la période de souscription, à sa seule discrétion, en cas de modifications importantes des conditions de marchés ou de changement négatif important la concernant.

Par ailleurs, si le montant total de souscription proposé dans le cadre de l'émission des Obligations Zéro-Coupon n'est pas atteint à l'expiration de la période de souscription

susvisée, la Société pourra prolonger la période de souscription d'une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de deux (2) ou trois (3) mois à partir de la date de clôture de l'offre telle qu'indiquée ci-dessus.

La date d'émission des Obligations Zéro-Coupon souscrites pendant ces périodes de prolongation est fixée à cinq (5) jours ouvrés après la clôture de la période de souscription concernée. La date de paiement des souscriptions intervenues pendant ces périodes de prolongation sera communiquée par la Société dans l'email de confirmation envoyé aux Investisseurs ayant souscrit à des Obligations Zéro-Coupon durant la prolongation de période, étant entendu que le paiement devra intervenir au plus tard à la date de clôture de la période de souscription complémentaire concernée.

Dans ce cas, la Société pourra utiliser les fonds récoltés pendant la période de souscription initiale et les Obligations Zéro-Coupon seront émises conformément à la présente note d'information, sous réserve de la possibilité d'annulation expliquée ci-dessous.

En cas de souscription réalisée durant l'une ou l'autre de ces périodes de prolongation, le montant nominal de toute souscription sera, le cas échéant, augmenté des intérêts courus jusqu'à la date de paiement de la souscription, étant entendu que ce montant sera réduit des impôts et taxes dus en vertu des législations applicables. Le montant à payer sera communiqué par la Société à l'Investisseur dans l'e-mail de confirmation de la souscription. Les sommes récoltées par la Société dans le cadre de ces périodes de souscription complémentaires pourront être immédiatement utilisées par la Société.

3.1.2. Sursouscription

En cas de sursouscription (i.e., dans l'éventualité où le montant total des souscriptions est supérieur au montant total de l'offre), l'Investisseur est conscient et accepte qu'il est possible qu'aucune Obligation Zéro-Coupon ne lui soit remise ou qu'il n'obtienne pas l'intégralité du montant qu'il a souscrit en Obligations Zéro-Coupon et que le montant effectivement souscrit soit réduit.

Les Obligations Zéro-Coupon seront attribuées par ordre de souscription, les premiers Investisseurs ayant souscrits se voyant attribuer des Obligations Zéro-Coupon par priorité sur les suivants, et ainsi de suite, jusqu'à ce que le montant total de souscription soit atteint.

3.1.3. Annulation

Si le montant total des demandes de souscription n'atteint pas un million d'euros (1.000.000,00 EUR) à la fin de la période de souscription prévue, la Société sera en droit d'annuler l'offre de souscription. A défaut, les Obligations Zéro-Coupon seront émises, les fonds récoltés pourront être utilisés par la Société et l'offre de souscription sera prolongée conformément aux indications ci-dessus.

3.2. Raisons de l'offre

L'offre est réalisée en vue de permettre à la Société de recueillir des moyens financiers visant à développer ses activités.

La Société exerce des activités de nature immobilière et réalisant ou prenant part à différents projets immobiliers. Elle identifie des projets et/ou biens immobiliers et réalise des analyses en vue de vérifier la faisabilité et la rentabilité de l'investissement.

Elle peut ainsi prendre part à des activités de constructions de biens immeubles en vue de leur revente ou location, acheter des biens immeubles destinés au logement ou non, les rénover, les embellir, les regrouper ou les diviser et accomplir tout acte relatif à ces biens en vue d'en maximiser le retour sur ces investissements.

Les fonds seront utilisés aux fins de constituer différents pools d'investissements dont un premier axé sur la sécurisation d'une source de revenu. A ce titre, cinq (5) % des montants récoltés au travers de l'offre seront consacrés à l'acquisition de biens immeubles donnés en location.

Une grande majorité des fonds récoltés (75%) seront utilisés, en combinaison avec des financements bancaires, afin de mener les activités immobilières de la Société (construction, achat, rénovation, revente, mise en location). Une quotité de vingt (20) % des fonds récoltés devrait couvrir les coûts découlant de ces activités (marketing, administratif, support) qui seront toutefois estimés à cent cinquante mille (150.000,00) EUR par année dans l'éventualité où les activités s'avèreraient peu rentables.

La Société pourra constituer des filiales afin de sécuriser chaque métier faisant partie de ses activités, en particulier concernant les domaines de la construction, de la rénovation et de la location d'immeubles. Les investissements réalisés par la Société seront réalisés à hauteur de quarante (40) % dans la construction-revente, de quarante (40) % dans la rénovation-revente et de vingt (20) % dans la location.

Le développement des activités de la Société sera assuré ultérieurement par le réinvestissement annuel de minimum soixante (60) % des revenus tirés des activités de la Société qui sont évalués entre un million et demi (1.500.000,00) EUR et trois millions (3.000.000,00) EUR pour les premières années compte tenu du taux de rentabilité annuel généralement applicable à ces activités immobilières et qui avoisine les quinze (15) à vingt (20) %.

La Société financera les projets comme suit :

- émission d'obligations ;

- emprunts bancaires ;
- le montant des capitaux propres.

Le montant de l'offre est dès lors suffisant pour permettre à la Société de réaliser ses investissements.

Les projections ci-dessous résument les états financiers de la Société pour les prochaines années :

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ACTIF | | | | | |
| Frais d'établissement | 13.500,00 | 12.000,00 | 10.500,00 | 9.000,00 | 7.500,00 |
| Immobilisations incorporelles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations corporelles | 3.625.000,00 | 3.500.000,00 | 3.375.000,00 | 3.250.000,00 | 3.125.000,00 |
| Immobilisations financières | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Créance à plus d'un an | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stock | 0,00 | 1.875.000,00 | 1.938.192,50 | 2.041.395,42 | 2.163.019,59 |
| Créance à un an au plus | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Trésorerie | 1.379.300,00 | 11.686.350,00 | 11.731.282,51 | 11.809.296,71 | 11.904.096,57 |
| Compte de régularisation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 5.017.800,00 | 17.073.350,00 | 17.054.975,01 | 17.109.692,13 | 17.199.616,16 |
| PASSIF | | | | | |
| Apport disponible | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Plus-values de réévaluation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Réserves | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bénéfice reporté | 12.800,00 | 193.350,00 | 399.755,84 | 643.004,19 | 909.017,41 |
| Subsides en capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Provisions et impôts | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dettes à un an au plus | 0,00 | 625.000,00 | 646.064,17 | 670.144,85 | 698.523,82 |
| Dettes à plus d'un an | 5.000.000,00 | 16.250.000,00 | 16.004.155,00 | 15.791.543,09 | 15.587.074,93 |
| Comptes de régularisation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 5.017.800,00 | 17.073.350,00 | 17.054.975,01 | 17.109.692,13 | 17.199.616,16 |
| COMPTE DE RESULTATS | | | | | |
| Marge brute d'exploitation | 300.000,00 | 1.893.750,00 | 1.947.463,63 | 2.035.186,11 | 2.138.566,65 |
| Services et biens divers | 120.000,00 | 757.500,00 | 778.985,45 | 814.074,44 | 855.426,66 |

| | | | | | |
|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Amortissements | 126.500,00 | 126.500,00 | 126.500,00 | 126.500,00 | 126.500,00 |
| Produits financiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Charges financières | 37.500,00 | 784.062,50 | 783.970,88 | 790.551,23 | 801.955,70 |
| Impôts sur le résultat | 3.200,00 | 45.137,50 | 51.601,46 | 60.812,09 | 88.671,07 |
| Résultat à affecter | 12.800,00 | 180.550,00 | 206.405,84 | 243.248,35 | 266.013,22 |

Les projections ci-dessus reposent sur des hypothèses de travail raisonnables définies par la Société prenant notamment en compte que quatre-vingt-cinq pourcents (85%) des immeubles acquis en vue d'une revente pendant un exercice donné sont effectivement revendus avant la fin de l'exercice.

IV. Informations concernant les Obligations Zéro-Coupon

4.1. Caractéristiques des Obligations Zéro-Coupon

Le tableau ci-dessous synthétise les principales caractéristiques des Obligations Zéro-Coupon dont les termes et conditions exhaustifs sont contenus dans le document annexé à la présente note d'information et intitulé « Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon » et également disponible sur le site Internet de la Société (à l'adresse suivante www.viziogroup.com). Toute souscription à une ou plusieurs Obligations Zéro-Coupon entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon telles que décrits dans le document en annexe.

| | |
|------------------------------|--|
| Nature : | Instruments de dettes |
| Catégorie : | Obligations nominatives |
| Devise : | EURO |
| Dénomination : | Vizio Capitalisation 10 ans |
| Valeur nominale : | 500,00 EUR |
| Date d'échéance : | Le 30 décembre 2032 |
| Modalités de remboursement : | 30 décembre 2032. Les Obligations Zéro-Coupon seront remboursées conformément aux Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon en annexe, à la date de remboursement ou de manière anticipée conformément à l'article 9 de ces Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon. |

| | |
|---|--|
| Rang dans la structure du capital : | <p>Les Obligations Zéro-Coupon sont subordonnées aux emprunts bancaires existants et futurs de la Société et aux obligations de la Société vis-à-vis de ses créanciers privilégiés. Elles ne sont pas garanties. Les Obligations Zéro-Coupon sont des dettes chirographaires en cas de situation de concours de créanciers, qui viennent en concurrence avec toute autre dette de la Société après paiement des créanciers privilégiés.</p> <p>Les Obligations Zéro-Coupon prennent rang <i>pari passu</i>, à rang égal, sans aucune priorité entre elles pour quelques raisons que ce soit.</p> |
| Restrictions au libre transfert des Obligations Zéro-Coupon | Aucune, les Obligations Zéro-Coupon sont librement cessibles. |
| Taux d'intérêts annuel (brut) et mode de détermination | Les Obligations sont rémunérées par un intérêt variable dont le montant est déterminé sur la base d'un pourcentage proportionnel des bénéfices nets des investissements réalisés par la Société, conformément à l'article 6 des Termes et Conditions des Obligations. |
| Politique de dividendes | Non-applicable. |
| Date de paiement des intérêts | Les intérêts sont payés à la Date d'échéance à l'Investisseur. |
| Négociation sur un MTF et code ISIN/LEI | Non-applicable. |

V. Autres informations importantes

Les Obligations Zéro-Coupon et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations Zéro-Coupon et de la relation des Investisseurs avec la Société sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou l'exécution de la note d'information et des Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Vizio Capitalisation SRL

Termes et conditions des obligations subordonnées zéro-coupon Vizio Capitalisation 10 ans

I. DÉFINITION

Les termes et expressions suivants ont, dans le cadre du présent document (Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon) et de la note d'information relative aux Obligations Zéro-Coupon, la signification suivante :

Avis aux Obligataires : Toute communication envoyée par la Société en sa qualité d'émetteur des Obligations Zéro-Coupon aux Obligataires conformément à l'article 13 des présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon.

CSA : Signifie le Code belge des sociétés et associations.

Date d'Echéance : Désigne la date d'échéance des Obligations Zéro-Coupon telle qu'indiquée dans la note d'information relative aux Obligations Zéro-Coupon, à partir de laquelle les Obligations Zéro-Coupon ne porteront plus intérêts, qu'il s'agisse d'un jour ouvré ou non.

Date d'Emission : Signifie la date à laquelle les Obligations Zéro-Coupon seront émises et porteront intérêts, telle qu'indiquée dans la note d'information relative aux Obligations Zéro-Coupon.

Investisseurs : Désigne toute personne physique ou morale valablement représentée qui dispose de la capacité légale et réglementaire de souscrire à l'émission des Obligations Zéro-Coupon conformément aux présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon.

Société : Signifie Vizio Capitalisation, société à responsabilité limitée de droit belge dont le siège social est établi Quai Edouard Van Beneden 3 à 4020 Liège et inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0792.825.342.

Obligataires : Désigne toute personne, physique ou morale, propriétaire effectif d'une ou plusieurs Obligations Zéro-Coupon, à une date quelconque, et pouvant se prévaloir de ce droit.

Obligations Zéro-Coupon : Désigne les obligations subordonnées zéro-coupon qui seront émises par la Société à concurrence d'un montant maximum de cinq millions d'euros (5.000.000,00 EUR) portant intérêts bruts conformément à l'article 6 des présents Termes et Conditions pour une période de dix (10) années, entre la Date d'Emission et la Date d'Echéance.

Termes et Conditions : Désigne le présent document régissant les modalités et conditions des Obligations Zéro-Coupon et de leur souscription et qui engage la Société et les Obligataires.

II. MODALITÉS DES OBLIGATIONS ZÉRO-COUPON

2.1. Les Obligations Zéro-Coupon

2.1.1. Nature des Obligations Zéro-Coupon

Les Obligations Zéro-Coupon sont des instruments de dette subordonnés et librement négociables émis par la Société et représentant une créance. Elles donnent le droit à un intérêt, conformément à l'article 6 ci-dessous et, sauf dérogation dans les présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon, à l'ensemble des prérogatives octroyées par le CSA à leur propriétaire effectif.

2.1.2. Forme des Obligations Zéro-Coupon

Les Obligations Zéro-Coupon sont émises exclusivement sous la forme de titres nominatifs conformément aux articles 5:50 à 5:52 du Livre V du CSA.

La propriété des Obligations Zéro-Coupon est établie par une inscription au nom de l'Investisseur dans le registre des Obligataires de la Société.

L'inscription d'un Obligataire dans ce registre par suite de souscription à une ou plusieurs Obligations Zéro-Coupon donne lieu à l'établissement d'un certificat attestant du montant nominal de la souscription.

2.1.3. Valeur nominale

Les Obligations Zéro-Coupon sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cinq cents (500,00) euros.

2.1.4. Souscription maximum

Le montant maximum d'Obligations Zéro-Coupon à émettre par la Société est de cinq millions (5.000.000,00) d'euros, représenté par (10.000) Obligations Zéro-Coupon d'une valeur de cinq cents (500,00) euros chacune.

2.1.5. Devise

Les Obligations Zéro-Coupon sont libellées en euros uniquement.

2.1.6. Cessibilité des Obligations Zéro-Coupon

Les Obligations Zéro-Coupon sont librement cessibles dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Conformément à l'article 2.1.2. des présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon, la propriété des Obligations Zéro-Coupon se transmet par inscription du transfert dans le registre des Obligataires de la Société.

2.1.7. Durée

Les Obligations Zéro-Coupon sont émises pour une durée de dix (10) ans, calculés à partir de la Date d'Emission des Obligations Zéro-Coupon émises suite à la période de souscription initiale. Elles portent intérêts à partir du 30 décembre 2022 jusqu'au 30 décembre 2032, qui constitue la Date d'Echéance.

La valeur nominale en capital des Obligations Zéro-Coupon sera entièrement remboursée aux Obligataires à l'échéance, sauf si la date de remboursement tombe un jour non-ouvré, auquel cas la date de remboursement effectif sera le prochain jour ouvré suivant la date de remboursement initialement prévue.

III. UTILISATION DES FONDS

Les Obligations Zéro-Coupon serviront à financer les projets de la Société tels que décrits dans la note d'information afférente aux Obligations Zéro-Coupon.

IV. SOUSCRIPTION DES OBLIGATIONS ZÉRO-COUPON

Les Obligations Zéro-Coupon peuvent être souscrites moyennant paiement de l'entière de leur valeur nominale qui devra être libérée à première demande de la Société et au plus tard à la Date d'Emission des Obligations Zéro-Coupon, sauf en cas de souscription réalisée en dehors de la période de souscription initiale pendant une période de souscription complémentaire, auquel cas le prix sera équivalent à cent pour cent de la valeur nominale des Obligations Zéro-Coupon, le cas échéant augmentés du montant des intérêts courus jusqu'à la date de paiement du prix convenue avec la Société, nets d'impôts et taxes qui seront, le cas échéant, prélevés à la source.

Les Obligations Zéro-Coupon ne peuvent être acquises par fractions ; les Investisseurs doivent souscrire à un montant par tranches et multiples de cinq cents (500,00) euro avec un minimum de cinq cents (500,00) euros.

V. RANG DES OBLIGATIONS ZÉRO-COUPON – PARI PASSU

Les Obligations Zéro-Coupon seront subordonnées aux emprunts, présents et futurs, contractés par la Société auprès de banques et aux obligations de la Société vis-à-vis de ses créanciers privilégiés. Les Obligations Zéro-Coupon viennent à rang égal, sans priorité entre elles pour quelque raison que ce soit (« *pari passu* »).

Elles ne sont assorties d'aucune garantie.

En cas de situation de concours de la Société, les Obligations Zéro-Coupon constitueront des dettes de la masse (chirographaires) venant en concurrence avec toute autre dette, après désintéressement des créanciers privilégiés.

VI. INTÉRÊTS

Les Obligations Zéro-Coupon porteront intérêts à un taux variable à partir de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Echéance ou jusqu'à la date d'un remboursement anticipé qui serait réalisé conformément aux présents Termes et Conditions. Les intérêts des Obligations Zéro-Coupon deviendront payables à la Date d'Echéance.

6.1. Calcul des intérêts

Les Obligations Zéro-Coupon porteront intérêts à un taux déterminé sur la base d'une proportion de quinze (15) % des bénéfices nets réalisés par la Société entre la Date d'Emission et la Date d'Echéance et issus de ses investissements immobiliers. Les intérêts payables seront déterminés sur la base des résultats issus d'une comptabilité séparée propre à chaque investissement, en vue de déterminer les bénéfices nets y afférents.

En cas d'investissement par la Société visant la réalisation d'une plus-value sur un actif, le montant servant de base au calcul des intérêts équivaudra à quinze (15) % des bénéfices nets de l'investissement en déduisant du prix de cession de l'actif sa valeur d'acquisition et tous les frais directs et indirects relatifs à l'investissement concerné par la plus-value (e.g., frais d'acquisition, frais d'emprunt, de détention et de rénovation ou transformation, de revente, etc.), en ce compris tout impôt ou taxe. L'intérêt équivaudra à une proportion de ce montant égale à la valeur de souscription de la ou des Obligations Zéro-Coupon en possession de l'Investisseur par rapport à la valeur totale des Obligations Zéro-Coupon souscrites dans le cadre de l'offre des Obligations Zéro-Coupon.

En cas d'investissement en immeubles donnés en location, le montant servant de base au calcul des intérêts équivaudra à quinze (15) % des bénéfices nets de l'investissement,

déterminés en déduisant des montants perçus au titre de loyer l'amortissement de sa valeur (d'acquisition, de rénovation, etc.) et tous les frais directs et indirects relatifs à l'exploitation de l'investissement (e.g., frais d'acquisition, frais d'emprunt, d'entretien, de mise en location, etc.), en ce compris tout impôt ou taxe. L'intérêt équivaldra à une proportion de ce montant égale à la valeur de souscription de la ou des Obligations Zéro-Coupon en possession de l'Investisseur par rapport à la valeur totale des Obligations Zéro-Coupon souscrites dans le cadre de l'offre des Obligations Zéro-Coupon.

Les intérêts seront payés à la Date d'Echéance.

Les Obligations Zéro-Coupon cesseront de porter intérêts à partir de la Date d'Echéance ou à partir de la date du remboursement anticipé effectué conformément aux présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon, sauf si le remboursement de la valeur nominale des Obligations Zéro-Coupon a été indûment empêché ou refusé. Dans cette hypothèse, les Obligations Zéro-Coupon continueront de porter intérêts jusqu'à la date où le montant total dû au titre des Obligations Zéro-Coupon sera versé par la Société aux Investisseurs.

6.2. Attribution des intérêts

Les intérêts seront calculés pendant toute la durée de vie des Obligations Zéro-Coupon et payables à la Date d'Echéance des Obligations Zéro-Coupon. Si la date de paiement des intérêts n'est pas un jour ouvré, la date de paiement sera reportée au prochain jour ouvré suivant la date anniversaire sans que ce report ne donne droit à l'attribution d'intérêts ou d'un quelconque autre montant complémentaire.

VII. PAIEMENTS

Tous les paiements trouvant leur origine dans les Obligations Zéro-Coupon (i.e., intérêts ou montants nominaux), seront réalisés par la Société aux Obligataires, sans préjudice des dispositions légales applicables.

Le paiement de ces sommes sur le compte bancaire indiqué par l'Obligataire dans son formulaire de souscription ou en réponse à un Avis aux Obligataires est libératoire pour la Société.

Ces paiements seront réalisés dans le respect des législations applicables et le cas échéant, sous déduction des retenues fiscales ou parafiscales devant être opérées par la Société sur ces paiements en vertu de législations belges ou étrangères ou sur demande d'une autorité disposant d'un pouvoir d'imposition des sommes payées par la Société.

La Société ne sera tenue à aucun remboursement ou paiement compensatoire, supplémentaire ou futur, lié à des montants qui auraient fait l'objet de telles retenues que les Obligataires autorisent expressément.

Tout Investisseur qui voudrait se prévaloir d'une exonération ou d'une réduction de retenues fiscales ou parafiscales devra en faire la demande à la Société et mettre la Société en possession de tous les documents ou autres éléments exigés pour fonder et justifier la demande, au plus tard quinze (15) jours avant la date à laquelle le paiement pour lequel la demande est formulée est prévu et/ou en temps utiles pour que la Société puisse traiter la demande si des démarches devaient lui incomber.

A défaut de communication de ces documents et éléments, la Société ne tiendra compte d'aucune réduction ou exonération, ce que l'Investisseur reconnaît et accepte.

VIII. REMBOURSEMENT

Sauf cas de remboursement anticipé conformément à l'article 9 ci-dessous des présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon, le montant nominal des Obligations Zéro-Coupon sera remboursé à la Date d'Echéance le 30 décembre 2032, sous réserve des retenues ou autres prélèvement dont question à l'article 7 des Termes et Conditions.

En application des articles 5:107 à 5:119 du CSA, dans l'éventualité d'un retard dans l'exécution des projets de la Société tels qu'exposés dans la note d'information relative aux Obligations Zéro-Coupon, la Société et l'assemblée des Obligataires pourront décider de reporter la date de remboursement des Obligations Zéro-Coupon à une date ultérieure ne pouvant excéder six (6) mois après la date de remboursement initialement prévue au paragraphe ci-dessus.

Si la Société souhaite proposer ce report, elle devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la date de remboursement prévue au paragraphe précédent, le report de la date de remboursement en indiquant la date de remboursement proposée en remplacement.

IX. REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

9.1. Remboursements anticipés par la Société

La Société peut, à tout moment et sans justification, rembourser volontairement les Obligations Zéro-Coupon aux Investisseurs en principal et intérêts, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé au plus tard quinze (15) jours avant la date de remboursement anticipé.

9.2. Cas de défaut de la Société

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations Zéro-Coupon en cas de survenance de l'une des circonstances suivantes, si la Société n'a pas remédié à la ou les circonstances survenues dans les trois (3) mois suivant l'envoi d'un Avis aux Obligataires informant les Investisseurs de ces circonstances :

- en cas de non-respect des présents Termes et Conditions;

- en cas de restructuration ou de réorganisation de la Société qui aurait pour effet d'appauvrir substantiellement son patrimoine et qui porterait préjudice aux Obligataires ;
- en cas de faillite ou de mise en liquidation de la Société ou de procédure analogue entamée par la Société et aboutissant à une mise à terme de ses activités.

Aucun remboursement partiel d'Obligations Zéro-Coupon ne peut être demandé.

Un remboursement anticipé fondé sur le présent article 9.2. devra, sous peine de déchéance du droit au remboursement anticipé, être demandé par l'Obligataire concerné à la Société endéans les quinze (15) jours suivant la fin de la période de trois (3) mois après la réception de l'Avis aux Obligataires annonçant la survenance de la circonstance qui fonde la demande.

Si l'Obligataire possède plusieurs Obligations Zéro-Coupon, il devra indiquer le nombre d'Obligations Zéro-Coupon dont il demande le remboursement anticipé. A défaut de pareille notification en réponse à l'Avis aux Obligataires susvisé, l'Obligataire sera présumé irrévocablement avoir renoncé à son droit au remboursement anticipé conformément au présent article.

Les sommes qui seraient payables aux Obligataires par l'effet d'un remboursement anticipé fondé sur le présent article 9.2. seront payées aux Obligataires dans les trente (30) jours suivant la période de trois (3) mois prenant court à la date d'envoi de l'Avis aux Obligataires annonçant la survenance de l'évènement fondant la demande de remboursement anticipé.

X. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

Dans leurs relations avec la Société, les Obligataires agissent à travers l'assemblée générale des Obligataires, conformément aux articles 5:107 à 5:119 du CSA. Chaque Obligataire possède un droit de vote et un pouvoir de représentation proportionnel au nombre d'Obligations Zéro-Coupon dont il peut démontrer la propriété effective, par rapport au nombre total d'Obligations Zéro-Coupon en circulation. Les décisions valablement prises par l'assemblée des Obligataires lient tous les Obligataires.

Les dispositions du CSA prévoient notamment qu'une assemblée générale des Obligataires peut être convoquée en vue de prendre des décisions relatives aux Obligations Zéro-Coupon, en ce compris relativement aux conditions qui leurs sont applicables (i.e., les Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon), moyennant l'accord de la Société.

Sur proposition de l'organe d'administration de la Société, cette assemblée générale des Obligataires peut demander :

- de proroger une ou plusieurs échéances de paiement d'intérêts, de modifier leurs conditions de paiement, d'adapter le taux d'intérêts à la baisse ;

- d'accepter des dispositions visant à modifier des sûretés accordées aux Obligataires ou d'accorder de telles sûretés à leur profit ;
- de désigner un ou plusieurs mandataires ayant pour mission d'exécuter les décisions prises par l'assemblée des Obligataires ;
- d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires ;
- de modifier ou de renoncer aux bénéfices de certaines dispositions des présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon.

Par ailleurs, l'organe d'administration de la Société et, si un tel commissaire a été nommé, le commissaire aux comptes de la Société, doivent convoquer une assemblée générale des Obligataires si une demande est formulée en ce sens par un nombre d'Obligataires représentant au moins un cinquième du nombre total d'Obligations Zéro-Coupon en circulation.

L'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, peuvent également convoquer l'assemblée des Obligataires dans le respect des dispositions de CSA.

Les convocations aux assemblées générales des Obligataires seront faites au moins quinze (15) jours avant la date prévue pour l'assemblée générale en question, conformément aux dispositions du CSA.

Toute assemblée générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer sur les questions à elle soumises que si des Obligataires représentant au moins la moitié des Obligations Zéro-Coupon en circulation est présente ou représentée à ladite assemblée. A défaut pour ce quorum d'être satisfait, une deuxième assemblée sera convoquée, qui délibérera valablement et prendra valablement ses décisions quel que soit le pourcentage d'Obligations Zéro-Coupon représenté à cette assemblée.

Toute décision de l'assemblée générale des Obligataires doit, pour être valablement approuvée, être votée par un nombre d'Obligataires représentant au moins septante-cinq pourcents (75%) des Obligations Zéro-Coupon prenant part au vote.

Le président de l'organe d'administration de la Société préside l'assemblée générale des Obligataires ou un autre membre de l'organe d'administration de la Société en cas d'empêchement ou de défaut. Le président désignera deux scrutateurs parmi l'assemblée générale et des Obligataires et un secrétaire qui ne peut en faire partie.

Moyennant procuration dont la forme sera déterminée par la Société, tout Obligataire peut se faire valablement représenter à une assemblée générale des Obligataires de la Société.

XI. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

La Société déclare et garantit aux Investisseurs :

- qu'elle est une société à responsabilité limitée de droit belge régulièrement constituée pour une durée illimitée et immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0792.825.342 ;
- qu'à la Date d'Emission, les Obligations Zéro-Coupon seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de la Société ;
- que mis à part les (re)financements qui seraient nécessaires à l'accomplissement des projets évoqués dans la note d'information relative aux Obligations Zéro-Coupon, elle ne constituera pas/plus de sûretés sur ses actifs ou passifs.

XII. TERMES ET CONDITIONS

Les présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon constituent, avec la note d'information relative aux Obligations Zéro-Coupon, l'intégralité des modalités et conditions applicables aux Obligations, sans préjudice des dispositions légales ou réglementaires applicables. Ils ont préséance et remplacent tout autre convention ou document qui aurait été mis à disposition des Obligataires avant la souscription d'une ou plusieurs Obligations Zéro-Coupon.

XIII. CORRESPONDANCES

Tout Avis aux Obligataires sera considéré comme valablement transmis par la Société s'il est envoyé par email à l'adresse de messagerie électronique renseignée par l'Obligataire dans son formulaire de souscription. Il sera présumé avoir été reçu et notifié à l'Obligataire deux (2) jours après son envoi par la Société.

L'Obligataire qui désire recevoir ses Avis aux Obligataires et autres messages ou informations de la part de la Société à une autre adresse email que celle renseignée dans son formulaire de souscription doit en faire la demande expresse à la Société.

Outre les circonstances évoquées explicitement dans les Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon, tout évènement qui serait susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

Les informations relatives aux activités de la Société et à leur suivi seront mises à disposition à l'intermédiaire du site Internet de la Société ou tout autre site Internet qu'elle désignerait à cette fin.

XIV. NON-RENONCIATION

La circonstance, pour la Société ou pour un Obligataire, de ne pas exercer ou revendiquer un droit n'entraîne pas la renonciation à ce droit, à moins que cette renonciation ne soit explicitement stipulée par écrit par le bénéficiaire du droit. La renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit auquel celui qui renonce pourrait se prévaloir.

XV. DROIT APPLICABLE ET LITIGES

Les Obligations Zéro-Coupon sont régies par le droit belge. Les relations entre les Obligataires et la Société et les obligations, contractuelles ou non, résultant des Obligations Zéro-Coupon ou en relation avec elles sont régies par le droit belge et doivent être interprétées conformément à ce droit.

Tout litige relatif à l'exécution, l'interprétation ou à la validité des présents Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon qui ne pourrait être réglé à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux Bruxelles.