

---

**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](http://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](http://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
<b>ACTIF</b>					
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	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
<b>TOTAL</b>	<b>5.017.800,00</b>	<b>17.073.350,00</b>	<b>17.054.975,01</b>	<b>17.109.692,13</b>	<b>17.199.616,16</b>
<b>PASSIF</b>					
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
<b>TOTAL</b>	<b>5.017.800,00</b>	<b>17.073.350,00</b>	<b>17.054.975,01</b>	<b>17.109.692,13</b>	<b>17.199.616,16</b>
<b>COMPTE DE RESULTATS</b>					
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
<b>Résultat à affecter</b>	<b>12.800,00</b>	<b>180.550,00</b>	<b>206.405,84</b>	<b>243.248,35</b>	<b>266.013,22</b>

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 revendu 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](http://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.