

---

**PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 24 NOVEMBRE 2022**



**DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE RELATIF À L'OFFRE D'OBLIGATIONS ZERO-COUPON  
PAR VIZIO CAPITALISATION SRL**

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR VIZIO CAPITALISATION SRL.**

**SOCIÉTÉ A RESPONSABILITÉ LIMITÉE AU CAPITAL DE 5.000 EUROS**

**QUAI EDOUARD VAN BENEDEN 3 – 4020 LIÈGE - BELGIQUE**

**0792.825.342 – GREFFE LIÈGE**

**LE PRÉSENT 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** : *LES INVESTISSEURS SONT INFORMÉS QUE LA PRÉSENTE OFFRE DE TITRES FINANCIERS NE DONNE PAS LIEU À UN PROSPECTUS SOUMIS AU VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS ET NE RÉPOND PAS AUX EXIGENCES D'UNE OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF AU SENS DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS.*

---

*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 au document d'information synthétique.*

**I. Activités de l'émetteur et du projet**

**1.1. Présentation de la Société**

L'émetteur et l'offreur est 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'intermédiaire de 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. 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. C'est un secteur qui, sauf situation exceptionnelle, a tendance à être constamment à la hausse.

La Société est entourée d'experts en immobilier afin d'identifier des biens immeubles présentant du potentiel de rentabilité à la revente ou à la location. La Société peut également exercer ces activités 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.

Elle peut ainsi prendre part à des activités de construction 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 ses investissements.

## **1.2. Utilisation des fonds**

L'offre est réalisée en vue de permettre à la Société de recueillir des moyens financiers visant à développer ses activités. La Société n'a pas réalisé d'autres offres à ce jour. Vous êtes invité à cliquer sur le [lien suivant](#) pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur.

Les fonds seront utilisés aux fins de constituer différents pools d'investissement dont un premier axé sur la sécurisation d'une source de revenu. 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).

Les investissements effectués 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.

Dans l'éventualité où la Société ne devait pas récolter l'entièreté des sommes espérées dans le cadre de la souscription d'Obligations Zéro-Coupon, cela aura pour conséquence de limiter le nombre d'investissements réalisés par la Société mais cela ne devrait pas impacter sa rentabilité.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens suivants pour accéder :

- [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#) ;
- [à des éléments prévisionnels sur l'activité](#) ;

- à [l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe](#) ;
- [au curriculum vitae des représentants légaux de la société](#).

La Société ayant été constituée en date du 25 octobre 2022, elle ne dispose pas encore de comptes annuels déposés. Elle est gérée par monsieur Florian Prodéo, administrateur unique.

Dès qu'ils auront été dressés, une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante [infos@viziocapital.com](mailto:infos@viziocapital.com).

## **II. Risques liés à l'émetteur et à son projet**

La Société aura un niveau d'endettement relativement élevé. Les fonds propres de la Société sont par conséquent composés essentiellement de capitaux empruntés (la Société envisage notamment différents financements bancaires pour des montants de 11.500.000,00 EUR).

Les Obligations Zéro-Coupon seront subordonnées aux emprunts bancaires, de sorte que leur remboursement est conditionné au remboursement prioritaire des emprunts bancaires obtenus par la Société en rapport avec ses projets, sans préjudice aux paiements d'intérêts aux échéances prévues par la Société. La capacité de remboursement de la Société dépend principalement des résultats dégagés dans le cadre de ses projets.

La Société pourra réaliser d'autres projets que ceux décrits dans le présent document, 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 le présent document.

Les Obligataires n'auront aucun droit de véto concernant ces autres opérations et il se peut que ces opérations futures soient structurées identiquement aux projets décrits dans ce document. 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 le présent document.

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la Société dispose d'un fonds de roulement suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Les sources de financement à l'étude pour les six (6) prochains sont des financements bancaires dont les caractéristiques dépendront de chaque acquisition ou opération envisagée par la Société. Aucune de ces sources n'a été formalisée à ce stade.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

### **III. Capital de l'Emetteur**

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé de plusieurs catégories d'actions conférant chacune des droits différents.

La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la Société](#).

Vous êtes invité à cliquer sur le lien suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur : [statuts de la Société](#).

La Société a émis deux catégories d'actions donnant toutes deux droit aux dividendes distribués par la Société. Seule une de ces deux catégories d'actions (i.e., action de catégorie A) donne droit au vote à l'assemblée générale des actionnaires de la Société, les actions de catégorie B ne disposant pas du droit de vote, sauf les dérogations particulières prévues par le CSA. A cette différence près, les droits attachés à ces deux catégories d'actions sont ceux prévus par le CSA et les statuts de la Société.

### **IV. Titres offerts à la souscription**

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

#### **4.1. Droits attachés aux Obligations Zéro-Coupon**

Les Obligations Zéro-Coupon donnent droit aux Obligataires d'agir dans leurs relations avec la Société au travers de l'assemblée générale des Obligataires de la manière détaillée à l'article 10 des [Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon](#).

Les Obligations Zéro-Coupon donnent également le droit au paiement d'un intérêt variable, tel que défini à l'article 6 des [Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon](#). Chaque Obligataire possède un droit de vote à ces assemblées 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.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts : [Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon](#).

#### **4.2. Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription**

Il n'y a pas de conditions particulières liées à la cession des titres offerts à la souscription au sens de la doctrine AMF DOC-2018-07.

#### **4.3. Risques attachés aux Obligations Zéro-Coupon**

Un investissement en obligations comporte comme tout investissement certains risques inhérents à sa nature. 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. Les Obligations Zéro-Coupon seront subordonnées aux emprunts bancaires de la Société qui devront être remboursés par priorité sur les Obligations Zéro-Coupon.

La Société s'engage à payer des intérêts en rémunération de ce prêt et à rembourser le principal à la 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 le présent document d'information synthétique, au besoin, avec l'aide d'un conseiller spécialisé.

Les Obligations Zéro-Coupon ne sont pas cotées sur un marché de sorte que l'Investisseur pourrait éprouver des difficultés à revendre les Obligations Zéro-Coupon.

Par ailleurs, l'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques:

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;
- risque de non-paiement ou de paiement partiel des intérêts échus ;
- risque en cas de cession de contrôle : les investisseurs (Obligataires) ne bénéficient pas d'une clause leur permettant de céder leurs titres dans des conditions financières équivalentes à celles de l'actionnaire qui céderait le contrôle de la Société ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- risques relatifs aux droits financiers et politiques : les Obligataires ont moins de droits que les actionnaires vis-à-vis de la Société;

- risques relatifs au prix : la Société ne fournit pas de valorisation des Obligations Zéro-Coupon par une expertise indépendante.

#### **4.4. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre**

L'offre étant relative à des titres de dette non convertibles, le capital de l'émetteur ne sera pas modifié par suite de l'offre et de l'émission des Obligations Zéro-Coupon.

#### **V. Relations avec le teneur de registre de la Société**

Le teneur de registre est la Société émettrice elle-même. Il peut être contacté par email à l'adresse suivante : Vizio Capitalisation – [infos@viziocapital.com](mailto:infos@viziocapital.com).

Conformément aux [Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon](#), une copie des inscriptions aux comptes individuels des investisseurs dans les livres de la Société, matérialisant la propriété de leur investissement, sera délivrée après la clôture de la période de souscription et peut être demandé à tout moment en contactant le teneur de registre.

#### **VI. Modalités de souscription**

##### **6.1. Conditions de l'offre**

L'offre d'Obligations Zéro-Coupon est effectuée pour un montant minimal de 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.

Les souscriptions sont récoltées à travers l'interface Internet de la Société et les bulletins de souscription sont conservés de manière informatisée. Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [bulletin de souscription](#) ;
- [fiche de renseignements à compléter et à retourner à la Société](#).

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 envoyé dans l'email de confirmation envoyé par la Société ou par un paiement directement sur le site internet de la Société.

L'offre est ouverte au public français à partir du 3 décembre 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)) dans les trente (30) jours suivant la clôture de la période de souscription.

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.

Toute souscription est irrévocable, quand bien même une demande d'annulation interviendrait avant la clôture de la période de souscription. Les investisseurs sont débités au jour de la souscription.

La période de souscription indiquée ci-dessus pourra être anticipativement clôturée dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'émission des Obligations 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 dans lesquels elle est active 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 la clôture de l'offre telle qu'indiquée ci-dessus.

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 souscrits à des Obligations Zéro-Coupon durant la prolongation de période ou sur l'interface Internet de la Société, étant entendu que le paiement devra intervenir au plus tard au jour de la clôture de la période de souscription 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 au présent document d'information synthétique, 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.

Le tableau ci-dessous synthétise les principales caractéristiques des Obligations Zéro-Coupon dont les termes et conditions exhaustifs sont contenus dans le document annexé au présent document d'information synthétique, intitulé « Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon » et également disponible sur le site Internet de la Société (en [cliquant ici](#)). Vous êtes invité à consulter ce document en [annexe](#).

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 ce document en annexe.

## Résumé

Nature :	Instruments de dette
Catégorie :	Obligations nominatives
Devise :	EURO
Dénomination :	Vizio Capitalisation 10 ans
Valeur nominale :	500,00 EUR
Date d'échéance :	30 décembre 2032
Modalités de remboursement :	Le 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 futures 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-Coupons	Aucune, les Obligations Zéro-Coupon sont librement cessibles.
Taux d'intérêts annuel (brut) et mode de détermination	Les Obligations Zéro-Coupon sont rémunérées par un intérêt variable capitalisé 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 Zéro-Coupon.
Politique de dividendes	Non-applicable.
Date de paiement des intérêts	A la Date d'échéance.
Négociation sur un MTF et code ISIN/LEI	Non-applicable.

## 6.2. 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 par lui soit réduit.

Les Obligations Zéro-Coupon seront attribuées par ordre de souscription, les premiers Investisseurs ayant souscrit 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.

## 6.3. Annulation

Si le montant total des demandes de souscription n'atteint pas un million (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. Dans cette éventualité, les montants des souscriptions seront restitués aux investisseurs sur leur compte bancaire indiqué dans le formulaire de souscription.

A défaut, les Obligations Zéro-Coupon seront émises, les fonds récoltés pourront être utilisés par la Société et l'offre de souscription pourra être prolongée conformément aux indications ci-dessus.

## VII. 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 du document d'information synthétique et des Termes et Conditions des Obligations Zéro-Coupon sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.