

## Annexe n°8 – Termes et Conditions des Obligations

---

### Vizio Real Estate SRL

#### Termes et conditions des obligations subordonnées VRE 10 ans

---

#### I. DÉFINITION

Les termes et expressions suivants ont, dans le cadre du présent document (Termes et Conditions) et du document d'information synthétique relatif aux Obligations, la signification suivante :

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

CSA : Signifie le Code belge des sociétés et associations.

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

Date d'Emission : Signifie la date à laquelle les Obligations seront émises et porteront intérêts, telle qu'indiquée dans le document d'information synthétique relatif aux Obligations.

Investisseurs : Désigne toute personne physique ou morale valablement représentée qui dispose de la capacité légale et réglementaire de souscrire à l'émission des Obligations conformément aux présents Termes et Conditions sans y être aucunement empêchée d'une quelconque manière.

Société : Signifie Vizio Real Estate, 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 0792.825.144.

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

Obligations : Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par la Société à concurrence d'un montant maximum de deux millions cinq-cents mille euros (2.500.000,00 EUR) portant intérêts bruts variables conformément à l'article 6 des présents Termes et Conditions des Obligations 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 et de leur souscription et qui engage la Société et les Obligataires.

## **II. MODALITÉS DES OBLIGATIONS**

### **2.1. Les Obligations**

#### **2.1.1. Nature des Obligations**

Les Obligations sont des instruments de dette subordonnés et librement négociables émis par la Société, 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, à l'ensemble des prérogatives octroyées par le CSA à leur propriétaire effectif.

#### **2.1.2. Forme des Obligations**

Les Obligations sont émises exclusivement sous la forme de titre nominatif conformément aux articles 5:50 à 5:52 du Livre 5 du CSA.

La propriété des Obligations 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 donne lieu à l'établissement d'un certificat attestant du montant nominal de la souscription.

#### **2.1.3. Valeur nominale**

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cent (100,00) euros.

#### **2.1.4. Souscription maximum**

Le montant maximum des Obligations à émettre par la Société est de deux millions cinq-cents mille euros (2.500.000,00 EUR), représenté par vingt-cinq mille (25.000) Obligations d'une valeur de cent (100,00) euros chacune.

#### **2.1.5. Devise**

Les Obligations sont libellées en euros uniquement.

#### **2.1.6. Cessibilité des Obligations**

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

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

#### **2.1.7. Durée**

Les Obligations sont émises pour une durée de dix (10) ans, calculés à partir de la Date d'Emission des Obligations émises suite à la période de souscription initiale. Elles portent intérêts à partir du 31 mars 2024 jusqu'au 31 mars 2034, qui constitue la Date d'Echéance.

La valeur nominale en capital des Obligations 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 FOND**

Les Obligations serviront à financer les projets de la Société tels que décrits dans le document d'information synthétique afférent aux Obligations.

### **IV. SOUSCRIPTION DES OBLIGATIONS**

Les Obligations peuvent être souscrites moyennant paiement de l'entièreté de leur valeur nominale qui devra être libérée à première demande de la Société (et en principe à l'intermédiaire de l'email de validation de la souscription invitant l'Investisseur à payer le prix de la souscription) et au plus tard à la Date d'Emission des Obligations, 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 (100%) de la valeur nominale des Obligations, 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 ne peuvent être acquises par fractions ; les Investisseurs doivent souscrire à un montant par tranches et multiples de cent (100,00) euros avec un minimum de cent (100,00) euros.

## **V. RANG DES OBLIGATIONS – PARI PASSU**

Les Obligations 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 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 constitueront des dettes de la masse (chirographaires) venant en concurrence avec toute autre dette, après désintéressement des créanciers privilégiés.

## **VI. INTÉRÊTS**

Les Obligations porteront intérêts annuellement 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 des Obligations.

### **6.1. Calcul des intérêts**

Les Obligations porteront intérêts à un taux déterminé sur la base d'une proportion de douze virgule cinq (12,5) % 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 douze virgule cinq (12,5) % des bénéfices nets de l'investissement, déterminés en déduisant du prix de cession de l'actif sa valeur d'acquisition et tous les frais directs et indirects relatifs à la réalisation de 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 en possession de l'Investisseur par rapport à la valeur totale de souscription des obligations émises par la Société.

En cas d'investissement en immeubles donnés en location, le montant servant de base au calcul des intérêts équivaudra à douze virgule cinq (12,5) % 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 en possession de l'Investisseur par rapport à la valeur totale de souscription des obligations émises par la Société.

Les Obligations 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, sauf si le remboursement de la valeur nominale des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans cette hypothèse, les Obligations continueront de porter intérêts jusqu'à la date où le montant total dû au titre des Obligations sera versé par la Société aux Investisseurs.

## **6.2. Attribution des intérêts**

Les intérêts seront payables à la Date d'anniversaire des Obligations. 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 (i.e., intérêts ou montants nominaux), seront réalisés par la Société aux Obligataires, sans préjudice des dispositions légales applicables.

Le paiement de ces sommes réalisé 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, le montant nominal des Obligations sera remboursé à la Date d'Echéance le 31 mars 2034, sous réserve des retenues ou autres prélèvements dont question à l'article 7 des Termes et Conditions des Obligations.

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 le document d'information synthétique relatif aux Obligations, la Société et l'assemblée des Obligataires pourront décider de reporter la date de remboursement des Obligations 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**

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations 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 :

- en cas de non-respect des présents Termes et Conditions des Obligations ;
- 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 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 d'une période de trois (3) mois après l'envoi de l'Avis aux Obligataires annonçant la survenance de la circonstance qui fonde la demande.

Si l'Obligataire possède plusieurs Obligations, il devra indiquer le nombre d'Obligations 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 une période de trois (3) mois après 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 au travers de 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 dont il peut démontrer la propriété effective, par rapport au nombre total d'obligations 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, en ce compris relativement aux conditions qui leurs sont applicables (i.e., les Termes et Conditions des Obligations), 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.

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 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 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 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 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 0792.825.144 ;
- qu'à la Date d'Emission, les Obligations 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 le document d'information synthétique relatif aux Obligations, elle ne constituera pas/plus de sûretés sur ses actifs ou passifs.

## **XII. TERMES ET CONDITIONS**

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



### **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 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, 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 duquel celui qui renonce pourrait se prévaloir.

### **XV. DROIT APPLICABLE ET LITIGES**

Les Obligations sont régies par le droit belge. Les relations entre les Obligataires et la Société et les obligations, contractuelles ou non, résultant des Obligations 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 qui ne pourrait être réglé à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux Bruxelles.