PRÉSENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 1 JANVIER 2024

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE RELATIF À L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR VIZIO REAL ESTATE SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR VIZIO REAL ESTATE SRL.

SOCIÉTÉ A RESPONSABILITÉ LIMITÉE AU CAPITAL DE 5.000 EUROS

QUAI EDOUARD VAN BENEDEN 3 – 4020 LIÈGE - BELGIQUE

0792.825.144 – GREFFE LIÈGE

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

1 janvier 2024

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, 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 Real Estate, dont le siège social est situé Quai Edouard Van Beneden 3 à 4020 Liège, inscrite à la Banque Carrefour des

Entreprises sous le numéro 0792.825.144 et dont le site internet peut être consulté à l'intermédiaire de 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 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 a réalisé une autre offre précédemment. Vous êtes invité à cliquer sur le lien suivant pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur.

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).

Plus spécifiquement, la Société utilisera les fonds récoltés afin de réaliser les projets suivants (sous réserve d'acceptation des offres formulées par la Société) :

Maison Quaregnon	
Prix d'acquisition	135.000,00
Frais d'acquisition et de travaux	33.750,00
Maison Huy	
Prix d'acquisition	140.000,00
Frais d'acquisition et de travaux	35.000,00
Appartement Huy	
Prix d'acquisition	800.000,00

Frais d'acquisition et de travaux	200.000,00
Immeuble à appartements Tournai	
Prix d'acquisition	576.000,00
Frais d'acquisition et de travaux	144.000,00
Immeuble de rapport à Huy	
Prix d'acquisition	260.000,00
Frais d'acquisition et de travaux	65.000,00
Total	2.388.750,00

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, 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 :

- aux comptes annuels de la Société ;
- 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 a déposé ses premiers comptes annuels pour l'exercice 2022 a la Banque Nationale de Belgique. 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.

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 5.625.000,00 EUR).

Les Obligations 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 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 six (6) prochains mois. Les sources de financement à l'étude pour les six (6) prochains mois 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'actionnariat 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 une catégorie d'actions donnant droit aux dividendes distribués par la Société. Ces titres donnent droit au vote à l'assemblée générale des actionnaires de la Société. Les droits attachés à ces actions sont ceux prévus par le CSA et les statuts de la Société.

IV. Titres offerts à la souscription

L'offre d'Obligations est réalisée à concurrence d'un montant maximum de deux millions cinq-cents mille euros (2.500.000,00 EUR).

4.1. Droits attachés aux Obligations

Les Obligations 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.

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

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.

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

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

Obligations seront subordonnées aux emprunts bancaires de la Société qui devront être remboursés par priorité sur les Obligations.

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. 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 conseillé spécialisé.

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

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 cèderait 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 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.

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 Real Estate – infos@viziocapital.com.

Conformément aux Termes et Conditions des Obligations, 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 est effectuée pour un montant minimal de cent (100,00) EUR. Il est permis de souscrire à l'offre à partir d'un montant minimum de cent (100,00) 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 des Obligations est de cent (100,00) EUR. La date ultime de paiement des souscriptions à l'émission des Obligations est le 30 mars 2024 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 1 janvier 2024 et se clôturera le 30 mars 2024. Les Obligations seront émises le 31 mars 2024.

Les résultats de l'offre de souscription à l'émission des Obligations seront affichés sur le site Internet de la société (disponible à l'adresse 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.

Conformément aux articles 5:23, 5:24 et 5:27 du Livre 5 du CSA, les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le registre des Obligataires. Le titre de propriété des Obligations 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 aura atteint le montant maximum

de deux millions cinq-cents mille euros (2.500.000,00 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 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 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 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 dont les termes et conditions exhaustifs sont contenus dans le document annexé au présent document d'information synthétique, intitulé « Termes et Conditions des Obligations » 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 entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux Termes et Conditions des Obligations telles que décrits dans ce document en annexe.

Résumé

Nature :	Instruments de dette
Catégorie :	Obligations nominatives

Devise : Dénomination : Valeur nominale :	EURO VRE 10 ans 100,00 EUR
Date d'échéance : Modalités de remboursement :	31 mars 2034 Le 31 mars 2034. Les Obligations seront remboursées conformément aux Termes et Conditions des Obligations en annexe, à la date de remboursement ou de manière anticipée conformément à l'article 9 de ces Termes et Conditions.
Rang dans la structure du capital :	Les Obligations 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 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. Les Obligations prennent rang *pari passu*, à rang égal, sans aucune priorité entre elles pour quelques raisons que ce soit.
Restrictions au libre transfert des Obligations	Aucune, les Obligations sont librement
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	Le 31 mars de chaque année.
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 ne lui soit remise ou qu'il n'obtienne pas l'intégralité du montant qu'il a souscrit en Obligations et que le montant effectivement souscrit par lui soit réduit.

Les Obligations seront attribuées par ordre de souscription, les premiers Investisseurs ayant souscrit se voyant attribuer des Obligations 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 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 et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations 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 sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Annexe n°1 – Tableau synthétique des levées de fonds

Nom	Montant	Instrument	Période de souscription
Vizio Real Estate 10 ans	7.000,00	Obligations	Du 15 décembre 2022 au 15 juin 2023
VRE 10 ans	2.500.000,00	Obligations	Du 1 janvier 2024 au 30 mars 2024

Annexe n°2 – Echéancier de l'endettement sur 5 ans (EUR)

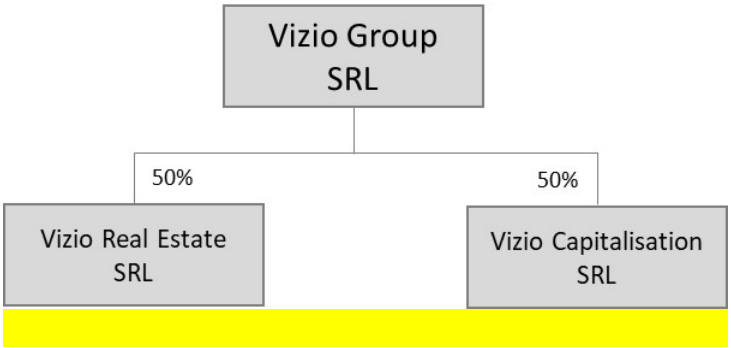
	2024	2025	2026	2027	2028
Dettes à un an au	0,00	312.500,00	325.171,46	339.495,96	356.278,27
Dettes à plus d'un an	2.500.000,00	8.125.000,00	8.040.586,25	7.973.255,75	7.935.841,47
Charges financières	18.750,00	368.359,38	370.035,57	375.011,07	382.499,03
Résultat à affecter	**5.800,00**	**108.612,50**	**122.781,41**	**143.848,42**	**156.752,93**

Annexe n°3 – Eléments prévisionnels sur l'activité

	2024	2025	2026	2027	2028
ACTIF					
Frais d'établissement	13.500,00 €	12.000,00 €	10.500,00 €	9.000,00 €	7.500,00 €
Immobilisations incorporelles	- €	- €	- €	- €	- €
Immobilisations corporelles	1.812.500,00 €	1.750.000,00 €	1.687.500,00 €	1.625.000,00 €	1.562.500,00 €
Immobilisations financières	- €	- €	- €	- €	- €
Créance à plus d'un an	- €	- €	- €	- €	- €
Stock	- €	937.500,00 €	975.514,38 €	1.036.905,08 €	1.108.829,29 €
Créance à un an au plus	- €	- €	- €	- €	- €
Trésorerie	684.800,00 €	5.857.412,50 €	5.934.437,24 €	6.027.888,95 €	6.156.085,71 €
Compte de régularisation	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL	**2.510.800,00 €**	**8.556.912,50 €**	**8.607.951,62 €**	**8.698.794,03 €**	**8.834.914,99 €**
PASSIF					
Apport disponible	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Plus-values de réévaluation	- €	- €	- €	- €	- €
Réserves	- €	- €	- €	- €	- €
Bénéfice reporté	5.800,00 €	114.412,50 €	237.193,91 €	381.042,33 €	537.795,25 €
Subsides en capital	- €	- €	- €	- €	- €

Provisions et impôts	- €	- €	- €	- €	- €
Dettes à un an au plus	- €	312.500,00 €	325.171,46 €	339.495,96 €	356.278,27 €
Dettes à plus d'un an	2.500.000,00 €	8.125.000,00 €	8.040.586,25 €	7.973.255,75 €	7.935.841,47 €
Comptes de régularisation	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL	**2.510.800,00 €**	**8.556.912,50 €**	**8.607.951,62 €**	**8.698.794,03 €**	**8.834.914,99 €**
COMPTE DE RESULTATS					
Marge brute d'exploitation	150.000,00 €	946.875,00 €	979.187,22 €	1.031.369,32 €	1.092.504,89 €
Services et biens divers	60.000,00 €	378.750,00 €	391.674,89 €	412.547,73 €	437.001,96 €
Amortissements	64.000,00 €	64.000,00 €	64.000,00 €	64.000,00 €	64.000,00 €
Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €
Charges financières	18.750,00 €	368.359,38 €	370.035,57 €	375.011,07 €	382.499,03 €
Impôts sur le résultat	1.450,00 €	27.153,13 €	30.695,35 €	35.962,10 €	52.250,98 €
Résultat à affecter	**5.800,00 €**	**108.612,50 €**	**122.781,41 €**	**143.848,42 €**	**156.752,93 €**

Annexe n°4 – Organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur



Annexe n°5 – Curriculum vitae des représentants légaux de la société

Florian Prodéo

Réussir sans faire le bien, ***c'est perdre.***

Experience

Ayant été diplômé (CESS) à mes 17 ans, je n'avais pas l'accès direct aux études de finances. J'ai donc décidé de m'entourer de coachs, formateurs et surtout entrepreneurs à succès qui se sont succédés dans mon parcours ces 6 dernières années. J'ai lu des dizaines de livres, participé à une dizaine de formations et surtout j'ai appris sur le terrain.

SOCIÉTÉ	POSTE	ANNÉÉ
Vizio Capital	CEO & fondateur	**2022**
Febelfin	Diplôme intermédiaire en services bancaires et investissements	**2022**
Yannsoff Talent L & C	Ambassadeur	**Depuis 2019**
ERE – Experts for Real Estate	Développeur chef de projet	**2021**
The Mind	Responsable développement commercial	**2020**
Vizio Académie	Présentateur wébinaire	**2020**
l'Athénée Royale Jules Bordet de Soignies	Diplôme CESS – 6 ans option économie	**2017**

Annexe n°6 – Actionnariat

Actionnaires	Pourcentage d'actions
Vizio Group SRL	50%
Florian Prodéo	50%

Annexe n°7 – Statuts de la Société

Mod PDF 19.01

Volet B **Copie à publier aux annexes au Moniteur belge après dépôt de l'acte au greffe**

Réservé au Moniteur belge

22368945

Déposé
25-10-2022
Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 27/10/2022 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0792825144
Nom
(en entier) : **Vizio Real Estate**
(en abrégé) :
Forme légale : Société à responsabilité limitée
Adresse complète du siège : Quai Edouard-Van-Beneden 3
4020 Liège
Objet de l'acte : CONSTITUTION

Extrait de l'acte constitutif reçu par le notaire associé Pierre NICAISE à Grez-Doiceau, en date du 24 octobre 2022, en cours d'enregistrement.

ONT COMPARU

1.La société à responsabilité limitée « **Vizio Group** » ayant son siège à 1140 Evere, Avenue Jules Bordet 160 bte 16, dont le numéro d'entreprise est le 0727.464.762. Constituée suivant acte reçu par le notaire Dapsens de Marchin le 23 mai 2019, publié aux annexes du Moniteur belge sous date et numéro 20190528-0318951. Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors, ainsi déclaré.

2.Monsieur **PRODÉO Florian Rosina**, né à Soignies, le vingt et un janvier deux mille, domicilié à 4500 Huy, Rue Arbre Ste-Barbe 47.

A. CONSTITUTION

Les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter qu'ils constituent entre eux une société et de dresser les statuts d'une société à responsabilité limitée, dénommée « Vizio Real Estate », ayant son siège à 4020 Liège, Quai Edouard Van Beneden 3, aux capitaux propres de départ de cinq mille euros (€ 5.000,00).

Le comparant sub 1, détenant au moins un tiers des actions, déclare assumer seul la qualité de fondateur conformément au Code des sociétés et des associations ; l'autre comparant sub 2 étant tenu pour simple souscripteur.

Les comparants déclarent souscrire les 5.000 actions, en espèces, au prix de 1,- euro chacune, comme suit :

- par la société à responsabilité limitée « Vizio Group » : 2.500 actions de classe A avec droit de vote;
- par Monsieur Florian Prodéo : 2.500 actions dont 1750 actions de classe A avec droit de vote et 750 actions de classe B sans droit de vote.

Soit ensemble : 5.000 actions ou l'intégralité des apports.

Ils déclarent et reconnaissent que chacune des actions ainsi souscrites a été libérée entièrement par un versement en espèces et que le montant de ces versements, soit cinq mille euros (€ 5.000,00) a été déposé sur un compte spécial ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque AXA.

Une attestation de ladite banque en date du 29 septembre 2022, justifiant ce dépôt, a été remise au notaire soussigné par les comparants. Les comparants attestent le respect des conditions visées aux articles 5:4, 5:5 et 5:8 du Code des sociétés et des associations.

B.STATUTS

FORME LEGALE – DENOMINATION

La société revêt la forme d'une Société à Respon-sa-bilité Limi-tée. Elle est dénommée « Vizio Real Estate ».

SIEGE

Le siège est établi en Région wallonne.

L'organe d'administration a le pouvoir de déplacer le siège de la personne morale en Belgique, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la règlementation linguistique applicable.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : ***Au recto*** *: Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers*
Au verso *: Nom et signature (pas applicable aux actes de type "Mention").*

La société peut établir, par simple décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts et succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

OBJET

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou pour compte de tiers ou avec leur participation:

1. L'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location ou l'acquisition sous toute forme de démembrement, ainsi que la mise en location, en sous-location et l'octroi de droits réels démembrés, l'exploitation, la gestion, l'entretien et toute autre forme de commercialisation d' immeubles du bureaux, maisons, appartements, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, parkings, garages, stations-services et de manière générale, de tous biens immobiliers,;

Elle pourra ériger et transformer toutes constructions pour son compte ou pour compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage, entrepreneur général ou autrement et effectuer les études et aménagement de lotissements, y compris la construction de voiries, routes et égouts. La société pourra acheter tous matériaux, signer tous contrats d'entreprises ou autres contrats et engagements qui seraient nécessaires ;

La société peut fournir toute prestation de conseiller en construction, rénovation ou gestion d' immeubles;

2. Prendre part à toute activité de conception, d'invention, de fabrication, de construction, d' importation, d'exportation, d'achat et de vente, de distribution, d'entretien, de location, de démembrement, d'exploitation tant en nom propre qu'en qualité d'agent, de commissionnaire ou de courtier de tout bien immobilier accessoire aux biens immobiliers visés au numéro un et de tout bien mobilier accessoire auxdits biens immeubles ou nécessaire à la réalisation, par la société, de son objet, en ce compris de parcomètres ou tout autre appareil destiné à contrôler, empêcher ou limiter le stationnement de véhicules, tant sur la voie publique que dans les propriétés privées ;

3. Effectuer toutes les activités liées au développement de projet immobilier en qualité de promoteur ;

4. Accomplir tous actes et opérations de quelque nature que ce soit se rattachant directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet, ou pouvant en amener le développement ou en faciliter la réalisation, notamment sans que la désignation soit limitative ; prêter, emprunter, hypothéquer, cautionner, acquérir ou céder tous actifs, meubles, immeubles, brevets, patentes, licences, marques ; s'intéresser par voie d'apport, de cession, de souscription, de participation, de fusion, d'achat d'actions ou autres valeurs, ou par toutes autres voies dans toutes sociétés, entreprises ou associations existantes ou à créer, dont l'objet est identique, analogue, similaires ou connexe à tout ou partie de celui de la société ;

5. Accomplir toute opération à caractère financier et, en particulier, l'activité d'acquérir, gérer, mettre en valeur, apporter, céder et négocier par voie d'émission ou autrement, toute valeur, action, part ou obligation, de prendre des participations ou intérêts sous quelle que forme que ce soit dans toute société belge ou étrangère, existante ou à créer ;

6. Gérer au sens large de toutes sociétés ou entreprises de droit belge ou de droit étranger, ainsi que le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tout mandat au sein de toutes sociétés ou entreprises ;

La société pourra accepter et exercer un mandat d'administrateur ou de liquidateur dans toute société, quel que soit son objet et participer à l'administration, la surveillance, le contrôle, l'assistance et les services financiers des sociétés et entreprises dans lesquelles elle est intéressée et de sociétés tierces;

7. S'engager valablement dans la promotion et la protection des intérêts commerciaux de ses actionnaires et de ses clients et prester tous services à ses actionnaires et à ses clients, y compris la gestion de patrimoine ;

8. Réaliser son objet en tous lieux, en Belgique ou à l'étranger, de toutes manières et suivants les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées.

Elle peut s'inté-resser par voie d'asso-ciation, d'apport, de fusion, d'intervention finan-cière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est analogue ou connexe au sien ou susceptible de favori-ser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions.

APPORTS

En rémunération des apports, 5.000 actions ont été émises.

Les actions sont réparties en :

- 4250 actions de classe A avec droit de vote ;
- 750 actions de classe B sans droit de vote.

ORGANE D'ADMINISTRATION

§1. La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, s'ils sont nommés dans les statuts, avoir la qualité d'administrateur statutaire.
L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque administrateur.
L'assemblée générale, peut, dans tous les cas, au moment de la révocation, fixer la date à laquelle le mandat prendra fin ou octroyer une indemnité de départ.
§2. Lorsqu'une personne morale assume un mandat de membre d'un organe d'administration ou de délégué à la gestion journalière, elle désigne une personne physique comme représentant permanent chargé de l'exécution de ce mandat au nom et pour le compte de cette personne morale.
Ce représentant permanent doit satisfaire aux mêmes conditions que la personne morale et encourt solidairement avec elle les mêmes responsabilités civiles et pénales, comme s'il avait exercé ce mandat en son nom et pour son compte. Les règles en matière de conflit d'intérêt applicables aux membres de l'organe d'administration s'appliquent le cas échéant au représentant permanent.
Le représentant permanent ne peut siéger au sein de l'organe concerné ni à titre personnel ni en qualité de représentant d'une autre personne morale administrateur.
La personne morale ne peut mettre fin à la représentation permanente sans avoir désigné simultanément un successeur.
La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en son nom et pour son compte propre.
§3. En cas de vacance d'une place d'administrateur par suite de décès, démission ou autre cause, et pour autant que les administrateurs constituent un organe collégial, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement.
Dans ce cas, l'assemblée générale, lors de sa première réunion, confirme ou non le mandat de l' administrateur coopté.
L'administrateur désigné et confirmé dans les conditions ci-dessus termine le mandat de son prédécesseur.

POUVOIRS

S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée.
S'ils sont plusieurs, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes d'administration et de disposi-tion qui intéres-sent la société.
Chaque administrateur représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant.
Chaque administrateur peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

GESTION JOURNALIERE

L'organe d'administration peut conférer la gestion journalière de la société ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion:
- soit à un ou plusieurs de ses membres qui portent le titre d'administrateur-délégué ;
- soit à une ou plusieurs personnes choisies hors son sein qui portent le titre de délégué à la gestion journalière.

En cas de coexistence de plusieurs délégations générales de pouvoirs, l'organe d'administration fixera les attributions respectives.
Les délégués à la gestion journalière, administrateurs ou non, peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire mais dans les limites de leur propre délégation.
L'organe d'administration peut révoquer en tout temps les personnes mentionnées aux alinéas qui précèdent.
Il fixe les attributions, les pouvoirs et les rémunérations fixes ou variables, imputées sur les frais généraux, des personnes à qui il confère des délégations.

CONTROLE DE LA SOCIETE

Lorsque la loi l'exige et dans les limites qu'elle prévoit, le contrôle de la société est assuré par un ou plusieurs commissaires, nommés pour trois ans et rééligibles.

ASSEMBLEE GENERALE

Il est tenu chaque année, au siège ou à l'endroit indiqué dans les convocations, une assemblée générale ordinaire le 1er lundi de juin à 16 heures. Si ce jour est férié, l'assem-blée est remise au premier jour ouvrable suivant. S'il n'y a qu'un seul actionnaire, c'est à cette même date qu'il signe pour approbation les comptes annuels.
Des assemblées générales extraordinaires doivent être convoquées par l'organe d'administration chaque fois que l'intérêt social l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du nombre d'actions en circulation.
Les convocations aux assemblées générales sont faites conformément à la loi.
Toute personne peut renoncer à la convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.-

Les actionnaires peuvent, à l'unanimité et par écrit, prendre toutes les décisions qui relèvent des pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de la modification des statuts. Dans ce cas, les formalités de convocation ne doivent pas être respectées.

PROROGATION

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration. Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises. La seconde assemblée délibèrera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

PRESIDENCE-DELIBERATIONS

L'assemblée générale est présidée par un administrateur ou, à défaut, par l'actionnaire présent qui détient le plus d'actions.

Sauf dans les cas prévus par la loi, l'assemblée statue quelle que soit le nombre d'actions présentes ou représentées et à la majorité des voix.

VOTES

A l'assemblée générale, chaque action de la classe A donne droit à une voix. Les actions de la classe B n'ont pas le droit de vote, sous réserve des dispositions légales applicables.

Sauf dans les cas prévus par la loi, tout actionnaire peut donner à toute autre personne, actionnaire ou non, par tout moyen de transmission, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place.

Un actionnaire qui ne peut être présent a, en outre, la faculté de voter par écrit avant l'assemblée générale. Ce vote par écrit doit être transmis à la société, cinq (5) jours avant le jour de l'assemblée générale.

Dans la mesure où la société est apte à contrôler, grâce au moyen de communication électronique utilisé, la qualité et l'identité de tout actionnaire participant et dans la mesure où le moyen de communication permet au moins à ce dernier, de manière directe, simultanée et continue, de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée générale de participer aux délibérations, de poser des questions et d'exercer son droit de vote sur tous les points à l'ordre du jour, chaque actionnaire peut participer à l'assemblée, prendre part à la délibération et au vote à distance grâce à un moyen de communication électronique mis à disposition par la société.

Les actionnaires qui participent de cette manière à l'assemblée sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée pour le respect des conditions de présence et de majorité. Les membres du bureau de l'assemblée générale ne peuvent pas participer à l'assemblée générale par voie électronique.

La convocation à l'assemblée contient une description claire et précise des procédures relatives à la participation à distance à l'assemblée. Le cas échéant, ces procédures sont rendues accessibles sur le site internet de la société à ceux qui ont le droit de participer à l'assemblée générale.

Il est tenu à chaque assemblée générale une liste de présence. Ceux qui ont participé à l'assemblée générale ou qui y étaient représentés peuvent consulter cette liste.

Dès le moment où l'assemblée générale est convoquée, les actionnaires et les titulaires d'obligations convertibles, de droits de souscriptions nominatifs et de certificats nominatifs peuvent poser des questions par écrit à l'adresse communiquée dans la convocation à l'assemblée. La société doit recevoir les questions écrites au plus tard le troisième jour qui précède l'assemblée. Si les titulaires de titres concernés ont rempli les formalités pour être admis à l'assemblée, il sera répondu à ces questions pendant la réunion.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et les actionnaires qui le demandent.

Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

A cette dernière date, les écritures sont arrêtées et l'organe d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels conformément à la loi.

REPARTITION

L'assemblée générale a le pouvoir de décider de l'affectation du bénéfice et du montant des distributions dans le respect des articles 5:142 et 5:143 du Code des sociétés et des associations.

L'organe d'administration a le pouvoir de procéder, dans les limites des articles 5:142 et 5:143, à des distributions provenant du bénéfice de l'exercice en cours ou du bénéfice de l'exercice précédent tant que les comptes annuels de cet exercice n'ont pas été approuvés, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté.

DISSOLUTION LIQUIDATION

Outre les causes légales de dissolution, la société peut être dissoute anticipativement par décision de l'assemblée générale prise dans les conditions prévues pour les modifications aux statuts.

La proposition de dissolution doit faire l'objet d'un rapport justificatif établi par l'organe d'

administration et annoncé à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à statuer. A ce rapport est joint un état résumant la situation active et passive de la société arrête à une date ne remontant pas à plus de trois mois. Le commissaire ou, à défaut, un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable externe désigné par l'organe d'administration fait rapport sur cet état et indique s'il reflète complètement, fidèlement et correctement la situation de la société.
Hormis en cas de dissolution judiciaire ou de dissolution pouvant être prononcée par le tribunal à la demande de tout intéressé, le liquidateur est nommé par l'assemblée générale. L'assemblée générale détermine ses pouvoirs, ses émoluments, ainsi que le mode de liquidation.
S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la société établi conformément à l' article 2:71, §2, alinéa 2 du Code des sociétés et des associations, que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination des liquidateurs doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise. Cette confirmation n'est toutefois pas requise s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la société n'a de dettes qu'à l'égard des actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la société confirment par écrit leur accord concernant cette nomination. La nomination de liquidateurs met fin aux pouvoirs de l'organe d' administration.
Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif net servira d'abord à rembourser le montant des apports.
Si les actions ne sont pas toutes libérées dans une égale proportion, les liquidateurs, avant de procéder aux répartitions, tiennent compte de cette diversité de situations et rétablissent l'équilibre en mettant toutes les actions sur un pied d'égalité absolue, soit par des appels de fonds complémentaires à charge des titres insuffisamment libérés, soit par des remboursements préalables en espèces au profit des actions libérées dans une proportion supérieure.
Le solde est réparti également entre toutes les actions.

C. DISPOSITIONS FINALES ET/OU TRANSITOIRES

Les comparants prennent à l'unanimité les décisions suivantes qui ne deviendront effectives qu'à dater du dépôt au greffe d'un extrait de l'acte constitutif, conformément à la loi.

1. Adresse du siège
L'adresse du siège est située à 4020 Liège, Quai Edouard Van Beneden 3.

2. Premier exercice social et assemblée générale ordi-naire.
Le premier exercice social débutera le jour du dépôt au greffe d'un extrait du présent acte et finira le 31 décembre 2022.
La première assemblée générale ordinaire aura donc lieu en juin 2023.

3. Administrateur
Est nommé aux fonctions d'administrateur pour un terme illimité : Monsieur Florian PRODEO, préqualifié, ici présent et qui accepte.
Son mandat est gratuit.

4. Commissaire
Compte tenu des critères légaux, les comparants décident de ne pas nommer de commissaire.

5. Pouvoirs
L'un des fondateurs ou toute autre personne désignée par lui, est désigné en qualité de mandataire ad hoc de la société, afin de signer tous docu-ments et de faire toutes les déclarations néces-saires et toutes formalités d'inscription auprès de toutes administrations publiques et privées (Banque-Carrefour des Entreprises et Taxe sur la Valeur Ajoutée compris).
Aux effets ci-dessus, le mandataire ad hoc aura le pouvoir de prendre tous engagements au nom de la société, faire telles déclarations qu'il y aura lieu; signer tous docu-ments et en général faire tout ce qui sera utile ou néces-saire pour l'exécution du mandat lui confié.

Pour extrait analytique conforme, Pierre NICAISE, Notaire associé

Déposé en même temps : expédition conforme délivrée avant enregistrement conformément à l' article 173-bis -1 du CDE et statuts initiaux .

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 27/10/2022 - Annexes du Moniteur belge

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 FONDS

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 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.

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.

Annexe n° 9 - Comptes annuels 2022

2023-00387337	0792825144	2022	EUR	23.0.3	m87-f	31/08/2023	11		M-app 1

COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **VIZIO REAL ESTATE**
Forme juridique : Société à responsabilité limitée
Adresse : Quai Edouard-Van-Beneden N° : 3 Boîte :
Code postal : 4020 Commune : Liège-4020
Pays : Belgique
Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège
Adresse Internet :
Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0792.825.144

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 25-10-2022

Ce dépôt concerne :

[X] les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 05-06-2023

[X] les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 25-10-2022 au 31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du au

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

M-app 6.1.1, M-app 6.1.2, M-app 6.1.3, M-app 6.2, M-app 6.3, M-app 6.4, M-app 6.6, M-app 7, M-app 8, M-app 9, M-app 10, M-app 11, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16

N°	0792825144	M-app 2.1

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

PRODEO Florian
Rue Arbre ste Barbe 47
4500 Huy
BELGIQUE
Début de mandat : Fin de mandat : Administrateur

N°	0792825144	M-app 2.2

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

A. La tenue des comptes de la société*,
B. L'établissement des comptes annuels*,
C. La vérification des comptes annuels et/ou
D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
CLEMANA SRL 0740466227 Rue du Thiou 10 4460 Grâce-Hollogne BELGIQUE	50.244.582	A B
Représenté directement ou indirectement par :		
Frédéric MARINI Expert-Comptable Fiscaliste Rue du Thiou 10 4460 Grâce-Hollogne BELGIQUE	10.844.802	

N°	0792825144	M-app 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	1.050	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	3.062	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	2.042	
Créances commerciales		40		
Autres créances		41	2.042	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	1.020	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	4.111	

N°	0792825144	M-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	1.283	
Apport		10/11	5.000	
Disponible		110		
Indisponible		111	5.000	
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-3.717	
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

N°	0792825144	M-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**2.828**	
Dettes à plus d'un an		17	**2.000**	
Dettes financières		170/4	2.000	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	2.000	
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus		42/48	**828**	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	828	
Fournisseurs		440/4	828	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48		
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	**4.111**	

COMPTE DE RÉSULTATS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	-3.485	
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	180	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8		
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	**-3.666**	
Produits financiers		75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	**51**	
Charges financières récurrentes		65	51	
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	**-3.717**	
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	**-3.717**	
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	**-3.717**	

N°	0792825144	M-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**-3.717**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-3.717	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	**-3.717**	
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Conformément aux obligations en vigueur, les principales règles d'évaluation sont arrêtées aux dispositions de l'article 28 §1 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001.

1. Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition et les taux d'amortissement ont été fixés comme suit :

	Méthode (L – D)	%age Minimum	%age Maximum
Frais d'établissement	L	10	20
Immobilisations incorporelles	L	5	10
Immobilisation corporelles			
- Bâtiment et constructions	L	3	20
- Installations, Machines et outillage	L/D	10	33
- Matériel et mobilier de bureau	L	10	33
- Matériel Roulant	L	20	33
- Location – Financement	L	20	25

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition, de souscription ou d'apport, à l'exclusion des frais qui s'y rapportent.

Des réductions de valeur, des reprises de réduction et des réévaluations ne sont actées que si elles ont un caractère durable.

Les réductions de valeur et reprises de réductions sont actées en résultat. Les réévaluations éventuelles, sont portées au crédit du compte « plus-values de réévaluation » jusqu'à réalisation des titres.

2. Stocks

Néant.

3. Créances

Les créances sont portées au bilan à leur valeur nominale conformément aux dispositions visées à l'article 67 de l'A.R. du 30/01/2001.

Des réductions de valeur sont actées sur les créances contestées et en cas de faillite ou d'état d'insolvabilité évident du débiteur.

4. Dettes

Les dettes sont portées au bilan à leur valeur nominale conformément aux dispositions visées à l'article 67 de l'A.R. du 30/01/2001.

5. Provisions pour risques et charges

Toutes les provisions nécessaires ont été constituées au cours de l'exercice sous revue pour couvrir tous les risques prévus ou pertes éventuelles nés au cours de l'exercice et des exercices antérieurs.

6. Avoirs, créances, dettes et engagements en devises

Sont convertis en euros au moment de leur inscription dans les comptes sur base du cours moyen approximatif du mois précédent la comptabilisation. Les écarts de conversions sont mis en résultat immédiatement.

À la date de clôture du bilan, ils sont adaptés au dernier cours de change utile de l'exercice et les écarts de conversion sont traités conformément à l'avis 20 de la CNC.

7. Dispositions spéciales

NEANT