

SA CAMELIA

Société Anonyme au capital de 37.000 Euros

Siège social :

Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy

33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)

RCS NANTERRE 879.282.614

PROSPECTUS

Objet : Prospectus mis à disposition du public à l'occasion de l'émission d'Actions nouvelles par voie d'offre au public, à souscrire en espèces, dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires, d'un montant brut de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) Euros, par émission de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) Actions nouvelles au prix unitaire d'un (1) Euro.

Période de souscription : du 18 octobre 2021 au 31 décembre 2021 à 12 heures, heure de Paris.



Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus a été approuvé le 15 octobre 2021 et est valide jusqu'à la date de fin de l'offre et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-447

Le prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

Des exemplaires du présent prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») sont disponibles sans frais au siège social de l'Emetteur : Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy - 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981), sur le site internet de l'Emetteur (www.sa-camelia.fr), et sur le site de l'AMF (<http://www.amf-france.org>).

SOMMAIRE

DEFINITIONS	3
RÉSUMÉ.....	9
SECTION 1 – INTRODUCTION	9
SECTION 2 – INFORMATIONS CLÉS SUR L'EMETTEUR	9
SECTION 3 – INFORMATIONS CLÉS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES	10
SECTION 4 – INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRES AU PUBLIC	12
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	16
2. STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	18
3. DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET ET DÉCLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT	33
4. FACTEURS DE RISQUE	33
5. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIÈRES	39
6. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION	46
7. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	55
8. INFORMATIONS FINANCIÈRES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	57
9. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES	85
10. DOCUMENTS DISPONIBLES	91

DEFINITIONS

Dans le résumé du Prospectus (le « **Résumé** ») et le Prospectus, les termes précédés d'une majuscule décrits ci-dessous ont la signification suivante :

Acte de Vente	Désigne l'acte de vente sous forme notariée devant venir réitérer la Promesse Synallagmatique de Vente et constatant le transfert de propriété de l'Hôtel Rénové (hors ameublements et équipements) de la SAS HOTEL TAHITI en faveur de l'Emetteur. Il sera signé au plus tard le 8 novembre 2021.
Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société, qu'elles soient émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital ou qu'il s'agisse des trente-sept mille (37.000) actions ordinaires existantes détenues par les Actionnaires Fondateurs et qui seront cédées par ces derniers à un ou plusieurs Investisseurs le jour du Conseil d'administration de la Société constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.
Actionnaires	désigne les Investisseurs (i) ayant souscrit à l'Augmentation de Capital (ii) et/ou ceux ayant racheté les Actions émises par la Société dans le cadre de sa constitution et détenues à la date du Prospectus par les Actionnaires Fondateurs ; lesquels pourront seuls bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.
Actionnaires Fondateurs	désigne les personnes ayant constitué la Société. Ces personnes céderont leurs Actions concomitamment à l'Augmentation de Capital à un ou plusieurs Investisseurs le jour du Conseil d'administration de la Société constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.
Agrément ou Agrément Fiscal	désigne l'agrément délivré par la DGFIP comme suit : n°2018/15765*15766*15767/33 du 10 juin 2021 (l'Agrément figure en <u>Annexe 1</u> au Prospectus).
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Augmentation de Capital	désigne l'augmentation de capital d'un montant brut maximum de 23.191.910 Euros à réaliser par voie d'émission, au pair (soit un (1) Euro par action), de 23.191.910 actions ordinaires nouvelles de la Société réservée aux Investisseurs et décidée par son Conseil d'administration en date du 15 octobre 2021 sur délégation de son Assemblée Générale en date du 13 octobre 2021.
Avantage Fiscal	désigne la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'Opération, laquelle est égale à 25.526.275 Euros, correspondant à 18.906.587 Euros, montant égal à 54,36% de la Base Eligible Rénovation, augmenté de 1.355.305 Euros, montant égal à 45,30% la Base Eligible Extension, augmenté de 5.264.383 Euros, montant égal à 45,30% de la Base Eligible Mobilier, et qui sera répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation au capital de la Société. En cas de souscription insuffisante, et pour tout niveau de réalisation effective compris entre au moins 75% et au plus 100% de l'objectif (le « Taux »), le montant de la réduction d'impôt définissant l'Avantage Fiscal sera réduit par correction proportionnelle au Taux de chacun des éléments de la Base Eligible définis ci-avant ; il est précisé que cette correction sera sans impact sur l'Avantage Fiscal de chacun des Investisseurs.

Ci-dessous un exemple d'application en fonction d'un Taux de 75% :

		Cas de base		Souscription inférieure	
Avantage Fiscal		25 526 275		19 154 871	
- actions Fondateurs	(a)	37 000		37 000	
- Augmentation de Capital	(b)	23 191 910	100%	17 393 933	75%
Total Capital après Augmentation	(a)+(b)	23 228 910	91% Avantage Fiscal	17 430 933	91% Avantage Fiscal
Frais de placement		580 723	2,50% collecte	435 773	2,50% collecte
Frais Juridiques et de Gestion		250 000		250 000	
Frais nets d'arrangement		1 977 167		1 421 263	
Rétrocession €		20 421 020		15 323 897	
Rétrocession % Avantage Fiscal		80,00%		80,00%	
					écart / Cas de Base
Crédit-Vendeur					
tranche remboursée par la Rétrocession		20 421 020		15 323 897	-5 097 123
tranche amortissable		44 232 667		49 329 790	5 097 123
Total		64 653 687		64 653 687	0

Bases Eligibles	désigne ensemble la Base Eligible Rénovation, la Base Eligible Extension et la Base Eligible Mobilier.
Base Eligible Rénovation	désigne la part des dépenses de rénovation du Programme d'Investissement (ci-après « l'Investissement de Rénovation ») éligible à la réduction d'impôt sur le revenu de 54.36% prévue par l'article 199 undecies B du CGI, soit 34.780.329 Euros, conformément à l'Agrément.
Base Eligible Extension	désigne la part des dépenses d'extension du Programme d'Investissement (ci-après « l'Investissement d'Extension ») éligible à la réduction d'impôt sur le revenu de 45.30% prévue par l'article 199 undecies B du CGI, soit 2.991.844 Euros, conformément à l'Agrément.
Base Eligible Mobilier	désigne la part des dépenses d'ameublement/équipements du Programme d'Investissement (ci-après « l'Investissement Mobilier ») éligible à la réduction d'impôt sur le revenu de 45.30% prévue par l'article 199 undecies B du CGI, soit 11.621.154 Euros, conformément à l'Agrément.
Comptes Intermédiaires	désigne le bilan de la Société arrêté au 30 juin 2021 et figurant au point 8.1.5 du Prospectus.
CGI	désigne le Code général des impôts.
Changement de Loi	désigne toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée) intervenant avant la réalisation de l'Augmentation de Capital, concernant par exemple les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération pour la Société de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'Agrément Fiscal et/ou (ii) une réduction, (strictement) supérieure à 49 points de base, de la Rentabilité offerte aux Investisseurs dans le cadre de l'Opération, soit une Rentabilité inférieure à 9,40%.
Contrats Importants	désigne la Garantie Fiscale, ainsi que les autres contrats listés ci-dessous, conclus le 6 octobre 2021 :

- Une **Promesse Synallagmatique de Vente** de l'Hôtel Rénové (hors ameublements et équipements), conclue devant notaire entre la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de vendeur) et l'Emetteur (en qualité d'acquéreur), sous la condition suspensive suivante devant être levée au plus tard le 8 novembre 2021 :
 - Justification par l'architecte de l'Immeuble (correspondant à la définition de l'Hôtel Rénové hors ameublements et équipements) du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux d'extension et de rénovation en conformité de l'Immeuble dans son intégralité.

L'ensemble des actes suivants ont été conclus sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard :

- un **Contrat d'Acquisition**, conclu entre la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de vendeur) et l'Emetteur (en qualité d'acquéreur) et portant sur l'acquisition par ce dernier des ameublements/équipements de l'Hôtel Rénové. Le prix sera intégralement financé grâce au Crédit-Vendeur consenti par la SAS HOTEL TAHITI à l'Emetteur.
- Un **Crédit-Vendeur**, conclu entre la SAS HOTEL TAHITI (en tant que vendeur) et la SA CAMELIA (en tant qu'acquéreur), portant sur le financement de l'acquisition de l'Hôtel Rénové (en ce compris ameublements/équipements). Le Crédit-Vendeur sera consenti sur une durée de 15 ans, sans intérêts et remboursable, (i) d'une part dans les 15 jours au plus tard suivants la réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 80% de l'Avantage Fiscal et, (ii) d'autre part, pour le solde dit « **tranche amortissable du Crédit-Vendeur** », semestriellement par compensation avec les échéances de loyer dues par la SAS HOTEL TAHITI au titre du Crédit-Bail et avec le prix de rachat de l'Hôtel Rénové au terme de la Période Fiscale, selon l'exercice alternatif de la Promesse de Vente, ou de la Promesse d'Achat. Le Contrat de Crédit-Vendeur prévoit que dans le cas où l'Augmentation de Capital ne serait pas souscrite en totalité mais dans la limite de 75% de son montant maximum, le montant de la tranche amortissable du Crédit-Vendeur serait augmenté à concurrence de 80% de la réduction d'impôt correspondant à la part non-souscrite de l'Augmentation de Capital.
- Un **Crédit-Bail**, portant sur l'Hôtel Rénové, conclu entre l'Emetteur (en qualité de crédit-bailleur) et la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de crédit-preneur) pour une durée correspondant à la durée d'amortissement total du Crédit Vendeur consenti par la SAS HOTEL TAHITI à la SA CAMELIA, soit quinze (15) ans.

Il comprend une option d'achat anticipée portant sur l'Hôtel Rénové (la « **Promesse de Vente** ») exerçable pendant les six (6) mois suivant la dernière des deux dates : (i) la date tombant après une exploitation continue de cinq (5) ans de l'Hôtel Rénové ou (ii) la date tombant cinq (5) ans après l'entrée des Investisseurs au capital du crédit-bailleur. Les loyers seront réglés à l'Emetteur par compensation avec les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement périodique de la tranche amortissable du Crédit-Vendeur. Si l'Emetteur pourra résilier le Crédit-Bail en cas d'inexécution, par la SAS HOTEL TAHITI, de

l'une quelconque de ses obligations (cette dernière devant alors, dans cette hypothèse, lui restituer l'Hôtel Rénové) et lui payer, outre les loyers arriérés, une indemnité de résiliation), la SAS HOTEL TAHITI n'aura quant à elle pas la faculté de le résilier avant l'expiration de la Période Fiscale.

- Une **Promesse d'Achat**, conclue entre l'Emetteur (en qualité de bénéficiaire) et la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de promettant) ; cette promesse, laquelle portera sur l'Hôtel Rénové, sera exerçable à tout moment à compter de la dernière des deux dates suivantes : (i) la date tombant après une exploitation continue de cinq (5) ans, six (6) mois et un (1) jour (inclus) de l'Hôtel Rénové ou (ii) la date tombant cinq (5) ans, six (6) mois et un (1) jour (inclus) après l'entrée des Investisseurs au capital de l'Emetteur, pour un prix égal au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur (son exercice entraînant la résiliation de plein droit du Crédit-Bail).
- Une **Promesse de Porte Fort de la SEGC à l'égard de la SA CAMELIA** (la « **Promesse de Porte-Fort Camélia** »), aux termes de laquelle la SEGC se porte fort de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI du remboursement de toutes les sommes dues aux banques prêteuses long terme de sorte notamment que l'hypothèque conventionnelle grevant l'Hôtel Rénové ne soit pas réalisée.
- Une **Promesse de Porte Fort de la SEGC à l'égard des Investisseurs** (la « **Promesse de Porte-Fort Investisseurs** »), aux termes de laquelle la SEGC se porte-fort de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI de ses engagements au titre de la Garantie Fiscale à concurrence d'un montant équivalent à la perte de l'Avantage Fiscal subi par les Investisseurs (majoré des éventuels intérêts de retard et pénalités).
- Un **Protocole d'indemnisation et de délégation** (le « **Protocole d'indemnisation et de délégation** »), conclu entre la SAS HOTEL TAHITI, la SA CAMELIA, et les Investisseurs représentés par la SA CAMELIA, prévoyant que dans tous les cas, les Investisseurs soient remboursés en priorité au titre de leurs éventuelles créances, notamment celles pouvant naître de la Garantie Fiscale consentie par la SAS HOTEL TAHITI, par rapport aux dettes de la SA CAMELIA à l'égard de la SAS HOTEL TAHITI contractées au titre du Crédit Vendeur.

Contrat de Management

désigne le contrat « Branding and Management Agreement relating to the Hilton Tahiti » conclu le 29 septembre 2020 entre la SAS HOTEL TAHITI et la société Hilton Worldwide Manage Limited, immatriculée en Grande-Bretagne sous le numéro 07462067 et dont le siège social est situé à Maple Court, Central Park, Reeds Crescent, Watford, Hertfordshire, WD24 4QQ, Royaume-Uni pour l'exploitation de l'Hôtel Rénové, pendant une période de 10 ans.

Date d'Ouverture de l'Hôtel Rénové	Désigne la date d'ouverture au public de l'Hôtel Rénové, en ce compris la mise en service des aménagements et équipements, conformément à l'Agrément et à l'article 199 undecies B du CGI ; à la date d'approbation du Prospectus, et à titre indicatif et prévisionnel, la Date d'Ouverture de l'Hôtel Rénové est prévue pour intervenir le 8 novembre 2021. Si la Date d'Ouverture de l'Hôtel Rénové n'est pas intervenue le 30 novembre 2021, et sous réserve de la prise en charge par la SAS HOTEL TAHITI d'une baisse de Rentabilité dans les conditions et limites prévues à la Garantie Fiscale, un conseil d'administration de l'Emetteur décidera l'annulation de l'Augmentation de Capital.
DGFIP	désigne la Direction Générale des Finances Publiques.
Emetteur (ou Société)	désigne la SA CAMELIA, société anonyme de droit français, dont le siège social est situé Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 879.282.614.
Frais de l'Opération	désigne les frais de montage, de placement et de gestion (en ce compris les frais d'assistance juridique et fiscale) supportés par l'Emetteur pour la réalisation de l'Opération.
Garanties	désigne la Garantie Fiscale et le Protocole d'indemnisation consentis par la SAS HOTEL TAHITI, ainsi que les Promesses de Porte-Fort consenties par SEGC.
Garantie Fiscale	désigne le contrat signé le 6 octobre 2021 sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard, entre la SAS HOTEL TAHITI, l'Emetteur et les Investisseurs représentés par l'Emetteur, aux termes duquel la SAS HOTEL TAHITI s'est engagée à indemniser les Investisseurs de la perte de tout ou partie de leur Avantage Fiscal dans les conditions qui y sont définies.
Hôtel	désigne (i) l'hôtel dénommé « <i>Hôtel Tahiti</i> » situé à Auae, côté mer à Fa'a'a (ou Faaa) à Tahiti en Polynésie française avant rénovation, extension et ameublement/équipement, (ii) ainsi que le droit au bail du terrain d'assiette et l'autorisation d'occupation du domaine maritime y attachés.
Hôtel Rénové	désigne l'Hôtel post-rénovation, extension et ameublement/équipement (et donc en ce compris l'Hôtel avant rénovation, le droit au bail du terrain d'assiette, l'autorisation d'occupation du domaine maritime et les ameublements et équipements) et qui sera exploité sous l'enseigne Hilton.
INGEPAR	désigne la société INGEPAR, filiale à 100 % de COFIBRED (filiale à 100 % de la BRED Banque Populaire), société anonyme au capital de 75.000 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 414.877.829 et dont le siège social est situé 88, avenue de France à Paris (75013).
Investisseurs	désigne les personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscriront à l'Augmentation de Capital de la Société pour bénéficier de l'Avantage Fiscal, ainsi que celles qui rachèteront les Actions d'ores et déjà émises par la Société dans le cadre de sa constitution et détenues à la date du Prospectus par les Actionnaires Fondateurs.

Opération	désigne l'opération de financement du Programme d'Investissement mise en place par l'Emetteur à la demande de la SAS HOTEL TAHITI, en application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, par laquelle la Société donnera en location l'Hôtel Rénové à la SAS HOTEL TAHITI par le biais du Crédit-Bail d'une durée de quinze(15) années. Au terme d'une période au moins égale à la Période Fiscale, l'Hôtel Rénové pourra être revendu à la SAS HOTEL TAHITI. L'Opération bénéficie de l'Agrément de la DGFIP.
Période Fiscale	désigne la période incompressible de cinq (5) années d'exploitation de l'Hôtel Rénové courant à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de Capital et qui s'impose à la Société conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il est précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Hôtel Rénové, la durée initiale de cinq (5) ans sera prorogée pour une durée égale à cette durée d'inexploitation, ce dont chaque Investisseur sera informé lors des assemblées générales annuelles.
Placeur(s)	désigne le (ou les) Prestataire(s) de Services d'Investissement à qui l'Emetteur a confié et/ou confierait postérieurement à la date d'approbation du Prospectus, le placement des Actions.
Programme d'Investissement	désigne, d'une part, les travaux de rénovation et, d'autre part, les travaux d'extension et l'acquisition des ameublements/équipements de l'Hôtel Rénové qui sera donné en crédit-bail par l'Emetteur à la SAS HOTEL TAHITI aux termes du Crédit-Bail.
Prospectus	désigne le présent prospectus.
Rétrocession	désigne 80% de l'Avantage Fiscal que procure l'Opération, ce dernier étant égal à 54,36% de la Base Eligible Rénovation plus 45,30% de la Base Eligible Extension et de la Base Eligible Mobilier ; soit une Rétrocession égale à 20.421.020 Euros dans l'hypothèse d'une souscription égale à 100%, et réduite proportionnellement (Rétrocession = Taux * 20.421.020) en cas de souscription de niveau « Taux » compris entre 75% au moins et 100% au plus de l'Augmentation de Capital.
Rentabilité	désigne, s'agissant d'un Investisseur, lorsqu'elle s'exprime en Euros, l'écart entre le montant de son Avantage Fiscal et le montant de sa souscription à l'Augmentation de Capital, et lorsqu'elle s'exprime en pourcentage 9,89% du montant de sa souscription.
Résumé	désigne le résumé du Prospectus.
SEGC	désigne la société SEGC Société par Actions Simplifiée au capital de 300 000 000 Francs pacifique dont le siège social est PK 8 Centre Commercial Moana Nui Punaauia BP 416 98713 PAPEETE immatriculée au RCS de PAPEETE sous le numéro TPI 86 4 B (129 882), actionnaire de la SAS HOTEL TAHITI détenant à la date du Prospectus 30 % du capital social de cette dernière, et s'étant portée fort à l'égard de la SA CAMELIA d'une part et à l'égard des Investisseurs d'autre part de certains engagements de la SAS HOTEL TAHITI.

RÉSUMÉ

SECTION 1 – INTRODUCTION

1.1. Nom des valeurs mobilières

23.191.910 actions ordinaires de la SA CAMELIA. Le code ISIN de la SA CAMELIA est le FR0014004TQ2

1.2. Identité et coordonnées de l'Emetteur

SA CAMELIA, société anonyme au capital de 37.000 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre (RCS) sous le numéro 879.282.614 (n° LEI 969500WRNAY34YSF1U64) et dont le siège social est situé Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex (l'« **Emetteur** » ou la « **Société** »).

1.3. Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus

Autorité des Marchés Financiers, sis 17, Place de la Bourse à Paris (75002).

1.4. Date d'approbation du Prospectus

15 octobre 2021

1.5. Avertissements

Le résumé doit être lu comme une introduction au prospectus de croissance de l'Union (le « **Prospectus** ») et que toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen du Prospectus dans son ensemble. Le souscripteur (l'« **Investisseur** ») à l'augmentation de capital de l'Emetteur décidée par son Conseil d'administration en date du 15 octobre 2021 (l'« **Augmentation de Capital** ») peut perdre tout ou partie du montant total du capital investi, ainsi que le montant de sa Rentabilité (tel que ce terme est défini ci-après), soit 9,89% du montant de la souscription (augmentée de toute pénalité ou tous intérêts appliqués par l'administration fiscale). Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'Investisseur plaignant est susceptible, selon le droit national, de devoir supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais seulement si, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, le contenu du résumé est trompeur, inexact ou incohérent ou ne fournit pas les informations clés permettant d'aider les Investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières. Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

SECTION 2 – INFORMATIONS CLÉS SUR L'EMETTEUR

2.1. Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?

a) Forme juridique, pays d'origine, droit régissant ses activités : société anonyme à conseil d'administration, constituée en France et soumise au droit français.

b) Principales activités : (i) acquisition de l'hôtel dénommé « *Hôtel Tahiti* » sis à FAAA 98704 Pk 2,300, côté mer, lieudit Auae à Tahiti en Polynésie française (l'« **Hôtel** ») post-rénovation, extension et ameublement/équipement (et donc en ce compris lesdits ameublements/équipements), ainsi que du droit au bail du terrain d'assiette et de l'autorisation d'occupation du domaine maritime y attachés (l'« **Hôtel Rénové** ») et (ii) exploitation dudit Hôtel Rénové par voie de crédit-bail.

c) Contrôle : à la date du Prospectus, l'Emetteur est contrôlé par INGEPAR qui détient 36.999 actions (soit 99,997 % de son capital et de ses droits de vote). Arnaud LAOUENAN, Directeur Général d'INGEPAR, détient par ailleurs 1 action (soit 0,003 % de son capital et de ses droits de vote).

d) Président Directeur général : Arnaud LAOUENAN.

2.2. Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?

Constituée le 24 octobre 2019 et immatriculée le 2 décembre 2019, l'Emetteur a arrêté son premier exercice social au 31 décembre 2020. Ils ont été approuvés en Assemblée Générale le 30 juin 2021 et audités par le Commissaire aux Comptes de la Société. L'Emetteur n'a pas eu d'autre activité que la préparation de l'Augmentation de Capital et la négociation des principaux contrats nécessaires à son activité (les « **Contrats Importants** »). Ses dernières informations financières sont celles décrites dans sa situation intermédiaire arrêtée au 30/06/2021 (les « **Comptes Intermédiaires** »). Entre la date d'arrêt des Comptes Intermédiaires et la date du Prospectus, sa situation financière n'a pas évolué et aucun événement qui nécessiterait d'établir un nouvel arrêté comptable intermédiaire n'est survenu.

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 31 décembre 2020 (euros)	Comptes Intermédiaires au 30/06/2021 (euros)
Total des recettes	0	0
Résultat d'exploitation	- 2.482	-1.200
Résultat net	- 2.482	-1.200
BILAN		
Total de l'actif	37.496	37.736
Total des capitaux propres	34.518	33.318

2.3. Quels sont les principaux risques propres à l'Emetteur ?

Les Investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits ci-après ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent Prospectus. L'Emetteur a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas, à la date du Prospectus, d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Avec le temps, de nouveaux risques pourraient apparaître et ceux présentés évoluer. Conformément à l'article 16 du règlement « Prospectus », les facteurs de risque ci-après sont classés par ordre décroissant suivant leur importance. Ce classement intègre les politiques de gestion des risques mises en œuvre afin de limiter la probabilité et l'impact des risques.

2.3.1. Risques propres à l'activité de l'Emetteur

Nature du risque	P	I	C
Risque lié à la durée d'exploitation de l'Hôtel Rénové	M	E	M
Risque lié à l'insolvabilité de la SAS HOTEL TAHITI	M	F	M
Risque lié au sinistre de tout ou partie de l'Hôtel Rénové	F	E	M
Risque de non-ouverture de l'Hôtel Rénové	F	M	M
Risque de défaut de réalisation de la Condition Suspensive de la Promesse Synallagmatique de Vente	F	M	M
Risque lié au non-respect des obligations prévues en matière d'emplois de l'Agrément	F	M	F

Le tableau ci-dessus présente, pour chaque risque, une estimation de leur probabilité de survenance, de l'impact potentiel, la combinaison de ces deux critères formant la criticité totale du risque. A la première ligne du tableau ; « P » indique la probabilité d'occurrence du risque, « I » indique l'impact négatif

que pourrait avoir la réalisation du risque sur la Société, « C » indique la criticité totale du risque pour la Société. Le lettre « E » indique un niveau élevé, la lettre « M » un niveau moyen et la lettre « F » un niveau faible.

Risque lié à la durée d'exploitation de l'Hôtel Rénové : L'inexploitation de l'Hôtel Rénové au cours des 5 premières années de location (le cas échéant étendue en cas d'interruption de l'exploitation) à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital (la « **Période Fiscale** ») pourrait engendrer la reprise, par l'Administration fiscale, de la réduction d'impôt procurée par l'Opération, et qui sera répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation au capital de la Société (l'« **Avantage Fiscal** »). Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale.

Risque lié à l'insolvabilité de la SAS HOTEL TAHITI : L'insolvabilité de la société HOTEL TAHITI (en raison notamment de la crise du COVID-19 qui pourrait impacter l'exploitation de l'Hôtel Rénové, du fait de fermetures administratives ou du fait de restrictions du trafic aérien) accompagnée de celle de la société SEGC (« **SEGC** »), qui a consenti plusieurs promesses de porte fort au bénéfice de l'Emetteur et des Investisseurs (cf. Section 3.3 ci-dessous) ou d'une remise en cause des engagements souscrits au titre desdites promesses de porte fort, conduirait à la perte de l'Avantage Fiscal des Investisseurs.

Risque de sinistre de tout ou partie de l'Hôtel Rénové : L'Hôtel Rénové pourrait subir pendant la Période Fiscale un sinistre rendant impossible l'exploitation de tout ou partie de l'investissement.

Risque de non-ouverture de l'Hôtel Rénové : Un conseil d'administration se réunira le 30 novembre 2021 pour décider l'annulation de l'Augmentation de Capital, en l'absence d'ouverture de l'Hôtel Rénové et de mise en service de ses aménagements et équipements à cette date, dès lors, s'agissant du défaut de mise en service, qu'il en résulterait une Rentabilité inférieure à 8,76% (une Rentabilité comprise entre 9,89% et 8,76% est couverte par la Garantie Fiscale). Dans l'hypothèse de l'annulation de l'Augmentation de Capital, les sommes qui auraient été versées par les Investisseurs seront alors restituées dans les dix (10) jours ouvrés suivants.

Risque de défaut de réalisation de la Condition Suspensive de la Promesse Synallagmatique de Vente : Si les parties à la Promesse Synallagmatique de Vente conclue le 6 octobre 2021 constataient le 8 novembre 2021 que la déclaration d'achèvement des travaux (DAATC) sur l'intégralité de l'Hôtel Rénové (la « **Condition Suspensive** ») n'était pas déposée, l'Acte de Vente ne serait pas signé. L'ensemble des Contrats Importants deviendraient alors caducs. Un conseil d'administration se réunira le 30 novembre 2021 pour décider l'annulation de l'Augmentation de Capital. Dans l'hypothèse de l'annulation de l'Augmentation de Capital, les sommes qui auraient été versées par les Investisseurs seront alors restituées dans les dix (10) jours ouvrés suivants.

Risque lié au non-respect par la SAS HOTEL TAHITI des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément : L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si la SA HOTEL TAHITI ne respecte pas ses engagements pris en termes d'emplois pendant la Période Fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale.

SECTION 3 – INFORMATIONS CLÉS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES

3.1. Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

a) Nature et catégorie : actions ordinaires, toutes de même catégorie.

b) Monnaie, dénomination, valeur nominale, nombre de valeurs mobilières : 23.191.910 actions ordinaires émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital et 37.000 actions ordinaires offertes par les Actionnaires Fondateurs, d'une valeur nominale d'un (1) Euro chacune.

c) Droits attachés aux valeurs mobilières : en l'état actuel de la législation française et des statuts de l'Emetteur, les principaux droits attachés aux actions existantes détenues par les Actionnaires Fondateurs et à souscrire par les Investisseurs dans le cadre de l'Augmentation de Capital (les « **Actions** ») sont les suivants : (i) droit aux dividendes, (ii) droit de participer aux assemblées, (iii) droit de vote, (iv) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (v) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.

d) Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité : en l'état actuel de la législation française, le remboursement des Actions est subordonné au remboursement des dettes de l'Emetteur.

e) Politique de dividende ou de distribution : aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserve, la réduction de l'impôt sur le revenu attaché à la souscription constituant, pour les Investisseurs, le seul rendement à tirer de leur investissement.

3.2. Où les titres seront-ils négociés ?

Les Actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché de titres financiers réglementé français ou étranger ou un système multilatéral de négociation organisé. Elles ne sont ni ne seront liquides. Aucune perspective d'admission sur un quelconque marché n'est envisagée.

3.3. Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?

a) Description succincte de la nature et de la portée de la Garantie Fiscale :

La rentabilité offerte aux Investisseurs correspond à l'écart entre le montant de la réduction d'impôt (i.e. leur quote-part de l'Avantage Fiscal) dont ils bénéficient et le montant de leur souscription à l'Augmentation de Capital, soit 9,89% du montant de leur souscription (la « **Rentabilité** »). Elle est par ailleurs déterminée en considérant qu'aucun surcoût (notamment une fiscalité qui serait liée à la détention des Actions) n'est susceptible de réduire cette Rentabilité.

Or, certains événements sont susceptibles de modifier la Rentabilité offerte aux Investisseurs :

- i. Une remise en cause en tout ou partie de l'Avantage Fiscal en raison de la remise en cause totale ou partielle de l'agrément fiscal dont bénéficie le projet (l'« **Agrément** ») liée à tout événement résultant (i) du non-respect de l'article 199 undecies B du CGI et/ou (ii) du non-respect de l'Agrément, et indépendant de la volonté des Investisseurs et non imputable à l'Emetteur ;
- ii. Un Changement de Loi, défini comme toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée) intervenant avant la réalisation de l'Augmentation de Capital, concernant par exemple les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération pour la Société de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'Agrément Fiscal et/ou (ii) une réduction, (strictement) supérieure à 49 points de base, de la Rentabilité offerte aux Investisseurs dans le cadre de l'Opération, soit une Rentabilité inférieure à 9,40%.
Il est précisé que toute modification législative ou réglementaire entraînant pour les Investisseurs une baisse de la Rentabilité au plus égale à 49 points de base n'est pas un Changement de Loi, et conduira au maintien de l'Augmentation de Capital.
- iii. Le défaut de mise en service de tout ou partie des aménagements et équipements de l'Hôtel Rénové.

Au regard des situations i. ii. ou iii. visées ci-dessus, la SAS HOTEL TAHITI (en tant que garant) consent aux Investisseurs (en tant que bénéficiaires) une garantie fiscale aux termes de laquelle elle s'engage en conséquence à compenser (la « **Garantie Fiscale** ») :

- sans condition, toute diminution de l'Avantage Fiscal (à hauteur du montant investi au capital de l'Emetteur augmenté du gain de

- 9,89%, éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir) des Investisseurs résultant de la situation i. ci-dessus ;
- sous condition de l'obtention d'un accord écrit, ferme et irrévocable de la SAS HOTEL TAHITI, que l'Emetteur sollicitera, toute baisse de la Rentabilité excédant les premiers 49 points de base résultant d'un Changement de Loi, afin de maintenir l'Augmentation de Capital. A défaut d'un tel accord, le Conseil d'administration décidera, au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures), d'annuler l'Augmentation de Capital, et
 - sans condition, toute diminution de la Rentabilité dans la limite d'un seuil plancher de 8,76% constatée par le Conseil d'administration de l'Emetteur le 30 novembre 2021 en raison du défaut de mise en service de certains équipements et aménagements de l'Hôtel Rénové (situation iii. ci-dessus) ; la baisse la baisse de Rentabilité en-deçà du seuil de 8,76% n'est pas couverte et l'Augmentation de Capital est alors annulée.

La SA CAMELIA agissant en qualité de mandataire des Investisseurs, pourra actionner la mise en jeu de la Garantie Fiscale pendant la Période Fiscale, en notifiant à la SAS HOTEL TAHITI, toute Décision Administrative (refus de délivrance de toute confirmation de la DGFIP, retrait (total ou partiel) de la Décision d'Agrément, et/ou tout autre événement ou décision (notamment administrative ou juridictionnelle, tel que ce terme est défini dans la Garantie Fiscale). Sous réserve de l'exercice de ses droits à l'égard de l'administration fiscale, la SAS HOTEL TAHITI devra indemniser l'Investisseur fiscal au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date limite de paiement indiquée dans l'avis qu'il a reçu.

A l'initiative de l'Emetteur, la SAS HOTEL TAHITI pourrait accepter de prendre en charge toute baisse de Rentabilité excédant les premiers 49 points de base résultant d'un Changement de Loi constatée au plus tard le 31 décembre (à l'exception d'une franchise à la charge de chacun des Investisseurs de 49 points de base), en le confirmant expressément à l'Emetteur.

Dans la situation visée au iii. ci-dessus, la Garantie Fiscale sera actionnée à l'initiative du Conseil d'Administration de l'Emetteur, de telle sorte que les sommes correspondant à un niveau de Rentabilité compris entre 9,89% et 8,76%, inclus, (représentant un niveau d'indemnisation global de 263.219 euros et une réduction de la base éligible des équipements et aménagements pouvant atteindre 5% de son montant) soit séquestrée le 30 novembre 2021 au plus tard.

L'exécution de la Garantie Fiscale est garantie par une promesse de porte-fort (la « **Promesse de Porte-Fort Investisseurs** ») consentie par SEGC, qui s'engage à indemniser les Investisseurs à hauteur de toutes sommes qui auraient dû leur être versées en exécution de la Garantie Fiscale. Dans l'hypothèse où la SAS HOTEL TAHITI n'exécute pas son engagement souscrit au terme de la Garantie Fiscale, la responsabilité de SEGC pourrait être engagée par tout Investisseur, représenté par la SA CAMELIA agissant en qualité de mandataire, dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de toute notification faite par eux et restée infructueuse.

Un protocole d'indemnisation et de délégation (le « **Protocole d'indemnisation et de délégation** ») a été conclu entre la SAS HOTEL TAHITI et la SA CAMELIA, et les Investisseurs représentés par la SA CAMELIA, prévoyant que dans tous les cas, les Investisseurs soient remboursés en priorité au titre de leurs éventuelles créances, notamment celles pouvant naître de la Garantie Fiscale consentie par la SAS HOTEL TAHITI, par rapport aux dettes de la SA CAMELIA à l'égard de la SAS HOTEL TAHITI contractées au titre du Crédit Vendeur.

SEGC s'est également portée fort, auprès de l'Emetteur, du remboursement par la SAS HOTEL TAHITI de toutes les sommes dues au titre du prêt bancaire qu'elle souscrit pour refinancer une partie des travaux de l'Hôtel Rénové, de sorte notamment que l'hypothèque conventionnelle grevant l'Hôtel Rénové ne soit pas réalisée (la « **Promesse de Porte-Fort Camélia** »).

b) Description succincte du garant, y compris son identifiant d'entité juridique (LEI) :

La **SAS HOTEL TAHITI** (LEI 549300XEDFA6TBQ6GI13) est détenue par Louis WANE à concurrence de 65% de son capital. La SAS HOTEL TAHITI n'a plus d'activité depuis 2010. Après l'acquisition de l'hôtel par la SA CAMELIA, la SAS HOTEL TAHITI ne dispose plus d'aucun actif dans son bilan. Les comptes prévisionnels de la SAS HOTEL TAHITI pour les années 2021 et suivantes ont été présentés à la DGFIP dans le cadre de l'instruction de la demande d'Agrément et font apparaître un résultat positif dès 2023 dans l'hypothèse d'un taux d'occupation de l'Hôtel Rénové de 65%. Le Groupe WANE est un acteur économique important de Polynésie Française, d'une cinquantaine de sociétés présentes principalement sur deux secteurs d'activité : la distribution (notamment via l'exploitation de quatre magasins Carrefour) et l'hôtellerie ; le « Groupe Wane » est propriétaire de cinq Resorts : le Sofitel Moorea acquis en mai 2020, le Conrad de Bora Bora, le Méridien de Bora Bora, le Kia Ora de Rangiroa, et, à la date des présentes, l'Hôtel objet du présent projet. Le Groupe Wane possède également l'agence de voyage Tahiti Island Travel.

La société **SEGC** (LEI 8945006D95RDQWBB7792) qui, à la date du Prospectus, est actionnaire à hauteur de 30% de la SAS HOTEL TAHITI, appartient à la branche distribution du « Groupe WANE », et détenue à 100% par la Société de Participation pour la Distribution (SPD), elle-même est détenue à 100% par Monsieur Louis WANE. SEGC exploite deux des quatre centres commerciaux sous enseigne Carrefour de Tahiti : le Carrefour de Punaauia qui est la plus grande surface commerciale de Tahiti (notamment avec une galerie marchande composée de 30 magasins) et le Carrefour de Arue qui est l'un des plus grands centres commerciaux de la côte est de Tahiti.

c) Informations financières clés pertinentes pour évaluer la capacité du garant à remplir ses engagements au titre de la Garantie Fiscale : L'hôtel ayant été fermé en 2010, la SAS HOTEL TAHITI présente un chiffre d'affaires nul au titre de l'exercice 2020 et pour les exercices antérieurs. Son résultat d'exploitation est négatif au 31 décembre 2020 du fait de charges comptabilisées en fin d'année 2020 dans le cadre du projet de réouverture de l'Hôtel, liés notamment à l'embauche de neuf salariés.

Le capital social de SEGC s'élève à 300 M FCFP (soit 2.514.000 euros), ses capitaux propres s'élevaient au 31 décembre 2020 à 5.050.435.666 FCFP (soit 42.322.650 euros). Ses actifs au 31/12/2020 s'élèvent à 15.253.279.023 FCFP (soit 127.822.478 euros). Au titre de son exercice clos au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires de SEGC s'est élevé à 18.798.263.680 (soit 157.529.449 euros) pour un bénéfice net de 446.619.642 FCFP (soit 3.742.672 euros). En outre, et pour avoir déjà pris des engagements similaires pour sécuriser la dette bancaire de l'hôtel Conrad de Bora Bora, elle connaît parfaitement les contraintes posées par ce type d'opérations.

d) Description succincte des principaux facteurs de risque liés aux garants :

Nature du risque	P*	I	C
Risque de défaillance de la SAS HOTEL TAHITI en cas d'exercice de la Garantie Fiscale	E	E	E
Risque de défaillance de SEGC en cas d'exercice de la Promesse de Porte-Fort Investisseurs	F	E	M

* Sur le sens des lettres, voir le paragraphe 2.3.1 ci-dessus

Risque de défaillance de la SAS HOTEL TAHITI en cas de mise en jeu de la Garantie Fiscale : Les résultats d'exploitation de la SAS HOTEL TAHITI ne seront pas suffisants pour lui permettre d'honorer la Garantie Fiscale ; la Garantie fiscale ne constitue donc qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Les Investisseurs bénéficient cependant du Protocole d'Indemnisation et de Délégation et de la Promesse de Porte-Fort Investisseurs consentie par SEGC ; par laquelle la SEGC se porte-fort de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI de ses engagements au titre de la Garantie Fiscale.

Risque de défaillance de SEGC : La Promesse de Porte-Fort Investisseurs et la Promesse de Porte-Fort Camélia ont été consenties par SEGC. Si les engagements de porte-fort étaient remis en cause, ou si le montant des indemnités prévues était insuffisant pour couvrir le préjudice subi par les Investisseurs ou encore si SEGC n'était plus en capacité d'exécuter ses engagements, les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur Avantage Fiscal.

3.4. Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?

Nature du risque	P*	I	C
Risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal du fait de l'Investisseur	M	E	M
Risque lié à une souscription inférieure à 100 % du montant de l'Augmentation de Capital	M	E	M
Risque de Changement de Loi	F	E	M
Risque lié au plafonnement des niches fiscales	F	M	F
Risque lié à l'illiquidité des titres offerts à la souscription	F	M	F

* Sur le sens des lettres, voir le paragraphe 2.3.1 ci-dessus

Risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal du fait de l'Investisseur : L'Avantage Fiscal ne peut être transmis à un nouvel acquéreur. Il est en outre conditionné à la détention des Actions durant toute la Période Fiscale. En cas de cession des Actions avant l'issue de cette Période, l'Administration fiscale reprendra l'Avantage Fiscal consenti. Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Risque lié à une souscription inférieure à 100% du montant de l'Augmentation de Capital : Compte tenu de la brièveté de la période de souscription, l'Augmentation de Capital pourra être limitée à 75 % de son montant (soit à 17.393.933 Euros), étant précisé que si le montant total des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil, elle sera annulée.

Risque de Changement de Loi : En cas de réduction de la Rentabilité offerte aux Investisseurs du fait d'un Changement de Loi, jusqu'à 9,40%, l'Augmentation de Capital sera réalisée et cette baisse supportée par les Investisseurs seuls, sans compensation. A contrario, si la Rentabilité était strictement inférieure à 9,40% du fait d'un Changement de Loi – et sauf à obtenir l'accord de la SAS HOTEL TAHITI quant à sa prise en charge au titre de la Garantie Fiscale – le Conseil d'administration décidera d'annuler l'Augmentation de Capital. Tout Changement de Loi postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, et ses éventuelles conséquences sur la Rentabilité offerte aux Investisseurs, ne sont couverts ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Risque lié au plafonnement des niches fiscales : L'Investisseur souhaitant réduire son impôt doit déterminer ses besoins en fonction des règles de plafonnement qui lui sont applicables, et ce de sorte que si les Actions ouvrent droit à une réduction d'impôt excédant ses limites, ses apports excédentaires seront perdus et la Rentabilité en sera affectée. Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Risque d'illiquidité des titres offerts à la souscription : Aucune stipulation des statuts et aucun pacte n'organisent la liquidité des Actions. Si une cession des Actions devait être réalisée avant le terme de la Période Fiscale, l'Investisseur perdrait son Avantage Fiscal (et donc le seul élément de Rentabilité de son investissement).

SECTION 4 – INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRES AU PUBLIC

4.1. Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

Cette opération bénéficiera des capacités de commercialisation du groupe bancaire BPCE (« Banques Populaires Caisses d'Épargne ») à qui elle est prioritairement dédiée. Les souscriptions seront reçues par l'Emetteur à son siège social, sis Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex et seront ensuite soumises à son Conseil d'administration qui devra constater leur recevabilité. Pour être recevable, chaque souscription devra comprendre :

- Un document d'Investissement dûment signé et contenant un bulletin de souscription, une attestation sur l'origine des fonds investis et un mandat par lequel l'Investisseur concerné accepte le bénéfice de la Garantie Fiscale, de la Promesse de Porte-fort Investisseurs, et du Protocole d'indemnisation et de délégation, et donne mandat à l'Emetteur de le représenter s'agissant de leur mise en œuvre et de l'exercice de ses droits ;
- Un chèque ou un ordre de virement correspondant au montant de sa souscription ;
- La photocopie de sa pièce d'identité ;
- Un justificatif de domicile datant de moins de six (6) mois à la date de sa souscription.

Souscription minimum : 4.550 Actions d'une valeur nominale d'un (1) Euro, soit 4.550 Euros.

Souscription maximum : néant. Toutefois, et l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de Rentabilité d'un Investisseur, cette dernière est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. point 3.4 ci-dessus).

Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable. Le calendrier prévisionnel de l'offre est le suivant :

- **10 juin 2021** : Délivrance de l'Agrément Fiscal.
- **29 septembre 2021** : Conseil d'administration décidant de soumettre à l'Assemblée Générale une proposition de délégation audit conseil en vue d'augmenter le capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 23.191.910 Euros.
- **6 octobre 2021** : signature de la Promesse Synallagmatique de Vente et des Contrats Importants
- **13 octobre 2021** : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- **15 octobre 2021** : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- **15 octobre 2021** : Approbation du Prospectus par l'AMF et ouverture de la période de souscription des Actions le 1^{er} jour ouvré suivant.
- **Le 30 novembre 2021** : l'Augmentation de Capital sera maintenue si le Conseil d'administration constate la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard et l'ouverture de l'Hôtel Rénové (en ce compris la mise en service des aménagements et équipements) le 30 novembre au plus tard. A défaut, il décidera l'annulation de l'Augmentation de Capital :
 - en l'absence de signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard ou d'ouverture de l'Hôtel Rénové le 30

- novembre au plus tard ;
- en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit inférieure à 8,76% ;
- en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit comprise entre 9,89% et 8,76%, sauf si, en exécution de la Garantie Fiscale, la SAS HOTEL TAHITI a versé sur un compte séquestre la somme nécessaire en vue de l'indemnisation ultérieure des Investisseurs de la baisse de Rentabilité liée à la perte effective de l'Avantage Fiscal en conséquence des aménagements et équipements non mis en service.
- **Le 31 décembre 2021 au plus tard, et avant 12 heures** : le Conseil d'administration, en cas de Changement de Loi, décidera l'annulation de l'Augmentation : :
 - si le Changement de Loi est susceptible d'avoir pour effet une augmentation sensible des coûts de l'Opération de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'Agrément,
 - si, en conséquence du Changement de Loi, la Rentabilité est inférieure à 9,40%, sauf si la SAS HOTEL TAHITI donne son accord écrit ferme et irrévocable de prise en charge de l'intégralité du préjudice des Investisseurs à raison de la perte de Rentabilité au-delà de ce montant ; étant rappelé que l'Investisseur supporte seul les conséquences d'une Rentabilité comprise entre 9,40% et 9,89%.
- **Le 31 décembre 2021, à 12 heures** : Clôture de la période de souscription.
- **Le 31 décembre 2021 à 17 heures au plus tard** : Conseil d'administration constatant la réalisation ou la caducité de l'Augmentation de Capital en cas de souscription inférieure à 75% (soit inférieure à 17.393.933 euros).
- **Le 31 décembre 2021 au plus tard** : Publication sur le site internet de l'Emetteur des résultats de l'offre.
- **Au plus tard le 28 février 2022** : Envoi (sous réserve de la réalisation de l'Augmentation de Capital) d'une attestation d'inscription en compte aux Investisseurs.

En cas de sursouscription, l'ordre chronologique déterminera l'attribution des Actions émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital. En cas d'insuffisance de souscription, l'Augmentation de Capital pourra être limitée à 75 % de son montant (soit à 17.393.933 Euros) ; étant précisé que si le montant total des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil, elle sera annulée. Pour les souscriptions définitivement excédentaires ou en cas d'annulation ou de caducité de l'Augmentation de Capital (décidée le 30 novembre 2021 ou 31 décembre 2021, selon le cas), les chèques seront restitués et les versements réalisés par virement feront l'objet d'un remboursement dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter du Conseil d'administration constatant, suivant le cas, l'annulation ou la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital ; les Investisseurs seront informés par e-mail dans le même délai de l'annulation de l'Augmentation de Capital. Le tableau suivant récapitule la répartition du capital et des droits de vote avant et après réalisation de l'Augmentation de Capital. Même si à la date du Prospectus aucun engagement formel n'a été conclu à cet effet, il est prévu que les actionnaires fondateurs, à savoir INGEPAR et Arnaud LAOUENAN (les « **Actionnaires Fondateurs** »), cèderont, concomitamment à la réalisation de l'Augmentation de Capital, leurs actions à un ou plusieurs Investisseurs pour un prix égal à leur valeur nominale (et donc sans aucune plus-value). Le ou les Investisseurs concernés seront choisis en fonction de leur disponibilité respective pour venir signer les documents nécessaires à la réalisation de cette cession.

Actionnaires	Avant la réalisation de l'Augmentation de Capital		Après la réalisation de l'Augmentation de Capital	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INGEPAR	99,997 %	99,997 %	0 %	0
Arnaud LAOUENAN	0,003 %	0,003 %	0 %	0
Ensemble des Investisseurs	N/A	N/A	100 %	100 %

4.2. Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

4.2.1 Le contexte de l'Augmentation du Capital de la Société

Nature des activités

La Société est dédiée à la réalisation du Programme d'Investissement. Son rôle est exclusivement financier et fiscal. La Société permet ainsi à la SAS HOTEL TAHITI de bénéficier des fonds nécessaires au refinancement partiel des coûts liés à la rénovation, l'extension et à l'acquisition des ameublement et équipements de l'Hôtel ; lesquels seront financés au moyen de fonds levés par la Société auprès de personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, soumises à l'impôt sur le revenu, qui participeront à l'Augmentation de Capital de l'Emetteur et à l'achat des Actions des Actionnaires Fondateurs, en vue de bénéficier d'une réduction d'impôt conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

La réalisation du Programme d'Investissement

Dans le cadre de la réalisation de son objet social et de la mise en place du financement du Programme d'Investissement, l'Emetteur procède à une Augmentation de Capital. Les conditions suivantes doivent être respectées pour que les Investisseurs bénéficient de l'Avantage Fiscal :

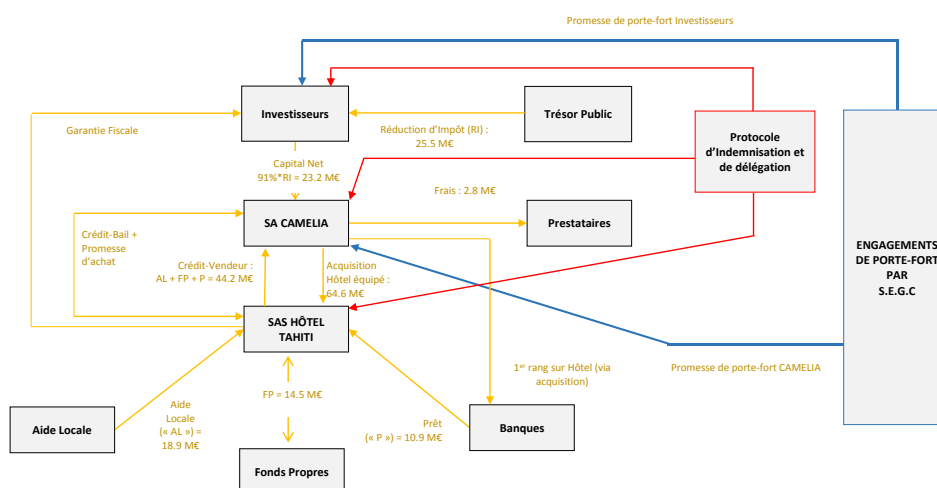
- Le Programme d'Investissement doit être donné en location par l'Emetteur à la SAS HOTEL TAHITI, au travers d'un crédit-bail, pour une durée de quinze (15) ans ;
 - Le Programme d'Investissement a reçu un Agrément de la Direction Générale des Finances Publiques ;
 - L'Hôtel Rénové doit être acquis par l'Emetteur avant toute mise en service et la mise en service doit légalement intervenir au plus tard le 31 décembre 2021 ; mais en l'espèce il est prévu qu'un Conseil d'Administration de l'Emetteur réuni le 30 novembre 2021 s'assure de la mise en service de l'Hôtel Rénové à cette date au plus tard ;
 - L'Emetteur s'engage à conserver la propriété de l'Hôtel Rénové pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de Capital, et veille à ce que le SAS HOTEL TAHITI le maintienne affecté à l'activité hôtelière.
 - La SAS HOTEL TAHITI s'engage à exploiter l'Hôtel Rénové dans le cadre de l'activité hôtelière pendant une durée minimum légale de quinze ans.
 - La SAS HOTEL TAHITI s'est engagée à créer 90 emplois exprimés équivalent temps plein (ETP).
 - A l'issue de la Période Fiscale, l'Hôtel Rénové sera cédé par l'Emetteur ;
 - L'Investisseur doit conserver la totalité de ses Actions pendant toute la Période Fiscale ;
 - 80% de la réduction d'impôt totale dont bénéficient les Investisseurs (la « **Rétrocession** ») sont rétrocédés à la SAS HOTEL TAHITI.
- Dans ce cadre, la SAS HOTEL TAHITI a retenu la proposition financière d'INGEPAR (en cette qualité, le « **Monteur** ») portant sur la mise en œuvre d'un schéma juridique et fiscal permettant cette Rétrocession à la SAS HOTEL TAHITI.

Le schéma de l'opération

- Afin de sécuriser et stabiliser les Contrats Importants dès la date du présent prospectus, une Promesse Synallagmatique de Vente de l'Hôtel Rénové (hors ameublements/équipements) déjà hypothéqué par la SAS HOTEL TAHITI en faveur des banques prêteuses long terme, a été signée le 6 octobre 2021 sous Condition Suspensive ; l'Acte de Vente définitif devant être signé dès réalisation de la Condition Suspensive et le 8 novembre 2021 au plus tard.
- L'ensemble des autres Contrats Importants a été signé le 6 octobre 2021 sous la condition de la signature de l'Acte de Vente ; Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée à cette date, ces contrats seront automatiquement caducs. A ce titre :
 - o Un contrat d'acquisition (le « **Contrat d'Acquisition** ») portant sur l'acquisition par l'Emetteur des ameublements/équipements de l'Hôtel Rénové a été conclu entre la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de vendeur) et la Société (en qualité d'acquéreur)
 - o Un crédit-vendeur (le « **Crédit Vendeur** ») a été consenti par la SAS HOTEL TAHITI à l'Emetteur pour assurer le financement de l'acquisition de l'Hôtel Rénové, Il comprend deux tranches : (i) une tranche qui sera remboursée par le montant de la Rétrocession (soit 20.421.020 Euros en cas de réalisation totale de l'Augmentation de Capital) et (ii) la tranche amortissable du Crédit-Vendeur, remboursée d'une part par compensation avec les échéances de loyers dues par la SAS HOTEL TAHITI au titre du Crédit-Bail, et, d'autre part, avec le prix de rachat de l'Hôtel Rénové au terme de la Période Fiscale..
 - o Un contrat de crédit-bail (le « **Crédit-Bail** »), portant sur l'Hôtel Rénové, a été conclu entre l'Emetteur (en qualité de crédit bailleur) et la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de crédit preneur) pour une durée correspondant à la durée d'amortissement total du Crédit-Vendeur, soit quinze (15) ans. Il comprendra une option d'achat anticipée portant sur l'Hôtel Rénové (la « **Promesse de Vente** ») exerçable pendant les six (6) mois suivant le terme de Période Fiscale. Les loyers seront réglés à l'Emetteur par compensation avec les sommes dues par ce dernier au titre du service périodique du Crédit-Vendeur.
 - o La Garantie Fiscale, la Promesse de Porte-Fort Investisseurs ainsi que le Protocole d'indemnisation et de délégation ont été mis en place au bénéfice des Investisseurs. L'Emetteur bénéficie par ailleurs de la Promesse de Porte-Fort Camelia.
 - o Une promesse d'achat (la « **Promesse d'Achat** »), a été conclue entre l'Emetteur (en qualité de bénéficiaire) et la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de promettant) ; elle porte sur l'Hôtel Rénové et sera exerçable pendant les six (6) mois suivant le terme de la période d'exercice de la Promesse de Vente pour un prix égal au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur (son exercice entraînant la résiliation de plein droit du Crédit-Bail).

Une fois l'Hôtel Rénové acquis par la SAS HOTEL TAHITI aux termes de la Promesse de Vente ou, le cas échéant, de la Promesse d'Achat, la Société sera dissoute puis liquidée.

Schéma de l'Opération :



Présentation du dispositif fiscal

Conformément aux termes de l'article 199 undecies B du Code général des impôts et de l'Agrément Fiscal, l'Avantage Fiscal obtenu par les investisseurs fiscaux correspondra à la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'Opération ; laquelle est égale d'une part à 45,30% de la Base Eligible Extension et de la Base Eligible Mobilier, et d'autre part à 54,36% de la Base Eligible Rénovation, tels que ces coûts ont été déclarés dans l'Agrément éligibles au dispositif fiscal ; soit une réduction d'impôt totale de 25.526.275 Euros répartis entre les Investisseurs fiscaux en fonction de leur participation au capital de la Société.

La Base Eligible du Programme d'Investissement est établie dans l'Agrément à 49.393.327 Euros.

	Montant éligible €	Taux de RI	Réduction d'impôt €
Rénovation immobilière :	34.780.329	54,36%	18.906.587
Extension immobilière	2.991.844	45,30%	1.355.305
Acquisition des biens mobiliers :	11.621.154	45,30%	5.264.383
TOTAL ELIGIBLE	49.393.327		25.526.275

A titre d'exemple les gains des Investisseurs seraient les suivants :

Nombre d'actions de la Société après Augmentation de Capital	[1]	23 228 910
--	-----	------------

		Souscription et Gain		
		MINimaux	De l'hypothèse	MAXimaux
Nombre d'actions souscrites	[2]	4 550	9 100	48 176
Valeur de l'Action		1,00 €	1,00 €	1,00 €
Investissement Total	[3]	4 550 €	9 100 €	48 176 €
Pourcentage du Capital Social de la Société	[4]=[2]/[1]	0,02%	0,04%	0,21%
Montant Global de la Réduction d'Impôt (*)	[5]	25 526 275		
Montant de la Réduction d'Impôt	[6]=[4]*[5]	5 000 €	10 000 €	52 941 €
Gain Souscripteur	[7]=[6]-[3]	450 €	900 €	4 765 €
Rentabilité	[8]=[7]/[3]	9,89%	9,89%	9,89%
Taux d'apport	[9]=[3]/[6]	91,00%	91,00%	91,00%

(*) sous réserve du respect des règles sur le calcul des niches fiscales (cf. point 3.4. ci-dessus).

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la souscription au capital de la Société soit, en l'occurrence, 2021. La réduction d'impôt sera obtenue en 2022 sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2021. Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par un Investisseur, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement. Ce report ne s'applique pas dans le cas où le montant de la réduction d'impôt excède le plafond des niches fiscales.

Éléments synthétiques

Détail	Coût Total du Programme			Base Eligible et Réduction d'Impôt				Couverture du Coût Total et des Frais de l'Opération			
	Prix acquisition HT (a)	Foncier (b)	Coût Total [1]=(a)+(b)	Coûts Déduits Base Eligible [2]	Base Eligible [3]=[1]-[2]	Taux RI "TR" [4]=[3]*TR	Réduction d'Impôts [5]=[3]*TR	Coût Total [1]	Frais [5]=2,70%*[3]	Financement par le Crédit-Vendeur	
										Total : [6]=[1]+[5]	Dont Capital [7]=91%*[4] Dont Tranche amortissable : [8]-[7]
Biens immobiliers avant travaux	10 975 788	0	10 975 788	10 975 788	0		0				
Biens immobiliers rénovation	38 883 693	0	38 883 693	4 103 364	34 780 329	54,36%	18 906 587				
Biens immobiliers extension	3 173 052	0	3 173 052	181 209	2 991 844	45,30%	1 355 305				
Biens mobiliers	11 621 154	0	11 621 154	0	11 621 154	45,30%	5 264 383				
Total	64 653 687	0	64 653 687	15 260 361	49 393 326		25 526 275	64 653 687	2 807 890	67 461 577	23 228 910 44 232 666
										% Coût total :	100,00%
										% Base Eligible :	34,43%
											65,57%
											47,03%

Capital initial : 37 000
Augmentation Capital : 23 191 910
Financement en Capital : **23 228 910**
-Frais : -2 807 890

+/- Autres :

Ressources en Capital Nettes (rétrocession fiscale nette) : **20 421 020** 41,34% de la Base Eligible

Prix d'Emission d'une Action : 1 P
Economie fiscale par Action : **1,0989** E=[4]/[7]
Rentabilité de l'Investissement : **9,89%** R=(E-P)/P

Rapport entre la somme investie, et la somme recueillie : 0,9100 P/E
Inverse du Rapport entre la somme investie, et la somme recueillie : 1,0989

* Il est précisé que le montant des Biens immobiliers avant travaux sera ajusté au jour de l'Acte de Vente pour tenir compte de la VNC de l'Immeuble à cette date dans les comptes de la SAS HOTEL TAHITI et que par hypothèse pour une vente réitérée le 29 octobre 2021, le montant sera de 10.547.247 Euros ; la tranche de Crédit Vendeur financée par fonds propres étant ajustée à due concurrence. Cette variation est sans impact sur la Rentabilité des Investisseurs, ce montant n'entrant pas dans la Base Eligible.

a) Utilisation et montant net estimé du produit : L'Augmentation de Capital contribuera, à hauteur de 20.421.020 Euros, au financement du Programme d'Investissement ; le solde, soit 2.807.890 Euros, étant destiné au paiement des Frais de l'Opération (c'est-à-dire les frais de montage, de placement et de gestion (en ce compris les frais d'assistance juridique et fiscale)) supportés par l'Emetteur pour la réalisation de l'Opération.

b) Prise ferme : Aucune prise ferme n'a été ni ne sera consentie à/par l'Emetteur.

c) Description de tout conflit d'intérêts important concernant l'offre ou l'admission à la négociation décrit dans le prospectus : Aucun risque de conflit d'intérêt n'a été identifié ; et ce notamment eu égard au fait que (i) s'agissant des Actionnaires Fondateurs, ils rétrocéderont les Actions qu'ils ont souscrites à la constitution de l'Emetteur pour les besoins du montage de l'Opération à un ou plusieurs Investisseurs et pour un prix égal à leur valeur nominale (et donc sans plus-value) concomitamment à la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital et que (ii) s'agissant de l'exercice par Arnaud LAOUENAN de ses fonctions de Président Directeur Général, le fait que ce dernier soit également salarié du Groupe BRED BANQUE POPULAIRE (actionnaire à 100 % d'INGEPAR avec lequel la SAS HOTEL TAHITI a conclu un contrat de prestations de service au titre du montage du financement en LODEOM du Programme d'Investissement) est indifférent au regard de l'absence de liberté laissée tant à ce dernier qu'au Conseil d'Administration quant à la décision de maintenir ou non l'Augmentation de Capital en cas de survenance de certains événements. Par ailleurs, les Investisseurs sont informés que l'Opération a été structurée par INGEPAR en tant que Monteur, filiale à 100 % de la BRED Banque Populaire, membre du groupe BPCE. Elle a ainsi été sélectionnée par BPCE pour être présentée à son réseau sans avoir fait l'objet d'une mise en concurrence à l'extérieur du groupe, révélant ainsi un potentiel conflit d'intérêt commercial.

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

1.1. Personne(s) responsables(s) des informations contenues dans le prospectus

La personne responsable des informations contenues dans le présent Prospectus est Arnaud LAOUENAN, en sa qualité de Directeur Général de la Société.

1.2. Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le prospectus

Arnaud LAOUENAN

Domicilié professionnellement au siège de la SA CAMELIA

Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy – 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)

ATTESTATION

Je, soussigné, Arnaud LAOUENAN, Directeur Général de la SA CAMELIA, Société Anonyme au capital de 37.000 Euros, dont le siège social est Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy – 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981) immatriculé au RCS de NANTERRE sous le numéro 879.282.614, atteste que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fait à Paris, le 14 octobre 2021



Arnaud LAOUENAN

Directeur Général

1.3. Déclaration/rapport d'experts

1.3.1. Expert-comptable ayant établi les Comptes Intermédiaires

- a) Nom : CARMYN
- b) Adresse professionnelle : 6 rue de Thann 75017 PARIS
- c) Qualifications : Expert-comptable
- d) Intérêt dans l'Emetteur : néant

1.3.2. Commissaire à la vérification de l'actif et du passif

- a) Nom : Jean Marie FAUCHILLE
- b) Adresse professionnelle : 11 rue Bichat 75010 PARIS
- c) Qualifications : Commissaire aux comptes
- d) Intérêt dans l'Emetteur : néant

Le rapport du commissaire à la vérification de l'actif et du passif figure en Annexe 6 du Prospectus.

1.3.3. Commissaire aux comptes

- a) Nom : ACCOMPLYS AUDIT
- b) Adresse professionnelle : 17 rue Galilée 75116 Paris
- c) Qualifications : Commissaire aux comptes
- d) Intérêt dans l'Emetteur : néant

Le rapport du commissaire aux comptes de la Société sur les Comptes Intermédiaires de la Société figure en Annexe 7.

Le rapport du commissaire aux comptes de la Société sur l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription figure en Annexe 8 du Prospectus.

1.4. Attestation sur la retranscription fidèle et exacte des informations provenant de tiers

Arnaud LAOUENAN

Domicilié professionnellement au siège de la SA CAMELIA

Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy – 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)

ATTESTATION

Je, soussigné, Arnaud LAOUENAN, Directeur Général de la SA CAMELIA, Société Anonyme au capital de 37.000 Euros, dont le siège social est Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy – 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981) immatriculé au RCS de NANTERRE sous le numéro 879.282.614, déclare que toutes les informations provenant de tiers contenues dans le présent Prospectus ont été fidèlement reproduites et, à ma connaissance et pour autant que je sois en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexacts ou trompeuses.

Fait à Paris le 14 octobre 2021



Arnaud LAOUENAN

Directeur Général de la SA CAMELIA

1.5. Déclaration d'approbation du prospectus par l'AMF

Le présent Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve le présent Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'Emetteur qui fait l'objet du prospectus.

Le prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance de l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

2. STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2.1. Informations concernant l'Emetteur

a) Raison sociale et nom commercial

SA CAMELIA

b) Lieu d'enregistrement, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)

Lieu d'enregistrement : Paris (France).

Numéro de R.C.S. : 879.282.614.

Numéro LEI : 969500WRNAY34YSF1U64

c) Date de constitution et durée de vie de l'Emetteur

Date de constitution de la Société : 24 octobre 2019.

Durée de vie de la Société : 99 ans à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 01/12/2118.

d) Siège social et la forme juridique, législation régissant ses activités, pays de constitution, adresse et numéro de téléphone, site web

Siège social : Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy

33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)

Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration.

Droit applicable : droit français.

Pays d'origine : France.

Tel : 01.45.61.13.70

Site web: www.sa-camelia.com

Les informations figurant sur le site web ne font pas partie du Prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Prospectus.

2.1.1. Modifications importantes de la structure des emprunts et du financement de l'Emetteur depuis sa constitution

Non Applicable

2.1.2. Description du financement prévu

Le plan de financement par l'Emetteur de l'Opération se présente comme suit (montant du Crédit Vendeur après versement de la Rétrocession) :

Plan de financement - SA CAMELIA				
Emplois	Actifs ("A")	Frais	Total	
			EUR	% A
Total	64 653 687	2 807 890	67 461 577	104,34%
Ressources				
Capital des Investisseurs - 199 UB	20 421 020	2 807 890	23 228 910	35,93%
Crédit Vendeur	44 232 667		44 232 667	68,41%
- dont Prêt bancaire	10 894 000		10 894 000	16,85%
- dont fonds propres	14 483 667		14 483 667	22,40%
- dont Loi du Pays	18 855 000		18 855 000	29,16%
Total	64 653 687	2 807 890	67 461 577	104,34%

* Il est précisé que le montant des Biens immobiliers avant travaux sera ajusté au jour de l'Acte de Vente pour tenir compte de la VNC de l'Immeuble à cette date dans les comptes de la SAS HOTEL TAHITI et que par hypothèse pour une vente réitérée le 29 octobre 2021, le montant sera de 10.547.247 Euros ; la tranche du Crédit Vendeur financée par fonds propres étant ajustée à due concurrence. Cette variation est sans impact sur la Rentabilité des Investisseurs, ce montant n'entrant pas dans la Base Eligible.

2.2. Aperçu des activités de l'Emetteur

2.2.1. Stratégie et objectifs

L'objet exclusif de la Société est de contribuer, via la réalisation de l'Augmentation de Capital et à hauteur de 23.191.910 Euros maximum, au financement de l'acquisition de l'Hôtel Rénové destiné à être donné en crédit-bail à la SAS HOTEL TAHITI.

Le montant de cette Augmentation de Capital s'ajoutera au montant du capital initial de 37.000 Euros pour porter le capital de la Société à 23.228.910 Euros.

L'ensemble de ces éléments a été communiqué à la DGFIP dans le cadre de l'instruction de la demande d'agrément.

Les frais de montage seront dus à INGEPAR et I2F PF, le partenaire local d'INGEPAR, titulaires ensemble du contrat de prestations de service au titre du montage du financement en LODEOM du Programme d'Investissement, et seront payés après réalisation de l'Augmentation de Capital, sur la base d'un accord à conclure entre INGEPAR et l'Emetteur avant le 31 décembre 2021. La signature de cette convention a d'ores et déjà été autorisée par le Conseil d'administration de la Société, et sera conclue pour toute la durée de la Période Fiscale. Les frais de montage sont estimés à 1.977.167 Euros (4% de la Base Eligible).

Les frais de placement seront dus quant à eux aux Placeurs et seront payés après réalisation de l'Augmentation de Capital, sur la base des accords de collaboration à conclure avec la Société. Ils sont estimés à 580.723 Euros (1,18 % de la Base Eligible).

S'agissant enfin des frais de gestion, ils seront dus aux prestataires de la Société (INGEPAR, expert-comptable, commissaire aux comptes, commissaire à la vérification de l'actif et du passif, avocats, recette des impôts, greffe, ...) et payés progressivement à réception des factures établies par les prestataires concernés à la Société. Les frais sont estimés à la Date du Prospectus à 250.000 Euros répartis à hauteur de 100.000 Euros en frais juridiques et 150.000 Euros en frais de gestion.

Il est ici précisé que l'Emetteur n'émet aucune facture à l'Investisseur.

L'Investisseur est informé que sa participation à l'Augmentation de capital permet en conséquence à l'Emetteur :

- de procéder au remboursement du Crédit-Vendeur à concurrence du montant de la Rétrocession, et
- de payer les frais qui lui sont facturés à hauteur de 2.807.890 euros (5,68% de la Base Eligible sont affectés aux frais supportés par l'Emetteur pendant la Période Fiscale) constitués des :
 - frais de placement liés à l'Emission, facturés par les Prestataires de Services d'Investissements à qui l'Emetteur a confié le placement de ses titres, à hauteur d'une rémunération globale de 2,50 % du montant des souscriptions soit un coût estimé à ce jour à 580.723 euros. Ces frais supportés par l'Emetteur constituent les seuls frais exclusivement occasionnés par l'Emission.

- ii) Frais de fonctionnement de l'Emetteur pendant la Période Fiscale, facturés par les différents prestataires de services auquel l'Emetteur aura recours, provisionnés à hauteur de 250.000 euros,
- iii) Frais de montage facturés par la Société INGEPAR à hauteur du solde disponible estimé à ce jour à 1.977.167 Euros (4% de la Base Eligible).

EMPLOIS	EUROS	RESSOURCES	EUROS
Coût d'acquisition de l'Hôtel Rénové :	64 653 687	Apports nets (la « Rétrocession » des Investisseurs	20 421 020
- dont rénovation	38 883 693	- dont 80% de la RI sur BE Rénovation	15 125 270
- dont extension	3 173 052	- dont 80% de la RI sur BE Extension	1 084 244
- dont biens mobiliers	11 621 154	- dont 80% de la RI sur BE Mobilier	4 211 506
- dont constructions existantes*	10 975 788	Crédit-Vendeur consenti à la Société (après Rétrocession) :	44.232.667
		- dont au titre du Contrat d'Acquisition	7 409 648
		- dont au titre de l'Acte de Vente*	36 823 019
TOTAL	64 653 687	TOTAL	64 653 687

Tous les montants sont exprimés Hors Taxes

* Il est précisé que le montant des constructions existantes sera ajusté au jour de l'Acte de Vente pour tenir compte de la VNC de l'Immeuble à cette date dans les comptes de la SAS HOTEL TAHITI et que par hypothèse pour une vente réitérée le 29 octobre 2021, le montant sera de 10.547.247 Euros ; la tranche du Crédit Vendeur financée par fonds propres étant ajustée à due concurrence. Cette variation est sans impact sur la Rentabilité des Investisseurs, ce montant n'entrant pas dans la Base Eligible.

Dans le cadre de l'Opération, la SAS HOTEL TAHITI (en tant que garant) consent aux Investisseurs (en tant que bénéficiaires) une garantie aux termes de laquelle la SA HOTEL TAHITI s'engage à compenser toute diminution de l'Avantage Fiscal des Investisseurs (à hauteur du montant investi au capital de la Société augmenté du gain de 9,89%, éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir par l'Administration fiscale) en raison de la remise en cause totale ou partielle de l'Agrément liée à tout événement ou décision (administrative ou juridictionnelle), résultant (i) du non-respect de l'article 199 undecies B du CGI et/ou (ii) du non-respect de l'Agrément, et indépendant de la volonté des Investisseurs et non imputable à l'Emetteur.

La Garantie Fiscale couvrira également, dès le 30 novembre 2021, la baisse de Rentabilité à raison du défaut de mise en service à cette même date d'une partie des équipements et aménagement de l'Hôtel Rénové. Cette couverture prendra la forme d'un versement en compte séquestre, dans la limite d'une indemnisation correspondant à une baisse de la Base Eligible Mobilier estimée au maximum à 5% à la Date du Prospectus (Base Eligible ramenée par hypothèse à 48.812.269 euros et Rentabilité correspondante ramenée à 2.034.146 euros) jusqu'à un seuil plancher de 8,76% (2.034.146/23.228.910 euros), seuil au-delà duquel l'Augmentation de Capital sera annulée.

Enfin, sous réserve d'obtenir au préalable l'accord écrit, ferme et irrévocable de la SAS HOTEL TAHITI, la Garantie Fiscale pourra également couvrir la survenance d'un Changement de Loi. Sur les éléments pris en compte et couverts au titre de la Garantie Fiscale, chaque Investisseur est invité à prendre en considération les facteurs de risques exposés au point 4 du Prospectus.

La Garantie Fiscale (annexée en Annexe 2 au Prospectus) a été signée par la Société le 6 octobre 2021 pour le compte de chacun des Investisseurs qui en accepteront le bénéfice lors de leur souscription ; elle a une durée expirant six (6) mois après la date d'acquisition par les Investisseurs de la prescription du droit de reprise de l'Avantage Fiscal par l'Administration fiscale, et reste en vigueur au-delà de cette échéance jusqu'à expiration des éventuelles procédures en cours et paiement correspondant des sommes éventuellement dues à ce titre.

Les résultats d'exploitation de la SAS HOTEL TAHITI ne seront pas suffisants pour lui permettre d'honorer la Garantie Fiscale ; la Garantie fiscale ne constitue donc qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

Un Protocole d'indemnisation et de délégation (annexé en Annexe 5 au Prospectus) a été signé par la Société le 6 octobre 2021 pour le compte de chacun des Investisseurs. Il prévoit que dans tous les cas, les

Investisseurs soient remboursés en priorité au titre de leurs éventuelles créances, notamment celles pouvant naître de la Garantie Fiscale consentie par la SAS HOTEL TAHITI, par rapport aux dettes de la SA CAMELIA à l'égard de la SAS HOTEL TAHITI contractées au titre du Crédit-Vendeur.

La SEGC, actionnaire de la SAS HOTEL TAHITI, a consenti les promesses de porte-fort suivantes (annexées en Annexes 3 et 4 au Prospectus) :

- au bénéfice de l'Emetteur, en garantie de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI du remboursement de toutes les sommes dues au titre du prêt bancaire de sorte notamment que l'hypothèque conventionnelle grevant l'Hôtel Rénové ne soit pas réalisé (la « **Promesse de Porte-Fort Camelia** ») et,

Il est contractuellement prévu que le manquement de la société SEGC à l'engagement de Porte-Fort Camelia sera indemnisé à hauteur du montant du préjudice pour un montant maximum correspondant à la valeur de l'immeuble.

- au bénéfice des Actionnaires de l'Emetteur représentés par l'Emetteur, en garantie de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI de ses engagements au titre de la Garantie Fiscale (la « **Promesse de Porte-Fort Investisseurs** »).

Il est prévu contractuellement que le manquement de la société SEGC à l'engagement de Porte-Fort Investisseurs sera indemnisé à hauteur d'un montant, équivalent à la perte de l'Avantage Fiscal subi par les Investisseurs (majoré des éventuels intérêts de retard et pénalités).

La Garantie Fiscale, de même que le Protocole d'indemnisation et de délégation et les promesses de porte-fort susvisées ont été conclus sous la condition de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard ; si la condition n'est pas remplie, ces contrats seront automatiquement caducs.

L'Hôtel Rénové, une fois acquis par l'Emetteur grâce au Crédit-Vendeur mis en œuvre pour lui permettre d'assurer le règlement intégral des prix définis dans l'Acte de Vente et le Contrat d'Acquisition, est exploité dans le cadre du Crédit-Bail consenti au moment de l'acquisition et, à l'issue de la Période Fiscale, revendu à la SAS HOTEL TAHITI.

La partie de l'Augmentation de Capital correspondant à la Rétrocession sera versée par l'Emetteur à la SAS HOTEL TAHITI dans les 15 jours au plus tard suivants la réalisation de l'Augmentation de Capital, et sous la forme d'un remboursement partiel du Crédit-Vendeur.

La Société n'a vocation à réaliser aucun autre investissement et n'a aucun autre projet économique ou financier.

Au terme de la Période Fiscale, et postérieurement à la cession de l'Hôtel Rénové à la SAS HOTEL TAHITI en application de la Promesse de Vente ou de la Promesse d'Achat, il sera proposé aux Actionnaires de dissoudre la Société qui n'aurait plus d'actifs.

2.2.2. Principales activités

a) Principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis :

Nature des activités

La Société a pour objet social exclusif (i) l'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, tel que prévu à l'article 199 undecies B du CGI, (ii) et plus généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social y compris la vente des biens acquis.

La Société est dédiée à la réalisation du Programme d'Investissement.

Son rôle est exclusivement financier et fiscal. La Société permet ainsi à la SAS HOTEL TAHITI de bénéficier des fonds nécessaires au refinancement en partie des coûts liés à la rénovation, l'extension et à l'acquisition des ameublement et équipements de l'Hôtel ; lesquels fonds seront levés par la Société auprès de personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, soumises à l'impôt sur le revenu, qui participeront à l'Augmentation de Capital de l'Emetteur et à l'achat des Actions des Actionnaires Fondateurs, en vue de bénéficier d'une réduction d'impôt conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

Les Actions composant le capital social et les Actions qui seront émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital revêtent la forme nominative et sont toutes des actions ordinaires, de la même catégorie.

Le contexte : travaux de rénovation et de réhabilitation d'un hôtel en outre-mer

Dans le cadre de la réalisation de son objet social et de la mise en place du financement du Programme d'Investissement, la Société souhaite procéder à une Augmentation de Capital par émission d'Actions nominatives ordinaires.

Les souscriptions sont réalisées pour permettre à la Société de participer au financement du Programme d'Investissement, dans les conditions prévues par l'article 199 undecies B du CGI et de l'Agrément, et notamment :

- L'Hôtel Rénové doit être acquis par l'Emetteur avant toute mise en service et la mise en service doit légalement intervenir au plus tard le 31 décembre 2021 ; mais en l'espèce il est prévu que le Conseil d'Administration de l'Emetteur réuni le 30 novembre 2021 s'assure de la mise en service de l'Hôtel Rénové à cette date au plus tard ;
- L'Opération a reçu un Agrément de la Direction Générale des Finances Publiques ;
- L'Emetteur s'engagera à conserver la propriété de l'Hôtel Rénové pendant la Période Fiscale et devra veiller au maintien de son affectation à l'activité hôtelière pour laquelle il a été acquis, conformément au vingt-troisième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts ;
- Les Actionnaires devront conserver l'intégralité de leurs Actions jusqu'au terme de la Période Fiscale conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts
- La SAS HOTEL TAHITI et l'Emetteur devront respecter leurs engagements pris à l'égard de l'Administration fiscale pendant toute la Période Fiscale et notamment :
 - o Permettre le contrôle sur place des modalités de réalisation du Programme d'Investissement ainsi que les modalités d'affectation et d'exploitation de l'investissement aidé eu égard aux dispositions de l'article L.45 F du Livre des procédures fiscales ;
 - o Respecter l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales tant en termes déclaratif que de paiement ;
 - o Ne pas solliciter d'aides publiques autres que celles visées à l'Agrément, au titre du programme d'investissement prévu ;
 - o Déposer leurs comptes sociaux auprès du greffe du tribunal compétent selon les modalités prévues par les articles L.232-21 à 232-23 du code de commerce ;
- La SAS HOTEL TAHITI doit respecter son engagement de créer 90 emplois exprimés équivalent temps plein (ETP) dans les conditions de l'Agrément et à les maintenir au cours de la Période Fiscale.

Il est à noter que certains engagements sont pris par la SAS HOTEL TAHITI sur une durée de quinze (15) ans, mais sont sans impact sur les Investisseurs au-delà de la Période Fiscale.

Réalisation de l'Opération

Conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison de la rénovation et de la réhabilitation d'hôtels dans les départements d'Outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna.

Dans le cadre de la réalisation de son objet social et de la mise en place du financement du Programme d'Investissement, la Société souhaite procéder à une Augmentation de Capital par émission d'Actions nominatives ordinaires.

Les souscriptions sont réalisées pour permettre à la Société de participer au financement du Programme d'Investissement, dans les conditions prévues par l'article 199 undecies B du CGI et de l'Agrément. Les apports reçus au titre de l'Augmentation de Capital seront principalement affectés au financement du Programme d'Investissement (le solde étant destiné au financement des frais de montage, de placement et de gestion de l'Emetteur sur toute la Période Fiscale).

Schéma de l'Opération

Afin de sécuriser et stabiliser les Contrats Importants dès la date du présent prospectus, une Promesse Synallagmatique de Vente de l'Hôtel Rénové (hors ameublements et équipements) a été signée le 6 octobre 2021 devant notaire entre la SAS HOTEL TAHITI (vendeur) et la SA CAMELIA (acquéreur) sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante au plus tard le 8 novembre 2021 : Justification par l'architecte de l'Immeuble (Hôtel Rénové hors ameublements et équipements) du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux d'extension et de rénovation en conformité de l'Immeuble dans son intégralité.

- La Société fera définitivement l'acquisition auprès de la SAS HOTEL TAHITI de l'Hôtel Rénové (hors ameublements et équipements) aux termes de l'Acte de Vente à recevoir devant notaire au plus tard le 8 novembre 2021, une fois levée la Condition Suspensive, et avant ouverture au public de l'Hôtel Rénové.
- La Société a fait l'acquisition auprès de la SAS HOTEL TAHITI des ameublements et équipements de l'Hôtel Rénové au terme d'un Contrat d'Acquisition sous seing privé signé en date du 6 octobre 2021 sous condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard. Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée à cette date, le Contrat d'Acquisition sera automatiquement caduc.
- L'Hôtel Rénové est donné ensuite en crédit-bail à la SAS HOTEL TAHITI aux termes du Crédit-Bail, à charge pour cette dernière de l'exploiter durant toute la Période Fiscale. Le crédit-bail a été conclu le 6 octobre 2021 sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard. Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée à cette date, le crédit-bail sera automatiquement caduc.
- Le financement du Programme d'Investissement est assuré par le Crédit-Vendeur consenti à la Société par la SAS HOTEL TAHITI, qui sera (ii) remboursé partiellement à l'issue de l'Augmentation de Capital et à hauteur de la Rétrocession aux moyens des fonds levés par la Société auprès des Investisseurs, personnes physiques qui souscriront à l'Augmentation de Capital, et (ii) pour le solde amorti sur une durée de quinze (15) années, grâce aux produits issus du Crédit-Bail et/ou de la Promesse d'Achat. Le Crédit-Vendeur a été conclu le 6 octobre 2021 sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard. Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée à cette date, le Crédit-Vendeur sera automatiquement caduc.
- Concomitamment à l'Augmentation de Capital, la totalité des Actions détenues par les deux Actionnaires Fondateurs de la Société, seront cédées à un ou plusieurs Investisseurs.
- Sous peine de perdre leur Avantage Fiscal, les Investisseurs devront conserver leurs Actions pendant toute la Période Fiscale.
- Pour assurer aux Investisseurs la Rentabilité attendue, une Garantie Fiscale leur est consentie par la SAS HOTEL TAHITI. Néanmoins, au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. En conséquence, des garanties supplémentaires sont mises en place au bénéfice des Investisseurs :

- Une Promesse de Porte Fort de la SEGC à l'égard des Investisseurs (la « **Promesse de Porte-Fort Investisseurs** »), aux termes de laquelle la SEGC se porte-fort de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI de ses engagements au titre de la Garantie Fiscale à concurrence d'un montant équivalent à la perte de l'Avantage Fiscal subi par les Investisseurs (majoré des éventuels intérêts de retard et pénalités).
- Un Protocole d'indemnisation et de délégation (le « **Protocole d'indemnisation et de délégation** »), prévoyant que dans tous les cas, les Investisseurs soient remboursés en priorité au titre de leurs éventuelles créances, notamment celles pouvant naître de la Garantie Fiscale consentie par la SAS HOTEL TAHITI, par rapport aux dettes de la SA CAMELIA à l'égard de la SAS HOTEL TAHITI contractées au titre du Crédit Vendeur.

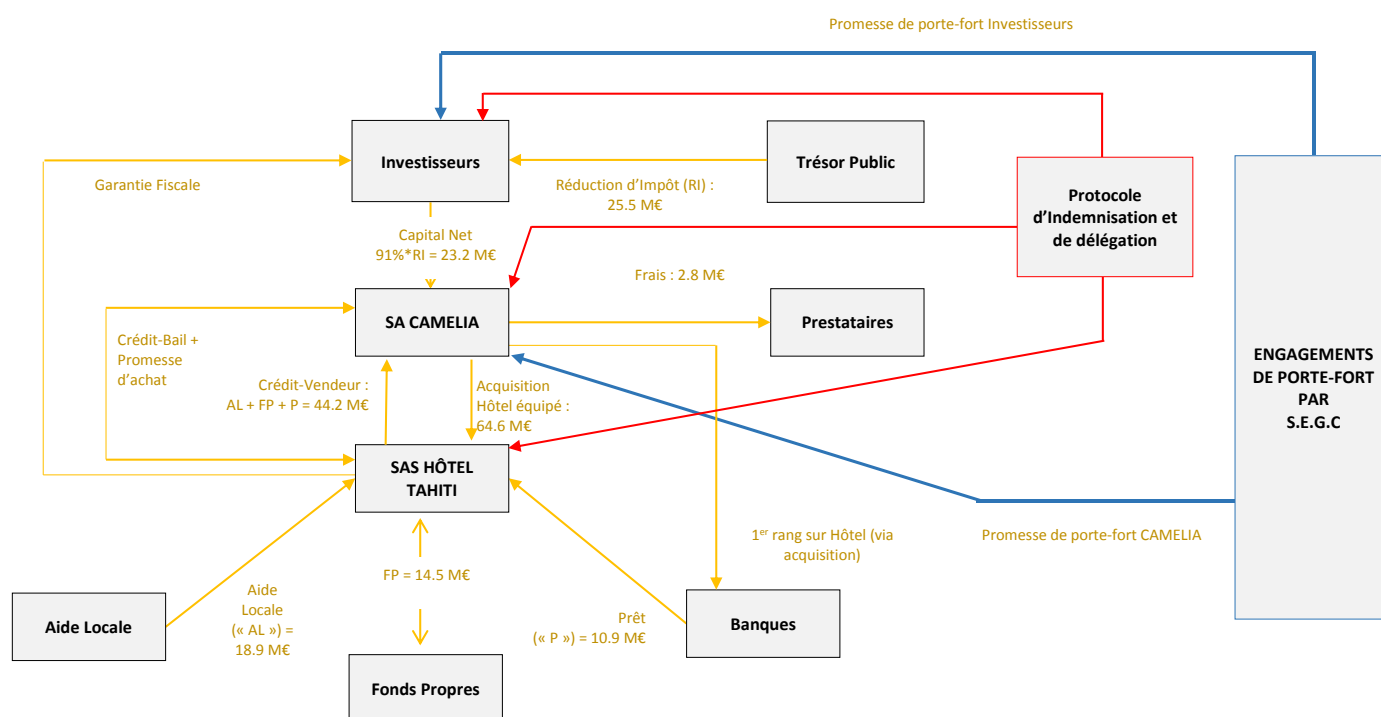
La promesse de porte-fort et le protocole visés ci-dessus ont été conclus le 6 octobre 2021 sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard. Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée à cette date, ces contrats seront automatiquement caducs.

- Une Promesse de Porte Fort de la SEGC à l'égard de la SA CAMELIA (la « **Promesse de Porte-Fort Camélia** »), est également conclue aux termes de laquelle la SEGC se porte fort de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI du remboursement de toutes les sommes dues aux banques prêteuses long terme de sorte notamment que l'hypothèque conventionnelle grevant l'Hôtel Rénové ne soit pas réalisée.

La promesse de porte-fort a été conclue le 6 octobre 2021 sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard. Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée à cette date, la promesse de porte-fort sera automatiquement caduque.

- La SAS HOTEL TAHITI aura la possibilité d'acquérir la totalité de l'Hôtel Rénové objet du Programme d'Investissement, par l'exercice de la Promesse de Vente consentie par l'Emetteur et définie au Crédit-Bail pendant les six (6) mois suivant le terme de la Période Fiscale.
- La Société aura également la possibilité de vendre l'Hôtel Rénové objet du Programme d'Investissement par l'exercice de la Promesse d'Achat pendant les six (6) mois suivant le terme de la période d'exercice de la Promesse de Vente, en cas de non-exercice de cette dernière.

Que ce soit aux termes de la Promesse de Vente ou de la Promesse d'Achat, le prix de vente ou, selon le cas, d'achat, de l'Hôtel Rénové correspondra au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur à consentir par la SAS HOTEL TAHITI et sera payable par compensation.



L'exercice des deux promesses portant sur l'acquisition de l'Hôtel Rénové définies ci-dessus s'organise de la manière suivante :

- à l'initiative de la SAS HOTEL TAHITI, la Promesse de Vente par anticipation, comprise dans le Crédit-Bail, pendant les six (6) mois suivant le terme de la Période Fiscale ; ou
- à l'initiative de la SA CAMELIA, et pour autant que la Promesse de Vente n'ait pas été exercée, par l'exercice de la Promesse d'Achat pendant les six (6) mois suivant le terme de la période d'exercice de la Promesse de Vente.

Prévisionnel de trésorerie de la Société

tableau de trésorerie en Euros						
Années	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Crédit vendeur	44 232 667					
Capital initial	37 000					
Augmentation de capital	23 191 910					
Apport en comptes courants des investisseurs métropolitains	0					
Loyers versés par HILTON TAHITI (après versement rétrocession)	470 498	3 195 832	3 195 832	3 195 832	3 195 832	3 195 832
Cession du programme immobilier						27 783 010
TOTAL RESSOURCES	67 932 075	3 195 832	3 195 832	3 195 832	3 195 832	30 978 842
Acquisition de l'hôtel	-64 653 687					
Remboursement du crédit vendeur	-470 498	-3 195 832	-3 195 832	-3 195 832	-3 195 832	-27 783 010
Frais de fonctionnement	-21 425	-25 715	-25 715	-25 715	-25 715	-25 715
Frais Conseils Avocats	-100 000					
Frais de Montage et de Placement	-2 557 890					
TOTAL EMPLOIS	-67 803 499	-3 221 547	-3 221 547	-3 221 547	-3 221 547	-27 808 725
Trésorerie disponible annuelle nette	128 575	-25 715	-25 715	-25 715	-25 715	-25 715
Trésorerie cumulée	128 575	102 860	77 145	51 430	25 715	0

* Il est précisé que le Prix d'Acquisition de l'hôtel pourra varier pour tenir compte du coût des constructions existantes ajusté au jour de l'Acte de Vente en fonction de la VNC de l'Immeuble à cette date dans les comptes de la SAS HOTEL TAHITI et que par hypothèse pour une vente réitérée le 29 octobre 2021, le prix d'acquisition sera de 64.225.146 Euros ; la tranche du Crédit Vendeur financée par fonds propres et affecté à l'Immeuble étant ajustée à due concurrence. Cette variation est sans impact sur la Rentabilité des Investisseurs,

ce montant n'entrant pas dans la Base Eligible.

Présentation du dispositif fiscal

L'article 199 undecies B du CGI permet à des contribuables domiciliés en France de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre du financement de l'acquisition, de biens productifs notamment dans le secteur hôtelier et du financement de travaux de rénovation ou de réhabilitation d'hôtels dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer. A ce titre, la Société a sollicité, et obtenu le 10 juin 2021, l'Agrément. La Base Eligible et la réduction d'impôt de l'Opération sont respectivement de 49.393.327 Euros et de 25.526.275 Euros, se décomposant en 34 780 329 Euros de Base Eligible Rénovation, ouvrant droit à une réduction d'impôt de 54.36% (soit 18.906.587 Euros), et 14.612.998 Euros de Base Eligible Extension plus Base Eligible Mobilier, ouvrant droit à une réduction d'impôt de 45.30% (soit 6.619.688 Euros).

L'ensemble des 23.191.910 Actions souscrites, augmenté des 37.000 Actions rachetées auprès des Actionnaires Fondateurs de la Société permet le bénéfice d'une réduction d'impôt totale de 25.526.275 Euros.

La réduction d'impôt est pratiquée par les Investisseurs dans une proportion correspondant à leurs droits au capital de la Société au titre de l'année de souscription à l'Augmentation de Capital de la Société.

La Rentabilité de l'Opération pour chaque Investisseur est de 9,89 % des sommes investies.

Exemple de Rentabilité pour une hypothèse de souscription de 9.200 Actions (encadrée par la souscription minimale et maximale) :

Nombre d'actions de la Société après Augmentation de Capital	[1]	23 228 910		
		Souscription et Gain		
		MINimaux	De l'hypothèse	MAXimaux
Nombre d'actions souscrites	[2]	4 550	9 100	48 176
Valeur de l'Action		1,00 €	1,00 €	1,00 €
Investissement Total	[3]	4 550 €	9 100 €	48 176 €
Pourcentage du Capital Social de la Société	[4]=[2]/[1]	0,02%	0,04%	0,21%
Montant Global de la Réduction d'Impôt (*)	[5]	25 526 275		
Montant de la Réduction d'Impôt	[6]=[4]*[5]	5 000 €	10 000 €	52 941 €
Gain Souscripteur	[7]=[6]-[3]	450 €	900 €	4 765 €
Rentabilité	[8]=[7]/[3]	9,89%	9,89%	9,89%
Taux d'apport	[9]=[3]/[6]	91,00%	91,00%	91,00%

(*) Sous réserve du respect des règles sur le calcul des niches fiscales (cf. point 4.3.4 ci-après).

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la souscription au capital de la Société soit, en l'occurrence, 2021. La réduction d'impôt sera obtenue en 2022 sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2021.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par un Investisseur, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement. Ce report ne s'applique pas dans le cas où le montant de la réduction d'impôt excède le plafond des niches fiscales (cf. point 4.3.4 ci-après). En résumé, pour un Investisseur souhaitant obtenir une réduction d'impôt de 10.000 Euros, les modalités de son intervention seront les suivantes :

- Réduction d'impôt : 10 000 Euros
- Taux d'apport de l'Opération proposée : 91 %
- Apport (montant du Capital souscrit) : 91 % x 10 000 = 9 100 Euros
- Nombre d'actions souscrites (1 Euro l'action) : 9 100 actions
- Rentabilité exprimée en Euros : 10.000 – 9.100 = 900 Euros

- Rentabilité exprimée en % Apport : $900/9.100 = 9.89 \%$

Eléments synthétiques

Détail	Coût Total du Programme			Base Eligible et Réduction d'Impôt				Couverture du Coût Total et des Frais de l'Opération		
	Prix acquisition HT (a)	Foncier (b)	Coût Total [1]=(a)+(b)	Coûts Déduits Base Eligible [2]	Base Eligible [3]=[1]-[2]	Taux RI "TR" [4]=[3]*[2]	Réduction d'Impôts [5]=[3]*TR	Coût Total [1]	Frais [5]=2,70%*[3]	Financement par le Crédit-Vendeur
										Total : [6]=[1]+[5] Dont Capital [7]=91%*[4] Dont Tranche amortissable : [6]-[7]
Biens immobiliers avant travaux	10 975 788	0	10 975 788	10 975 788	0		0			
Biens immobiliers rénovation	38 883 693	0	38 883 693	4 103 364	34 780 329	54,36%	18 906 587			
Biens immobiliers extension	3 173 052	0	3 173 052	181 209	2 991 844	45,30%	1 355 305			
Biens mobiliers	11 621 154	0	11 621 154	0	11 621 154	45,30%	5 264 383			
Total	64 653 687	0	64 653 687	15 260 361	49 393 326		25 526 275	64 653 687	2 807 890	
										67 461 577
										23 228 910
										44 232 666
								% Coût total :	100,00%	34,43%
								% Base Eligible :		65,57%
										47,03%

Capital initial : 37 000

Augmentation Capital : 23 191 910

Financement en Capital : 23 228 910

-Frais : -2 807 890

+/- Autres :

Ressources en Capital Nettes (rétrocession fiscale nette) : 20 421 020 41,34% de la Base Eligible

Prix d'Emission d'une Action : 1 P

Economie fiscale par Action : 1,0989 E=[4]/[7]

Rentabilité de l'Investissement : 9,89% R=(E-P)/P

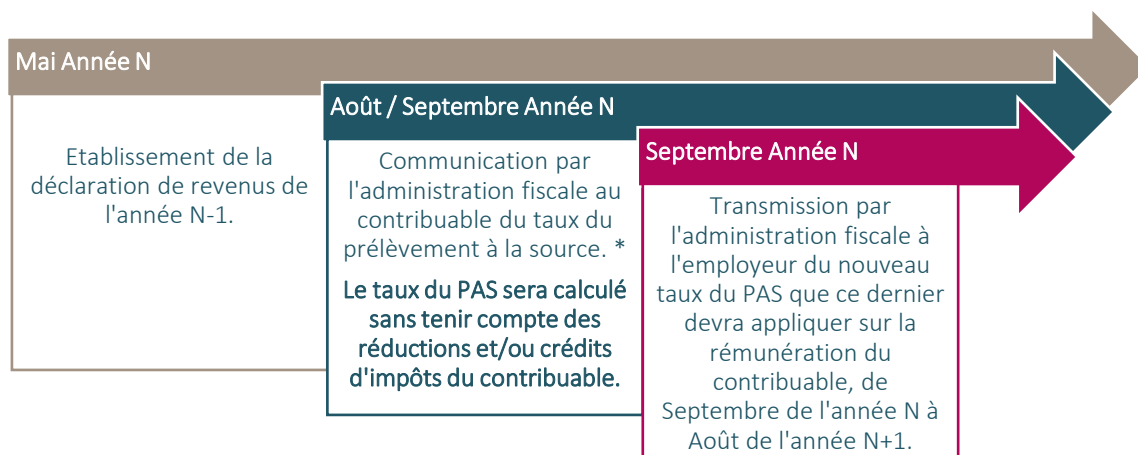
Rapport entre la somme investie, et la somme recueillie : 0,9100 P/E

Inverse du Rapport entre la somme investie, et la somme recueillie : 1,0989

* Il est précisé que le montant des Biens immobiliers avant travaux sera ajusté au jour de l'Acte de Vente pour tenir compte de la VNC de l'Immeuble à cette date dans les comptes de la SAS HOTEL TAHITI et que par hypothèse pour une vente réitérée le 29 octobre 2021, le montant sera de 10.547.247 Euros ; la tranche du Crédit Vendeur financée par fonds propres étant ajustée à due concurrence. Cette variation est sans impact sur la Rentabilité des Investisseurs, ce montant n'entrant pas dans la Base Eligible.

Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source (PAS), effectif, depuis le 1er janvier 2019, modifie les modalités de recouvrement de l'impôt sur le revenu.



* Le taux est communiqué au contribuable dès l'établissement de sa déclaration de revenus lorsque celle-ci est réalisée en ligne.

Le contribuable peut demander la modification de son taux du PAS personnalisé dans les 3 situations suivantes :

- pour garantir une confidentialité auprès de son employeur, le contribuable peut demander à l'Administration fiscale d'opter pour un taux de prélèvement neutre ;

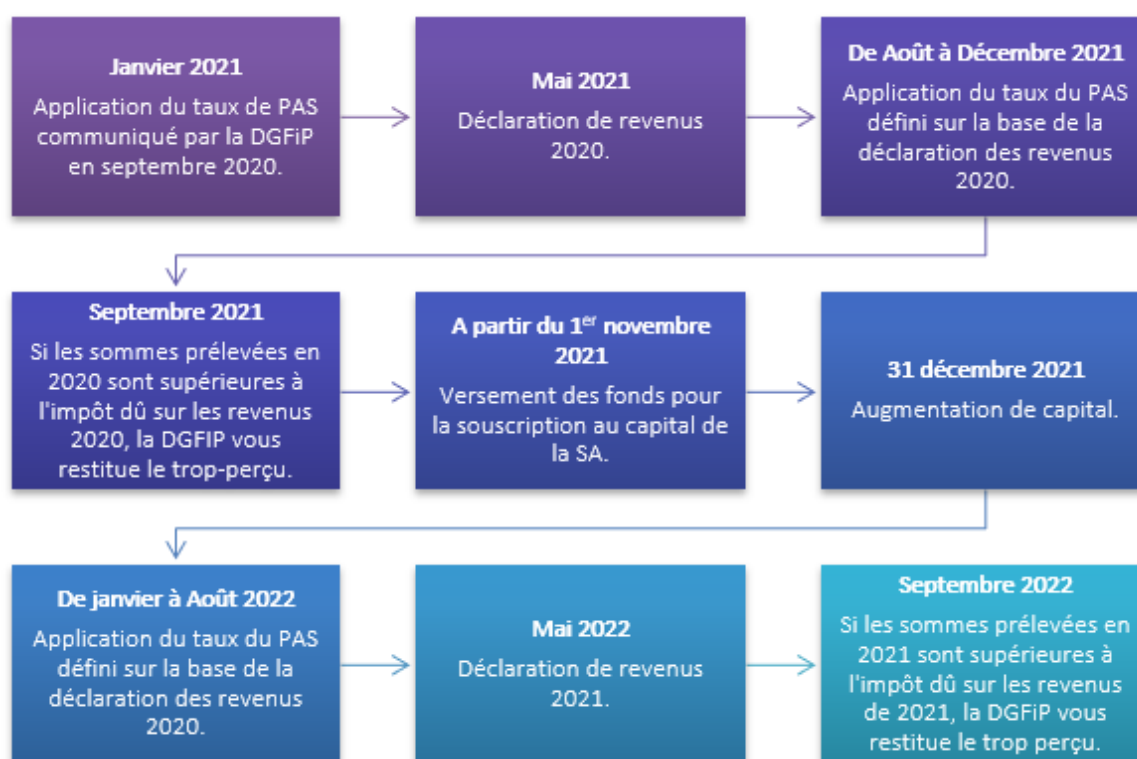
en cas de forte disparité entre le montant des revenus perçus par les conjoints mariés ou pacsés, le conjoint disposant des revenus les plus faibles peut demander l'application d'un taux individualisé déterminé uniquement au regard de ses propres revenus et de 50% des revenus communs ;

en cas de changement de situation familiale ou de baisse de revenus, le contribuable peut demander l'abaissement de son taux de prélèvement à la source.

Pendant les huit premiers mois de l'année, l'administration percevra le PAS applicable sur les différents revenus du contribuable.

Courant du mois de mai 2022, le contribuable procédera à sa déclaration au titre des revenus de l'année 2021. À la suite de cette dernière, l'Administration fiscale ajustera son taux du PAS, calculé sans prendre en compte les réductions et crédits d'impôt déclarés. Ce nouveau taux sera applicable jusqu'en décembre 2022 et à partir de janvier 2023.

Si les sommes prélevées en 2021 sont supérieures à l'impôt dû sur le revenu de la même année, la DGFIP restituera au contribuable, à compter de septembre 2022, le montant des sommes trop perçues, notamment le montant de la réduction d'impôt liée à une opération Girardin à laquelle il aurait participé en 2021.



Un exemple simplifié :

Un foyer fiscal supporte un prélèvement mensuel de 1 320 € de janvier 2021 à août 2021.

A compter du mois de septembre 2021, son taux d'imposition est actualisé sur la base de la déclaration des revenus de l'année 2020. Le prélèvement mensuel passe à 1 205 € par mois. En décembre 2021, il décide de participer à une opération d'investissement Outre-mer et de bénéficier d'une réduction d'impôt de 10 000 €, et verse par conséquent la somme de 9 100 €.

Suite à la déclaration de revenus de l'année 2021 (en mai 2022), l'imposition définitive des revenus 2020 s'établit à 5 380 €, après constatation des avantages fiscaux.

De janvier à décembre 2021, ce foyer a déjà versé à l'administration fiscale la somme de :

$$(1\,320\,€ \times 8 \text{ mois}) + (1\,205\,€ \times 4 \text{ mois}) = 15\,380\,€.$$

Le total des prélèvements à la source opérés en 2021 (15 380 €) est supérieur au montant de l'impôt définitivement dû après réduction (5 380 €). Le centre des impôts procédera donc, au plus tard le 15 septembre 2022, **au remboursement de la somme de 10 000 € (15 380 € - 5 380 €)** correspondant au montant trop perçu par l'administration fiscale.

Mécanisme de l'investissement

Le montant de l'Augmentation de Capital majoré du montant du Capital Social à la date du Prospectus aura pour effet de le porter à 23.228.910 Euros. Ce dernier montant résulte des éléments suivants (tous les chiffres sont en Euros) :

	Base éligible	RI Investisseurs		Augmentation Capital	
		taux	montants	taux	montants
Immobilier - tranche rénovation	34 780 329	54,36%	18 906 587	91,00%	17 204 994
Immobilier - tranche extension	2 991 844	45,30%	1 355 305	91,00%	1 233 328
Mobiliers	11 621 154	45,30%	5 264 383	91,00%	4 790 588
Total	49 393 326		25 526 275		23 228 910

Commentaires :

- La Base Eligible Rénovation donne droit à une réduction d'impôt de 54,36% que les Investisseurs rétrocèdent à hauteur de 91%,
- La Base Eligible Extension donne droit à une réduction d'impôt de 45,30% que les Investisseurs rétrocèdent à hauteur de 91%,
- La Base Eligible Mobilier donne droit à une réduction d'impôt de 45,30% que les Investisseurs rétrocèdent à hauteur de 91%,
- Le montant du capital après l'Augmentation de Capital représente la somme des rétrocessions des réductions d'impôts relatives à chacune des Bases Eligibles, soit 23 228 910 €
- A cet apport global de 23 228 910 € correspond une réduction d'impôt totale de 25 526 275 €, soit une Rentabilité de 2 297 365 €, ou encore $2\,297\,365 / 23\,228\,910 = 9.89\%$ des apports réalisés
- A titre d'exemple, un Investisseur détenant 0.1% du capital de l'Emetteur :
 - i- Sera détenteur de $0.1\% \times 23\,228\,910 = 23\,229$ actions de 1 € de valeur nominale
 - ii- Bénéficiera d'une réduction d'impôt de $23\,229 / 91\% = 25\,526$ €
 - iii- Réalisera un gain (la Rentabilité) de $25\,526 - 23\,229 = 2\,297$ €, ou encore $2\,297 / 23\,229 = 9.89\%$ de ses apports

Dividendes

La Société n'a pas vocation à dégager des bénéfices et n'anticipe pas de distribuer des dividendes. Le résultat de la Société sera déficitaire pendant toute la Période Fiscale. Aucun bénéfice n'est attendu et aucune charge d'impôts ne sera supportée par la Société.

Sortie de l'Opération

La sortie des Investisseurs de l'Opération est encadrée dès la souscription, par la combinaison des mécanismes suivants :

- La SAS HOTEL TAHITI aura la possibilité d'acquérir la totalité de l'Hôtel Rénové objet du Programme d'Investissement, par l'exercice de la Promesse de Vente consentie par anticipation par l'Emetteur et définie au Crédit-Bail, pendant les six (6) mois suivant le terme de la Période Fiscale,

- La Société aura également la possibilité de vendre l'Hôtel Rénové objet du Programme d'Investissement par l'exercice de la Promesse d'Achat pendant les six (6) mois suivant le terme de la période d'exercice de la Promesse de Vente.

Que ce soit aux termes de la Promesse de Vente ou de la Promesse d'Achat, le prix de vente ou, selon le cas, d'achat, de l'Hôtel Rénové correspondra au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur à consentir par la SAS HOTEL TAHITI et sera payable par compensation.

Une fois l'Hôtel Rénové acquis par la SAS HOTEL TAHITI aux termes de la Promesse de Vente ou, le cas échéant, de la Promesse d'Achat, la Société sera dissoute puis liquidée.

Les Investisseurs sont donc avertis que la souscription à l'Augmentation de Capital ne saurait être réalisée dans la perspective d'une quelconque plus-value financière à l'occasion de la dissolution de la Société, aucun boni de liquidation n'étant constaté à cette occasion. Il est rappelé que le seul bénéfice de l'investissement est d'obtenir la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI.

Leur intérêt est donc de ne pas effectuer de transaction de gré à gré sur leurs Actions de la Société.

- b) Nouveau produit, activité ou service important lancé depuis la publication des derniers états financiers audités

Aucun nouveau produit, activité ou service important n'ont été lancés ; la Société ayant pour seul objet celui décrit au paragraphe a) ci-dessus.

2.2.3. Principaux marchés

La Société a pour objet social exclusif (i) l'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, tel que prévu à l'article 199 undecies B du CGI, (ii) et plus généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social y compris la vente des biens acquis.

La Société est dédiée à la réalisation du Programme d'Investissement.

Son rôle est exclusivement financier et fiscal. La Société permet ainsi à la SAS HOTEL TAHITI de bénéficier des fonds nécessaires au financement en partie des coûts liés à la rénovation, l'extension et à l'acquisition des ameublements et équipements de l'Hôtel, lesquels seront financés pour partie au moyen de fonds levés par la Société auprès de personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, soumises à l'impôt sur le revenu, qui participeront à l'Augmentation de Capital de l'Emetteur et à l'achat des Actions des Actionnaires Fondateurs, en vue de bénéficier d'une réduction d'impôt conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

Le Programme d'Investissement a fait l'objet d'une présentation à la Direction Générale des Finances Publiques et bénéficie d'un Agrément confirmant la Base Eligible (ainsi que sa décomposition) à l'aide fiscale et le montant de la réduction d'impôt dont bénéficieront les Actionnaires de la Société, ainsi que les obligations attachées au droit à réduction d'impôt.

L'Emetteur exploitant l'Hôtel Rénové dans le cadre d'un crédit-bail consenti à la SAS HOTEL TAHITI, elle intervient également, de manière indirecte, sur le marché de l'hôtellerie en Polynésie Française.

Aucun autre marché n'est recherché et aucun autre investissement ne sera réalisé par la Société qui sera liquidée à l'issue de la période de conservation des Actions (la Période Fiscale).

2.3. Structure organisationnelle

2.3.1. Organigramme

Avant la réalisation de l'Augmentation de Capital, le capital social de l'Emetteur est détenu en totalité par INGEPAR, à l'exception d'une (1) Action détenue par son dirigeant, Arnaud LAOUEAN. INGEPAR et COFIBRED (son actionnaire unique) appartiennent au Groupe BRED BANQUE POPULAIRE. Même si à la date du Prospectus aucun engagement formel n'a été conclu à cet effet, il est prévu que les Actionnaires Fondateurs (INGEPAR et Arnaud LAOUEAN) céderont la totalité des Actions de l'Emetteur qu'ils détiennent pour un prix égal à leur valeur nominale (et donc sans plus-value) à certains Investisseurs concomitamment à la réalisation de l'Augmentation de Capital.

Tout Investisseur est susceptible, indifféremment, de souscrire aux Actions dans le cadre de l'Augmentation de Capital, ou d'acquérir des Actions existantes détenues par les Actionnaires Fondateurs. Les Actionnaires Fondateurs n'ont aucun intérêt à conserver les actions qu'ils détiennent : la société INGEPAR (personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés) et Arnaud LAOUEAN (ayant une participation très faible) ne pouvant pas bénéficier de la Rentabilité. Compte-tenu de ce qui précède, aucun engagement n'a été formalisé. En outre, le défaut de cession par les Actionnaires Fondateurs n'aurait aucun impact sur les Investisseurs. En effet, la Rentabilité est calculée en tenant compte du nombre d'Actions souscrites par chaque Investisseur.

Le ou les Investisseurs concernés seront choisis en fonction de leur disponibilité respective pour venir signer les documents nécessaires à la réalisation de cette cession. Ainsi, et à sa date de réalisation, l'Emetteur n'appartiendra plus au Groupe BRED BANQUE POPULAIRE.

2.3.2. Lien de dépendance

L'Emetteur est dirigé par Arnaud LAOUEAN, salarié de la BRED BANQUE POPULAIRE, mis à la disposition de INGEPAR.

La Société, qui ne dispose d'aucun salarié et d'aucun matériel technique, a conclu avec INGEPAR une convention d'assistance pour une durée courant jusqu'au 31 décembre 2021 au plus tard et conclura à l'issue de l'Augmentation de Capital une convention de prestations de services portant sur la fourniture, toujours par INGEPAR, d'une assistance en matière juridique et de gestion jusqu'au terme de la Période Fiscale.

2.4. Investissements

2.4.1. Description des investissements réalisés par l'Emetteur entre la fin de la période couverte par les informations financières historiques contenues dans le Prospectus et la date du document d'enregistrement.

Non applicable

2.4.2 Description des investissements importants de l'Emetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, et méthode de financement (interne ou externe)

Principaux investissements réalisés par la Société

La Société a été constituée pour les besoins de l'Opération.

Principaux investissements en cours de réalisation

Dans le cadre de la réalisation du Programme d'Investissement, la Société procèdera , sous réserve de la réalisation préalable de la Condition Suspensive, à la signature, le 8 novembre 2021 au plus tard, de l'Acte de Vente portant sur l'Hôtel Rénové (hors équipements et aménagements), du droit au bail du terrain d'assiette et de l'autorisation d'occupation du domaine maritime, et le Contrat d'Acquisition des équipements et aménagements signé le 6 octobre 2021 sous condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente prendra effet. La vente de l'Hôtel Rénové (en ce compris les ameublements et équipements) interviendra pour un montant total de 64.653.687 Euros Hors Taxes.

Il sera financé comme suit (montant du Crédit Vendeur après versement de la Rétrocession) :

Plan de financement - SA CAMELIA				
<u>Emplois</u>	<u>Actifs ("A")</u>	<u>Frais</u>	<u>Total</u>	
			EUR	% A
Total	<u>64 653 687</u>	<u>2 807 890</u>	67 461 577	104,34%
<u>Ressources</u>				
Capital des Investisseurs - 199 UB	20 421 020	2 807 890	23 228 910	35,93%
Crédit Vendeur	44 232 667		44 232 667	68,41%
- dont Prêt bancaire	10 894 000		10 894 000	<u>16,85%</u>
- dont fonds propres	14 483 667		14 483 667	22,40%
- dont Loi du Pays	18 855 000		18 855 000	29,16%
Total	<u>64 653 687</u>	<u>2 807 890</u>	67 461 577	104,34%

* Il est précisé que le montant des constructions existantes sera ajusté au jour de l'Acte de Vente pour tenir compte de la VNC de l'Immeuble à cette date dans les comptes de la SAS HOTEL TAHITI et que par hypothèse pour une vente réitérée le 29 octobre 2021, le montant sera de 10.547.247 Euros ; la tranche du Crédit Vendeur financée par fonds propres étant ajustée à due concurrence. Cette variation est sans impact sur la Rentabilité des Investisseurs, ce montant n'entrant pas dans la Base Eligible.

Investissements envisagés à l'avenir

La Société est dédiée au financement du seul Programme d'Investissement. Aucun autre investissement n'est envisagé et ne sera réalisé par la Société.

2.5. Examen du résultat et de la situation financière

2.5.1. Informations permettant de comprendre les activités de l'Emetteur

- a) L'Emetteur a été créé pour la réalisation de l'Opération. Un premier exercice social a été clôturé au 31 décembre 2020. Les principales informations financières historiques sont les suivantes :

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 31 décembre 2020	Comptes Intermédiaires au 30/06/2021
	(euros)	(euros)
Total des recettes	0	0
Résultat d'exploitation	- 2.482	-1.200
Résultat net	- 2.482	-1.200
BILAN		
Total de l'actif	37.496	37.736
Total des capitaux propres	34.518	33.318

- b) L'Emetteur est constitué pour les seuls besoins de la réalisation de l'Opération. Il n'a pas d'activité en matière de recherche et de développement.

2.6. Informations sur les tendances

2.6.1. Principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement.

Le rôle de la Société dans l'Opération étant purement financier, elle n'a pas d'activité de production, ventes ou de gestion de stocks.

Le segment touristique sur lequel se positionne la SAS HOTEL TAHITI est caractérisé par une forte attractivité propre aux destinations « de rêve » que l'on souhaite s'offrir « au moins une fois dans sa vie ». Cette donnée est actuellement confirmée par l'industriel hôtelière en Polynésie qui constate plutôt des reports que des annulations de séjours du fait du contexte sanitaire. Pour rappel en 2021, les frontières ont été fermées début février jusqu'à fin avril. Dès mai, les frontières ont été réouvertes aux touristes américains vaccinés et mi-juin, aux touristes européens vaccinés principalement (pays en liste verte).

Les hôtels du groupe Wane ont progressivement atteint 60% de taux de remplissage en juin et les réservations faites sur les périodes de septembre, octobre, et novembre laissent penser que l'activité resterait stable. Le confinement en septembre a certes à nouveau perturbé cette dynamique de réservation, mais il ressort des données statistiques que l'activité retrouve ses bons fondamentaux dès qu'elle peut s'exercer dans des conditions normales. Dans tous les cas, la Polynésie entrera ensuite dans la basse saison qui ne fait traditionnellement pas ressortir de chiffres significatifs avant le mois de mars.

Pour 2022, les voyageurs se disent très confiants.

La Rentabilité des Investisseurs est indifférente à la situation du marché, ces derniers intervenant au capital de l'Emetteur qui ne joue lui-même aucun rôle dans le secteur hôtelier polynésien. L'ensemble des relations financières entre l'Emetteur et la SAS HOTEL TAHITI est sans rapport avec le chiffre d'affaires généré par la SAS HOTEL TAHITI, et aucun flux de trésorerie entre ces deux parties ne sera constaté pendant la Période Fiscale.

2.7. Prévisions ou estimations du bénéfice

La Société n'a pas vocation à dégager des bénéfices et n'anticipe pas de distribuer des dividendes. Le résultat de la Société sera déficitaire pendant toute la Période Fiscale. Aucun bénéfice n'est attendu et aucune charge d'impôts ne sera supportée par la Société.

En euros

	ANNEE 2 021	ANNEE 2 022	ANNEE 2 023	ANNEE 2 024	ANNEE 2 025	ANNEE 2 026
Loyers du Crédit Bail	470 498	3 195 832	3 195 832	3 195 832	3 195 832	3 195 832
Prix de revente de l'hôtel						27 783 010
TOTAL PRODUITS	470 498	3 195 832	3 195 832	3 195 832	3 195 832	30 978 842
Amortissements	-822 083	-4 697 618	-4 697 618	-4 697 618	-4 697 618	-45 041 134
Frais de fonctionnement	-21 425	-25 715	-25 715	-25 715	-25 715	-25 715
Honoraires de montage	-2 557 890					
Frais Conseils Avocats	-100 000					
TOTAL CHARGES	-3 501 399	-4 723 333	-4 723 333	-4 723 333	-4 723 333	-45 066 849
RESULTAT AVANT IMPOTS	-3 030 901	-1 527 501	-1 527 501	-1 527 501	-1 527 501	-14 088 007
Impôt sur les sociétés	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET COMPTABLE	-3 030 901	-1 527 501	-1 527 501	-1 527 501	-1 527 501	-14 088 007
Résultat cumulé	-3 030 901	-4 558 402	-6 085 902	-7 613 403	-9 140 904	-23 228 911

3. DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET ET DÉCLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT

A la date d'arrêté de ses Comptes Intermédiaires, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 33.318 Euros.

La Société atteste n'avoir à la date du Prospectus aucun endettement et dispose, de son point de vue, d'un fonds de roulement net avant Augmentation de Capital suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 mois suivant la date d'approbation du Prospectus. Après l'Augmentation de Capital, le fonds de roulement disponible de l'Emetteur lui permettra de faire face à l'ensemble de ses frais de fonctionnement tels qu'ils ont été évalués en 2021 compte tenu du schéma financier de l'Opération.

4. FACTEURS DE RISQUE

Les Investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits ci-après ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent Prospectus. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas, à la date du Prospectus, d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. A ce titre, il est précisé qu'avec le temps, de nouveaux risques pourraient apparaître et ceux présentés évoluer. Conformément à l'article 16 du règlement « Prospectus », les facteurs de risque ci-après sont classés par ordre décroissant suivant leur importance. Ce classement intègre les politiques de gestion des risques mises en œuvre afin de limiter la probabilité et l'impact des risques.

Nature du risque	P	I	C
Risques propres à l'activité de l'Emetteur			
Risque lié à la durée d'exploitation de l'Hôtel Rénové	M	E	M
Risque lié à l'insolvabilité de la SAS HOTEL TAHITI	M	F	M
Risque lié au sinistre de tout ou partie de l'Hôtel Rénové	F	E	M
Risque de non-ouverture de l'Hôtel Rénové	F	M	M
Risque de défaut de réalisation de la Condition Suspensive de la Promesse Synallagmatique de Vente	F	M	M
Risque lié au non-respect des obligations prévues en matière d'emplois de l'Agrément	F	M	F
Risques propres aux garants			
Risque de défaillance de la SAS HOTEL TAHITI en cas d'exercice de la Garantie Fiscale	E	E	E
Risque de défaillance de SEGC en cas d'exercice de la Promesse de Porte-Fort Investisseurs	F	E	M
Risques propres aux valeurs mobilières de l'Emetteur			
Risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal du fait de l'Investisseur	M	E	M
Risque lié à une souscription inférieure à 100 % du montant de l'Augmentation de Capital	M	E	M
Risque de Changement de Loi	F	E	M
Risque lié au plafonnement des niches fiscales	F	M	F
Risque lié à l'illiquidité des titres offerts à la souscription	F	M	F

Les principaux risques propres à la Société, à son secteur d'activité, au garant et aux valeurs mobilières figurent ci-après. Les risques sont à prendre en considération par les Investisseurs avant toute décision d'investissement. Le tableau ci-dessus présente la typologie des risques, puis le résumé des différents risques y afférent, ainsi qu'une estimation de leur probabilité de survenance, de l'impact potentiel, la combinaison de ces deux critères formant la criticité totale du risque. A la première ligne du tableau ; « P » indique la probabilité d'occurrence du risque, « I » indique l'impact négatif que pourrait avoir la réalisation du risque sur la Société, « C » indique la criticité totale du risque pour la Société. La lettre « E » indique un niveau élevé, la lettre « M » un niveau moyen et la lettre « F » un niveau faible.

4.1. Risques propres à l'activité de l'Emetteur

4.1.1 Risque lié à la durée d'exploitation de l'Hôtel Rénové

Sous peine de perdre la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'Opération, et qui sera répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation au capital de la Société (l'« **Avantage Fiscal** »), l'Hôtel Rénové devra être exploité pendant une durée incompressible de cinq (5) années à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital (étant précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Hôtel Rénové sur une période supérieure à une (1) année, la durée initiale de cinq (5) ans sera prorogée pour une durée égale à la durée d'inexploitation, ce dont chaque Investisseur sera informé au moment des assemblées générales annuelles, et ci-après la « **Période Fiscale** »). L'exploitation de l'Hôtel Rénové est assurée par HILTON au titre du contrat de management d'une durée ferme de dix ans. L'inexploitation de l'Hôtel Rénové pourrait engendrer la reprise de l'Avantage Fiscal par l'Administration fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale. Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

4.1.2 Risque lié à l'insolvabilité de la SAS HOTEL TAHITI :

La SAS HOTEL TAHITI s'est engagée à exploiter l'Hôtel Rénové sur toute la Période Fiscale dans les conditions de l'Agrément Fiscal. La crise du COVID-19 pourrait impacter l'exploitation de l'Hôtel Rénové, du fait de fermetures administratives ou du fait de restrictions du trafic aérien. Dans ces circonstances, la situation

financière de la SAS HOTEL TAHITI pourrait être dégradée, entraînant un risque de défaut sur le prêt bancaire qu'elle a souscrit. Cette situation provoquerait un risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal. La Société SEGC, actionnaire de la société HOTEL TAHITI, se porte-fort, auprès de l'Emetteur, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI du remboursement de toutes les sommes dues au titre du prêt bancaire de sorte notamment que l'hypothèque conventionnelle grevant l'Hôtel Rénové ne soit pas réalisée (la « **Promesse de Porte-Fort Camélia** »). Les comptes prévisionnels de la SAS HOTEL TAHITI font apparaître un résultat positif dès 2023 dans l'hypothèse d'un taux d'occupation de l'Hôtel Rénové de 65%. L'insolvabilité de la société HOTEL TAHITI accompagnée de celle de SEGC ou d'une remise en cause des engagements souscrits au titre de la Promesse de Porte-Fort Investisseurs (telle que définie ci-après) dont bénéficient les Investisseurs, conduirait à la perte de l'Avantage Fiscal des Investisseurs.

4.1.3 Risque de sinistre de tout ou partie de l'Hôtel Rénové :

L'Hôtel Rénové pourrait subir pendant la Période Fiscale, un sinistre rendant impossible l'exploitation de tout ou partie de l'investissement. La SAS HOTEL TAHITI a souscrit une assurance couvrant les dommages causés à l'Hôtel Rénové auprès de la compagnie Allianz couvrant les bâtiments à hauteur de 50 M€ (en ce compris ses ameublements et équipements) conforme aux polices d'assurance habituellement conclues pour ce type d'actif. Le Groupe HILTON couvrira la responsabilité civile de l'hôtel à hauteur d'un montant de 25M\$ par sinistre dans le cadre de son programme groupe qu'il applique à tous les hôtels qu'il exploite. En outre, l'Emetteur est déclaré assuré additionnel, de sorte qu'en cas de sinistre, et une fois les banques délégataires désintéressées, il devient le seul bénéficiaire des indemnités résiduelles qui seraient disponibles dans ce cadre.

4.1.4 Risque de non-ouverture de l'Hôtel Rénové

Compte tenu des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et de l'Agrément fiscal, la SAS HOTEL TAHITI a l'obligation légalement, pour donner droit à l'Avantage Fiscal, d'ouvrir au public l'Hôtel Rénové et mettre en service ses aménagements et équipements avant le 31 décembre 2021. La période de souscription des titres de l'Emetteur sera ouverte avant la Date d'Ouverture de l'Hôtel Rénové au public.

En l'espèce, un conseil d'administration se réunira le 30 novembre 2021 pour constater la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard **et** l'ouverture de l'Hôtel Rénové (en ce compris la mise en service des aménagements et équipements) le 30 novembre au plus tard. A défaut, il décidera l'annulation de l'Augmentation de Capital :

- en l'absence de signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard **ou** d'ouverture de l'Hôtel Rénové le 30 novembre au plus tard ;
- en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit inférieure à 8.76% ;
- en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit comprise entre 9.89% et 8.76%, sauf si, en exécution de la Garantie Fiscale, la SAS HOTEL TAHITI a versé sur un compte séquestre la somme nécessaire en vue de l'indemnisation ultérieure des Investisseurs de la baisse de Rentabilité liée à la perte effective de l'Avantage Fiscal en conséquence des aménagements et équipements non mis en service.

Dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration annulerait l'Augmentation de Capital, les Contrats Importants fixent les conditions de rétrocession de l'Hôtel Rénové par la SA CAMELIA à la SAS HOTEL TAHITI sans flux financiers, ni charge résiduelle pour la SA CAMELIA, et les sommes qui auraient été versées par les Investisseurs seront alors restituées dans les dix (10) jours ouvrés suivants.

Les Investisseurs ayant souscrit à l'Augmentation de Capital antérieurement au 30 novembre 2021 seront informés, au plus tard le 10 décembre 2021, par e-mail, en cas d'annulation de l'Augmentation de Capital et les sommes qui auraient été versées leur seraient restituées à cette date.

4.1.5 Risque de défaut de réalisation de la Condition Suspensive de la Promesse Synallagmatique de Vente :

La Promesse Synallagmatique de Vente a été conclue le 6 octobre 2021 sous réserve de la réalisation de la condition suspensive (la « **Condition Suspensive** ») suivante : Justification du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux d'extension et de rénovation en conformité de l'Immeuble (« Hôtel Rénové » hors aménagements et équipements) dans son intégralité. Elle devra être réalisée le 8 novembre 2021 au plus tard. A cet égard, une DAATC partielle a d'ores et déjà été déposée à la mairie de Faa'a le 16 septembre 2021 portant sur l'ensemble de l'Hôtel à l'exception du bâtiment E, du « Transit Lounge », du restaurant asiatique et des salles polyvalentes (représentant environ 70 % de l'investissement). La DAATC sur la partie résiduelle de l'Hôtel devrait être déposée dans les mêmes conditions dans le courant du mois d'octobre. Si les parties constataient le 8 novembre 2021 que la DAATC sur ces parties résiduelles de l'Hôtel Rénové n'était pas déposée, l'Acte de Vente ne serait pas signé. L'ensemble des Contrats Importants deviendraient alors caducs. Un conseil d'administration se réunira le 30 novembre 2021, dans ces conditions, pour annuler l'Augmentation de Capital. Dans l'hypothèse de l'annulation de l'Augmentation de Capital, les sommes qui auraient été versées par les Investisseurs seront alors restituées dans les dix (10) jours ouvrés suivants et les Investisseurs seront informés dans le même délai.

4.1.6 Risque lié au non-respect par la SAS HOTEL TAHITI des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément :

L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si la SA HOTEL TAHITI ne respecte pas ses engagements pris en termes d'emplois pendant la Période Fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale. Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

4.2. Risques propres aux garants

4.2.1 Risque de défaillance de la SAS HOTEL TAHITI en cas de mise en jeu de la Garantie Fiscale :

La SAS HOTEL TAHITI (LEI 549300XEDFA6TBQ6GI13) est détenue par Louis WANE à concurrence de 65% de son capital. La SAS HOTEL TAHITI n'a plus d'activité depuis 2010. Après l'acquisition de l'hôtel par la SA CAMELIA, la SAS HOTEL TAHITI ne dispose plus d'aucun actif dans son bilan. Les comptes prévisionnels de la SAS HOTEL TAHITI pour les années 2021 et suivantes ont été présentés à la DGFIP dans le cadre de l'instruction de la demande d'Agrément et font apparaître un résultat positif dès 2023 dans l'hypothèse d'un taux d'occupation de l'Hôtel Rénové de 65%. Le Groupe WANE est un acteur économique important de Polynésie Française, d'une cinquantaine de sociétés présentes principalement sur deux secteurs d'activité : la distribution (notamment via l'exploitation de quatre magasins Carrefour) et l'hôtellerie ; le « Groupe Wane » est propriétaire de cinq Resorts : le Sofitel Moorea acquis en mai 2020, le Conrad de Bora Bora, le Méridien de Bora Bora, le Kia Ora de Rangiroa, et, à la date des présentes, l'Hôtel objet du présent projet. Le Groupe Wane possède également l'agence de voyage Tahiti Island Travel.

L'hôtel ayant été fermé en 2010, la SAS HOTEL TAHITI présente un chiffre d'affaires nul au titre de l'exercice 2020 et au titre des exercices antérieurs. Son résultat d'exploitation est négatif au 31 décembre 2020 du fait de charges comptabilisées en fin d'année 2020 dans le cadre du projet de réouverture de l'Hôtel, liés notamment à l'embauche de neuf salariés.

Il résulte de ses comptes prévisionnels que la SAS HOTEL TAHITI dégagera un bénéfice à partir de 2023 estimé sur une base prudente d'un taux d'occupation à 65% à 71.545.148 FCFP (soit 599.548 euros). Les résultats d'exploitation ne seront pas suffisants pour lui permettre d'honorer la Garantie Fiscale. Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Les Investisseurs bénéficient cependant du Protocole d'Indemnisation et de Délégation et de la Promesse de Porte-Fort Investisseurs consentie par SEGC ; cette promesse garantit la bonne fin de la Garantie Fiscale.

4.2.2 Risque de défaillance de SEGC

La société SEGC (LEI 8945006D95RDQWBB7792) qui, à la date du Prospectus, est actionnaire à hauteur de 30% de la SAS HOTEL TAHITI, appartient à la branche distribution du « Groupe WANE », et détenue à 100%

par la Société de Participation pour la Distribution (SPD), elle-même est détenue à 100% par Monsieur Louis WANE. SEGC exploite deux des quatre centres commerciaux sous enseigne Carrefour de Tahiti : le Carrefour de Punaauia qui est la plus grande surface commerciale de Tahiti (notamment avec une galerie marchande composée de 30 magasins) et le Carrefour de Arue qui est l'un des plus grands centres commerciaux de la côte est de Tahiti.

Le capital social de SEGC s'élève à 300 M FCFP (soit 2.514.000 euros), ses capitaux propres s'élevaient au 31 décembre 2020 à 5.050.435.666 FCFP (soit 42.322.650 euros). Ses actifs au 31/12/2020 s'élèvent à 15.253.279.023 FCFP (soit 127.822.478 euros). Au titre de son exercice clos au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires de SEGC s'est élevé à 18.798.263.680 (soit 157.529.449 euros) pour un bénéfice net de 446.619.642 FCFP (soit 3.742.672 euros). En outre, et pour avoir déjà pris des engagements similaires pour sécuriser la dette bancaire de l'hôtel Conrad de Bora Bora, elle connaît parfaitement les contraintes posées par ce type d'opérations.

La Promesse de Porte-Fort Investisseurs et la Promesse de Porte-Fort Camélia (qui a pour objet de limiter le risque d'exécution de l'hypothèque grevant l'Hôtel Rénové) ont été consenties par SEGC, actionnaire de la SAS HOTEL TAHITI à hauteur de 30%. Ces deux garanties ont été autorisées par une assemblée générale de SEGC en date du 6 octobre 2021 dans laquelle les actionnaires ont confirmé que la SAS HOTEL TAHITI et SEGC appartiennent au même groupe et que ces garanties sont conformes aux intérêts économique, social ou financier communs en cohérence avec une politique commune de groupe. SEGC a confirmé à la Société dans les Promesses qu'elle consent, que les engagements souscrits n'excèdent pas ses capacités financières. Afin de s'assurer de la pérennité de l'engagement à l'égard de la SA CAMELIA et des Investisseurs, la capacité de SEGC ou de tout nouveau promettant qui se substituerait à SEGC à honorer les engagements pris devra pendant toute la durée de l'Opération, être au moins équivalente à la capacité initiale de SEGC. Malgré ses précautions, si les engagements de porte-fort étaient remis en cause, ou si le montant des indemnités dues au titre des Promesses de Porte-Fort étaient insuffisantes pour couvrir le préjudice subi par les Investisseurs ou si SEGC n'était plus en capacité d'exécuter ses engagements, les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur Avantage Fiscal.

4.3. Risques propres aux valeurs mobilières de l'Emetteur

4.3.1. Risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal du fait de l'Investisseur

L'Avantage Fiscal correspondant à la réduction d'impôt à hauteur de l'apport en capital de l'Investisseur augmenté de la Rentabilité de 9,89% est réservé aux Investisseurs qui souscriront à l'Augmentation de Capital et ne peut être transmis à un nouvel acquéreur. Il est en outre conditionné à la détention des Actions durant toute la Période Fiscale. En cas de cession des Actions avant l'issue de cette période, l'Administration fiscale reprendra l'Avantage Fiscal consenti. Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur

4.3.2. Risque lié à une souscription inférieure à 100 % du montant de l'Augmentation de Capital

Compte tenu de la brièveté de la période de souscription, l'Augmentation de Capital pourra être limitée à 75 % de son montant (soit à 17.393.933 Euros), étant précisé que si le montant total des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil, elle sera annulée. Un montant de souscription inférieur au montant de l'Augmentation de Capital envisagé est sans impact sur la rentabilité dont bénéficieront les Investisseurs Fiscaux dans la mesure où la rentabilité est un élément personnel dépendant du montant de l'apport réalisé par chacun des Investisseurs. Dans l'hypothèse d'une Augmentation de Capital comprise entre 75 % et 100% de son montant, la tranche amortissable du Crédit-Vendeur sera augmentée à due concurrence de 80% de la réduction d'impôt correspondant à la part non-souscrite de l'Augmentation de Capital. La SAS HOTEL TAHITI s'y est engagée dans le contrat de Crédit-Vendeur, et les financements sous-jacents reçus par la SAS HOTEL TAHITI au titre du prêt bancaire, de l'aide fiscale locale et des apports en comptes courants de Louis WANE seront suffisants pour couvrir cette éventuelle augmentation de la tranche amortissable du Crédit-Vendeur consenti à la Société. Les investisseurs, préoccupés par l'épidémie de COVID-19 pourraient considérer que la souscription de la présente offre n'est pas leur priorité.

4.3.3. Risque de Changement de Loi :

En cas de réduction de la Rentabilité offerte aux Investisseurs inférieure ou égale à 49 points de base, l'Augmentation de Capital sera réalisée et cette baisse supportée par les Investisseurs seuls, sans compensation. A contrario, si une réduction supérieure (strictement) à 49 points de base devait résulter d'un Changement de Loi – et sauf à obtenir l'accord de la SAS HOTEL TAHITI quant à sa prise en charge au titre de la Garantie Fiscale – le Conseil d'administration décidera d'annuler l'Augmentation de Capital. Tout Changement de Loi postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, et ses éventuelles conséquences sur la Rentabilité offerte aux Investisseurs, ne sont couverts ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

4.3.4. Risque lié au plafonnement des niches fiscales :

L'Investisseur souhaitant réduire son impôt doit déterminer ses besoins en fonction des règles de plafonnement qui lui sont applicables, et ce de sorte que si les Actions ouvrent droit à une réduction d'impôt excédant ses limites, ses apports excédentaires seront perdus et la Rentabilité en sera affectée. Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Le mécanisme du plafonnement des niches fiscales en vigueur pour l'année 2021, ainsi que ses conséquences sur notre Opération, sont les suivants :

- en dehors de toute opération de défiscalisation outre-mer, tout foyer fiscal dispose d'une possibilité de crédit et de réduction d'impôt pour un montant total plafonné de 10.000 Euros,
- au titre d'une opération de défiscalisation outre-mer, tout foyer fiscal dispose par ailleurs d'une possibilité de réduction d'impôt égale à 8.000 Euros majorée de la partie non consommée des 10.000 Euros du plafond global ; ainsi, un Investisseur ayant consommé 7.000 Euros des 10.000 Euros de son plafond global conserve un solde de 3.000 Euros sur ce dernier, et dispose ainsi d'une possibilité de réduction d'impôt au titre d'une opération outre-mer égale à $3.000 + 8.000 = 11.000$ Euros,
- en outre, l'article 200-0 A du CGI stipule que le montant de la réduction d'impôt acquise au titre des investissements régis par l'article 199 undecies B du CGI est retenu pour l'application du plafonnement des niches fiscales à hauteur de 34% de son montant. Ainsi, le contribuable précédent dispose en réalité d'une possibilité de réduction d'impôt brute de $11.000 / 34\% = 32.353$ Euros
- il est ainsi en capacité de souscrire à l'Augmentation de Capital à hauteur de $91\% \times 32.353$ Euros, c'est-à-dire souscrire à 29.441 Actions, au prix de 1 Euro par Action.

Un Investisseur qui, à l'inverse du cas retenu ci-avant, n'aurait imputé aucune réduction ou crédit d'impôt sur son plafond global de 10.000 Euros le conserve intact et peut l'ajouter au plafond spécifique outre-mer de 8 000 Euros pour porter son droit à réduction total à un niveau maximum de 18.000 Euros pour cette Opération. Dans cette hypothèse, cet Investisseur peut souscrire à l'Augmentation de Capital pour réaliser une réduction d'impôt au maximum de $18.000/34\% = 52.941$ Euros, soit à hauteur d'une souscription de $91\% \times 52.941 = 48.176$ Euros.

Plusieurs scénarios peuvent être ainsi illustrés :

plafond global	(a)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
hypothèse total opérations RI/CI hors dom-tom		0	4 000	7 000	10 000	12 000
dont acquis	(b)	0	4 000	7 000	10 000	10 000
dont perdus		0	0	0	0	2 000
solde disponible pour opération dom-tom	(c)=(a)-(b)	10 000	6 000	3 000	0	0
plafond spécifique dom-tom	(d)	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
réduction d'impôt dom-tom dans le cadre du plafonnement	(e)=(c)+(d)	18 000	14 000	11 000	8 000	8 000
réduction d'impôt possible dans le cadre de l'Opération	(f)=(e)/34%	52 941	41 176	32 352	23 529	23 529
augmentation de capital pour Opération	(f)*91%	48 176	37 470	29 441	21 411	21 411

L'Investisseur souhaitant réduire son impôt dû en 2022 doit déterminer au mieux son besoin en termes de réduction d'impôt dans la limite des règles de plafonnement applicables (global et outre-mer). Ce contrôle est indispensable au regard des modalités exposées ci-dessus, que l'on peut sensibiliser par l'exemple qui suit :

- Pour un Investisseur donné, une souscription à l'Opération ne pourra pas lui procurer une réduction d'impôt supérieure au montant que lui autorisent les règles de plafonnement visées ci-dessus. Ainsi, une souscription à l'Augmentation de Capital à hauteur de 45.000 Euros procurera effectivement une réduction d'impôt de $45.000 / 91\% = 49.451$ Euros seulement si l'Investisseur dispose d'un plafond disponible de $49.451 * 34\% = 16.813$ Euros. Dans l'hypothèse où ce plafond s'établirait à 11.000 Euros (exemple encadré ci-dessus), la réduction d'impôt effective sera limitée à $11.000 / 34\% = 32.353$ Euros. Il aurait en fait dû souscrire $91\% * 32.353 = 29.441$ Euros et non 45.000 Euros. $49.451 - 32.353 = 17.098$ Euros de réduction d'impôt sont définitivement perdus, ainsi que la quote-part de souscription correspondante, soit $91\% * 17.098 = 15.559$ Euros
- En revanche, lorsque le montant de la réduction d'impôt liée à l'investissement Outre-mer excède l'impôt dû par l'Investisseur, sans que ce montant de réduction d'impôt ne contredise les règles de plafonnement, le solde sera reporté sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement. Ainsi, si l'Investisseur de l'exemple précédent disposait bien d'un plafond de 16.813 Euros, sa réduction d'impôt de 49.451 Euros lui sera bien acquise. Si son impôt dû au titre de l'année de souscription n'est finalement que de 40.000 Euros, le solde de 9.451 Euros sera reporté sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement.

Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

4.3.5. Risque lié à l'illiquidité des titres offerts à la souscription

Aucune stipulation des statuts et aucun pacte n'organisent la liquidité des Actions. Ces derniers ne prévoient également aucune interdiction quant à leur cession. Toutefois, et si une telle cession devait être réalisée avant le terme de la Période Fiscale, l'Investisseur perdrait son Avantage Fiscal (et donc le seul élément de Rentabilité de son investissement). La perte de l'Avantage Fiscal n'est couverte ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

5. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIÈRES

5.1. Informations sur les valeurs mobilières offertes

5.1.1. Nature et catégorie

Actions nouvelles de l'Emetteur émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital et les Actions offertes par les Actionnaires Fondateurs revêtent la forme nominative, sont toutes ordinaires et de même catégorie.

5.1.2. Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées

Droit français.

5.1.3. Forme des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières émises sont des actions de société anonyme. Elles sont émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital et revêtent la forme nominative, sont toutes ordinaires et de même catégorie. Les Actions nouvelles seront émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés. La Société se chargera elle-même de la tenue du registre des Actions et comptes d'actionnaires.

Aucune stipulation des statuts et aucun pacte ne prévoient d'interdiction de céder les Actions. Toutefois, conformément au dispositif fiscal prévu par l'article 199 undecies B du CGI les Investisseurs s'obligent à conserver la totalité de leurs Actions pendant la Période Fiscale.

5.1.4. Monnaie de l'émission de valeurs mobilières

L'émission des Actions est réalisée en Euros.

5.1.5. Droits attachés aux valeurs mobilières

a) droits à dividendes

Les Actions donneront droit aux dividendes étant rappelé que :

- i. l'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce). Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce). La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice ;
- ii. toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des Actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur date d'exigibilité ;
- iii. les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source ;
- iv. l'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en Actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

En tant que de besoin, il est rappelé qu'aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserve ne doit être attendu, l'Avantage Fiscal constituant, pour les Investisseurs, le seul rendement à tirer de leur investissement.

b) droits de vote

Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, chaque Action donnant droit à une voix.

c) droits préférentiels dans le cadre d'offres de souscription de valeurs mobilières de même catégorie

Les Actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs Actions, un droit de préférence à la souscription des actions en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et suivants et articles L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

d) droit de participation au bénéfice de l'Emetteur

Les Actions ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

e) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des Actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital (article L. 237-29 du Code de commerce).

f) clause de rachat

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat.

g) clause de conversion

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de conversion.

5.1.6. Résolution, autorisation et approbation

Assemblée autorisant l'émission

Les principales résolutions qui ont été adoptées par l'Assemblée Générale du 13 octobre 2021 sont les suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) actions ordinaires nouvelles par voie d'offre au public de titres financiers

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires,

Après avoir entendu lecture et pris connaissance du rapport du Conseil d'administration de la Société, du rapport spécial du Commissaire à la vérification de l'actif et du passif en date du 1^{er} septembre 2021 et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 13 octobre 2021,

Après avoir constaté que le capital de la Société est entièrement libéré,

Décide, sous la condition de l'adoption de la deuxième résolution ci-après relative à la suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires :

- o de déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, à compter de la présente assemblée et pour une durée expirant le 31 décembre 2021, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois et dans la limite d'une Augmentation de Capital en numéraire par voie d'offre au public d'un montant total maximum de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) Euros, l'émission, au pair (soit un (1) Euro par action) et sous la forme nominative, d'un nombre total maximum de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) actions ordinaires nouvelles à libérer en espèces et en totalité lors de la souscription ;
- o ces actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital ; elles donneront droit aux dividendes versés au titre de l'exercice au cours duquel elles auront été émises ;
- o de fixer à 4.550 Euros, soit 4.550 actions d'un (1) Euro chacune, le montant minimal de chaque souscription (à l'exception, le cas échéant, de la dernière souscription qui sera servie à concurrence du nombre d'actions restant à souscrire, le nombre d'actions souscrites pouvant alors être inférieur à 4.550 actions) ;

Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, dans les conditions fixées par la loi et les statuts et sous les conditions fixées dans la présente résolution, à l'effet notamment de :

- décider au 30 novembre 2021 d'annuler l'Augmentation de Capital décidée sur la base de la présente résolution dans les situations suivantes :
 - o en l'absence de signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard **ou** d'ouverture de l'Hôtel Rénové le 30 novembre au plus tard ;
 - o en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit inférieure à 8.76% ;
 - o en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit comprise entre 9.89% et 8.76%, sauf si, en exécution de la Garantie Fiscale, la SAS HOTEL TAHITI a versé sur un compte séquestre la somme nécessaire en vue de l'indemnisation ultérieure des Investisseurs de la baisse de Rentabilité liée à la perte effective de l'Avantage Fiscal en conséquence des aménagements et équipements non mis en service.
- Décider au plus tard le 31 décembre 2021 avant 12 heures :
 - o d'annuler l'Augmentation de Capital décidée sur la base de la présente résolution en cas de modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée à la date à laquelle le conseil se prononce) concernant, par exemple, les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et susceptible d'avoir pour effet une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'Agrément;
 - o d'annuler l'Augmentation de Capital décidée sur la base de la présente résolution en cas de réduction de la Rentabilité offerte aux Investisseurs (strictement) supérieure à 49 points de base et serait non couverte par la SAS HOTEL TAHITI ;
- au plus tard le 31 décembre 2021 avant 17 heures d'annuler l'Augmentation de Capital dans l'hypothèse où, à l'issue de la période de souscription, cette dernière n'aurait pas été souscrite à hauteur, au moins, de 75% de son montant (soit de 17.393.933 Euros) ;
- fixer, dans les limites de la présente délégation, toutes les autres conditions de l'émission et notamment, les dates d'ouverture et de clôture de la période de souscription ;
- prendre toutes dispositions pour assurer la bonne réalisation de l'émission des actions, établir, le cas échéant, un contrat d'émission des actions à émettre ;
- recueillir les souscriptions et les versements exigibles et constater la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, constater le nombre d'actions émises, apporter aux statuts les modifications corrélatives et plus généralement effectuer directement ou par mandataire toutes formalités légales nécessaires.

Les termes de la présente résolution, non autrement définis, ont le sens qui leur est donné dans le projet de prospectus soumis à l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») dans le cadre de l'Augmentation de Capital objet de la présente résolution.

DEUXIEME RESOLUTION

Suppression, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce, du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre dans le cadre de la délégation visée ci-dessus au profit d'une catégorie de personnes déterminée

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce et statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires,

Après avoir entendu lecture et pris connaissance du rapport du Conseil d'administration de la Société et du rapport spécial du commissaire aux comptes de la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription,

Décide, en conséquence de l'adoption de la résolution ci-dessus relative à la délégation de compétence donnée au Conseil d'administration en vue de l'émission d'un nombre total maximum de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) actions ordinaires, de supprimer le droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux actions émises dans le cadre de la délégation visée à la première résolution au profit de la catégorie de personnes définie comme suit : les personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4B du Code Général des Impôts et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscrivent directement à l'Augmentation de Capital approuvée à la première résolution ci-dessus ;

Décide de déléguer au Conseil d'administration le soin d'arrêter la liste des bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires au sein de ladite catégorie ainsi que le nombre d'actions à attribuer à chacun d'eux, dans la limite du montant total maximum d'Augmentation de Capital fixé à la première résolution ci-dessus.

Conseil d'administration ayant autorisé l'émission

Le Conseil d'Administration s'est réuni en date du 15 octobre 2021 et a pris la décision suivante autorisant l'émission :

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, usant de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 octobre 2021, et après avoir constaté que le capital de la Société est entièrement libéré, décide, à l'unanimité :

- d'augmenter le capital social d'un montant de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) Euros par l'émission, au pair (soit un (1) Euro par action) et sous la forme nominative, d'un nombre total de vingt-trois millions cent quatre-vingt-onze mille neuf cent dix (23.191.910) actions ordinaires nouvelles à libérer en espèces en totalité lors de la souscription (l'« **Augmentation de Capital** ») ;
- de réserver ladite Augmentation de Capital aux personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4B du Code Général des Impôts et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscrivent directement à l'Augmentation de Capital ;
- de fixer à 4.550 Euros, soit 4.550 actions d'un (1) Euro chacune, le montant minimal de chaque souscription (à l'exception, le cas échéant, de la dernière souscription qui sera servie à concurrence du nombre d'actions restant à souscrire, le nombre d'actions souscrites pouvant alors être inférieur à 4.550 actions) ;
- que les souscriptions seront reçues par la Société à son siège social ou par la BRED Banque Populaire - PEO 8517L 18 quai de la Râpée - 75012 Paris, ou par tout autre Placeur (tel que ce terme est défini dans le Prospectus relatif à l'Augmentation de Capital) désigné par la Société (sous réserve de l'établissement d'un communiqué) à compter du 18 octobre 2021 et jusqu'au 31 décembre 2021, midi heure de Paris ;

Les fonds provenant des versements seront déposés sur le compte bancaire ouvert à cet effet au nom de la Société dans les livres de la BRED Banque Populaire - Agence Vincennes – sous le numéro IBAN FR76 1010 7002 2800 2529 1109 372;

- qu'en cas de sursouscription de l'Augmentation de Capital, l'ordre chronologique de réception des souscriptions déterminera l'attribution des actions. La souscription de l'Investisseur est prise en compte à la date de signature du bulletin de souscription pour la détermination de l'ordre chronologique, sous réserve de la constatation par le Conseil d'administration de l'Emetteur de la conformité des documents de souscription remis à ceux attendus. Ces demandes de souscription seront mises en attente et ne pourront être prises en compte qu'en cas d'irrecevabilité d'une souscription précédemment reçue. Cette liste d'attente fonctionnera selon la règle « premier arrivé, premier servi ». Les chèques correspondant à des souscriptions rejetées seront restitués et les versements réalisés par virement feront l'objet d'un remboursement dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date

du Conseil d'administration ayant constaté la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital. La dernière souscription sera servie à concurrence du nombre d'actions restant à souscrire ;

- que les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital ; elles donneront droit aux dividendes versés au titre de l'exercice au cours duquel elles auront été émises ;
- qu'il devra décider le 30 novembre 2021 d'annuler l'Augmentation de Capital en cas :
 - o en l'absence de signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard **ou** d'ouverture de l'Hôtel Rénové le 30 novembre au plus tard ;
 - o en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit inférieure à 8.76% ;
 - o en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit comprise entre 9.89% et 8.76%, sauf si, en exécution de la Garantie Fiscale, la SAS HOTEL TAHITI a versé sur un compte séquestre la somme nécessaire en vue de l'indemnisation ultérieure des Investisseurs de la baisse de Rentabilité liée à la perte effective de l'Avantage Fiscal en conséquence des aménagements et équipements non mis en service.
- qu'en cas de modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée) concernant, par exemple, les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et susceptible d'avoir pour effet :

- i. une augmentation sensible des coûts de l'Opération, de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'agrément n°2018/15765*15766*15767/33 du 10 juin 2021, le Conseil d'administration, au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures) décidera d'annuler l'Augmentation de Capital,

ou

- ii. une réduction de la Rentabilité offerte aux Investisseurs au-delà de 9,40%, le Conseil d'administration, au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures) :
 - décidera d'annuler l'Augmentation de Capital en l'absence d'accord écrit, ferme et irrévocable de la SAS HOTEL TAHITI quant à la prise à sa charge de l'intégralité de cette baisse supplémentaire de la Rentabilité offerte aux Investisseurs au titre de la Garantie Fiscale (i.e. pour la part de la baisse de la Rentabilité supérieure aux 49 points de base supportée par les Investisseurs) ; ou
 - devra au contraire se prononcer en faveur du maintien de l'Augmentation de Capital en cas d'accord écrit, ferme et irrévocable de la SAS HOTEL TAHITI quant à sa prise en charge intégrale (i.e. pour la part de la baisse de la Rentabilité supérieure aux 49 points de base supportée par les Investisseurs) ;

Il est précisé qu'en cas de réduction de la Rentabilité comprise entre 9,40% et 9,89%, le Conseil d'administration se prononcera, et ce au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures), en faveur du maintien de l'Augmentation de Capital, la baisse de Rentabilité étant intégralement supportée par les Investisseurs seuls, sans compensation ;

- qu'il devra décider le 31 décembre 2021 d'annuler l'Augmentation de Capital dans l'hypothèse où, à l'issue de la période de souscription, l'Augmentation de Capital n'aurait pas été souscrite à hauteur, au moins, de 75% de son montant. Il constatera la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital le 31 décembre 2021 au plus tard, à hauteur du montant total des souscriptions reçues dans l'hypothèse où il ne serait pas inférieur à 75% du montant de l'Augmentation de Capital (soit 17.393.933 Euros) ;

Les termes de la présente décision, non autrement définis, ont le sens qui leur est donné dans le projet de prospectus soumis à l'AMF dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

Rapport du commissaire aux comptes sur l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'assemblée générale du 13 octobre 2021.

Le commissaire aux comptes de la Société a émis un rapport à destination de l'Assemblée Générale du 13 octobre 2021 sur l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (Annexe 8).

5.1.7. Date prévue d'émission des actions nouvelles

La date prévue pour l'émission des Actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital est le 31 décembre 2021 au plus tard, date de constatation de cette dernière par le Conseil d'administration.

5.1.8. Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des Actions.

5.1.9. Traitement fiscal des valeurs mobilières

L'Investisseur ne dispose d'aucune perspective de distribution de dividendes, ni de réalisation de plus-value à l'occasion de la cession des Actions au terme de la période légale de leur détention (Période Fiscale). Ainsi, aucune retenue à la source le cas échéant applicable aux revenus des Actions (dividendes ou plus-value) n'est susceptible d'affecter la Rentabilité des Investisseurs.

L'Investisseur fiscal reçoit des Actions nominatives de société anonyme en contrepartie d'un avantage fiscal accordé au titre du dispositif fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI (l'Avantage Fiscal). L'Investisseur devra déclarer sa réduction d'impôt correspondante au titre de l'année de souscription des Actions sur le formulaire fiscal 2042 K IOM. L'Investisseur s'engage, dans le Bulletin d'Investissement qu'il signe, à ne pas céder ses titres pendant la Période Fiscale pour ne pas perdre son Avantage Fiscal. S'agissant de titres de société anonyme, leur cession demeure libre, et l'Emetteur n'intervient pas. Toutefois, un Investisseur contrevenant à cet engagement s'exposera à une demande par l'Administration Fiscale de reprise de l'Avantage Fiscal octroyé.

Sortie de l'Investisseur au terme de la Période Fiscale

L'Avantage Fiscal constitue le seul gain susceptible d'être réalisé par l'Investisseur dans le cadre du déroulement normal de cette Opération. En effet, par construction du compte d'exploitation prévisionnel de la Société, aucun dividende ne peut être versé à l'Investisseur au cours de la Période Fiscale. En outre, au terme de la Période Fiscale, les conditions de la rétrocession fiscale qui engagent l'Investisseur conduisent ce dernier à n'attendre aucun autre revenu dans le cadre de sa sortie de l'Opération dans la mesure où :

- le prix de cession à la SAS HOTEL TAHITI de l'Hôtel Rénové dans l'hypothèse de l'exercice de la Promesse de Vente ou, le cas échéant, de la Promesse d'Achat, est contractuellement égal au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur conclu entre la Société et la SAS HOTEL TAHITI ; aucune trésorerie « nette » de cession n'est donc susceptible de permettre le versement à l'Investisseur d'un dividende, ou d'un boni de liquidation,
- le législateur a souhaité que l'Avantage Fiscal constitue le seul « gain fiscal » susceptible de bénéficier à l'Investisseur et a en conséquence exclu la moins-value sur valeurs mobilières, qui serait constatée par l'Investisseur au moment de la liquidation de la Société.

Sortie anticipée de l'Investisseur par cession des Actions à un tiers

Un Investisseur qui céderait ses titres pendant la Période Fiscale perdrait son Avantage Fiscal. L'Investisseur aurait en outre la responsabilité d'informer son cessionnaire que les Actions acquises par ce dernier participent à une opération bénéficiant d'un dispositif d'incitation fiscale sous contrôle de l'Administration fiscale, et que ces dernières ne sont pas susceptibles de procurer le moindre dividende ni boni de liquidation.

En dépit de ces réalités contractuelles et financières, et nonobstant l'enjeu de retrait certain de son Avantage Fiscal, l'Investisseur pourrait réaliser une cession de gré à gré à un prix librement fixé avec son cessionnaire dans la mesure où la Société n'est pas cotée en bourse.

Dans cette hypothèse, si le prix de vente était supérieur à la valeur nominale de ses Actions, la plus-value entrera dans le calcul de la plus-value nette de cession (formulaire spécifique 2074) et sera imposable selon le régime auquel cet Investisseur a choisi d'assujettir l'imposition de ses revenus et plus-values de valeurs mobilières :

- de plein droit : prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) : taux forfaitaire de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent 17,2% au titre des prélèvements sociaux,
- sur option : imposition aux conditions du barème progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Dans l'hypothèse inverse où le prix de vente était inférieur à la valeur nominale de ses Actions, la Société ne peut pas se prononcer sur la déductibilité de cette moins-value au regard des dispositions définies ci-dessus (troisième alinéa du 2° du IV de l'article 199 undecies B du Code général des impôts).

5.1.10. *Non applicable.*

5.1.11. *Non applicable.*

5.1.12. Incidence potentielle sur l'Investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE.

NEANT.

6. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION

6.1. Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public

6.1.1. Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

Les Actions à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital sont émises et les Actions sont cédées par les Actionnaires Fondateurs, au prix d'un (1) Euro, soit à leur valeur nominale.

L'Augmentation de Capital est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires Fondateurs sur les Actions nouvelles au profit d'une catégorie de personnes désignée définie comme « *les personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscrivent directement à l'Augmentation de Capital* ».

Au moment de sa souscription, l'Investisseur devra ainsi libeller un chèque ou réaliser un ordre de virement à l'ordre de la SA CAMELIA, correspondant au montant de sa souscription ; le prix de cession des Actions acquises auprès des Actionnaires Fondateurs sera payé concomitamment à l'acquisition.

Le Conseil d'administration de la Société se réunira le 30 novembre 2021 pour annuler l'Augmentation de Capital en cas :

i) de non ouverture de l'Hôtel Rénové à cette date, ou de défaut de mise en service, à cette date, des aménagements et équipements de l'Hôtel Rénové entraînant un niveau de Rentabilité inférieur au seuil de 8,76% ; étant précisé que si le niveau de Rentabilité n'est pas inférieur à ce seuil (et est donc comprise entre

9,89% et 8,76%, inclus), l'Augmentation de Capital ne sera pas annulée si la SAS Hôtel Tahiti a déposé sur un compte séquestre l'indemnité couvrant la perte de Rentabilité due conformément à la Garantie Fiscale, ou,
ii) de non réitération de la vente de l'Hôtel Rénové par la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard.

Le Conseil d'administration de la Société se réunira le 31 décembre 2021 au plus tard afin d'examiner s'il y a lieu ou non d'annuler l'Augmentation de Capital en raison de la survenance d'un Changement de Loi. En cas d'annulation de l'Augmentation de Capital, les clients ayant souscrit à l'Augmentation de Capital en seront avertis individuellement, par courrier électronique ou courrier postal ; les fonds étant, dans cette hypothèse, restitués dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date dudit Conseil d'administration.

La clôture de la période de souscription interviendra au plus tard le 31 décembre 2021.

Par ailleurs, l'Augmentation de Capital sera annulée si le Conseil d'administration, qui doit se réunir après la fin de la période de souscription, constate que le montant total des souscriptions est inférieur (strictement) à 75% du montant initial de l'Augmentation de Capital (soit à 17.393.933 Euros).

Les Investisseurs doivent conserver les Actions pendant toute la Période Fiscale afin de ne pas remettre en cause l'Avantage Fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI.

6.1.2. Montant total de l'offre

Le montant total de l'Augmentation de Capital objet du Prospectus, décidée par le Conseil d'administration de la Société du 15 octobre 2021, s'élève à 23.191.910 Euros correspondant à l'émission de 23.191.910 Actions nouvelles au prix d'un (1) Euro chacune. L'offre porte également sur la cession des 37.000 Actions détenues par les Actionnaires Fondateurs pour un prix par Action égal à leur valeur nominale, soit un (1) euro par Action cédée.

6.1.3. Délai d'ouverture de l'offre et description de la procédure de souscription

Cette Opération bénéficiera des capacités de commercialisation du groupe bancaire BPCE (« Banque Populaire Caisse d'Epargne ») et BRED Banque Populaire (« Banque BRED »).

- Les souscriptions seront reçues par l'Emetteur à son siège social, sis Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy, 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981) et seront ensuite soumises à son Conseil d'administration qui devra constater leur recevabilité ; étant précisé que, pour être recevable, chaque souscription devra comprendre :
- Un document d'Investissement dûment signé et contenant un bulletin de souscription, une attestation sur l'origine des fonds investis et un mandat par lequel l'Investisseur concerné accepte le bénéfice de la Garantie Fiscale, du Protocole d'indemnisation et de délégation, et de la Promesse de Porte-Fort à l'égard des Investisseurs, et donne mandat à l'Emetteur de le représenter s'agissant de leur mise en œuvre et de l'exercice de ses droits ;
- Un chèque ou un ordre de virement correspondant au montant de sa souscription ;
- La photocopie de sa pièce d'identité ;
- Un justificatif de domicile datant de moins de six (6) mois à la date de sa souscription.

Souscription minimum : 4.550 Actions d'une valeur nominale d'un (1) Euro, soit 4.550 Euros.

Souscription maximum : néant. Toutefois, et l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de Rentabilité d'un Investisseur, cette dernière est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. point 4.3.4ci-dessus).

Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable. Le calendrier prévisionnel de l'offre est le suivant :

- **10 juin 2021** : Délivrance de l'Agrément Fiscal.
- **29 septembre 2021** : Conseil d'administration décidant de soumettre à l'Assemblée Générale une proposition de délégation audit conseil en vue d'augmenter le capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 23.191.910 Euros.
- **6 octobre 2021** : signature de la Promesse Synallagmatique de Vente et des Contrats Importants

- **13 octobre 2021** : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- **15 octobre 2021** : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- **15 octobre 2021** : Approbation du Prospectus par l'AMF et ouverture de la période de souscription des Actions le 1^{er} jour ouvré suivant.
- **Le 30 novembre 2021** : l'Augmentation de Capital sera maintenue si le Conseil d'administration constate la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard et l'ouverture de l'Hôtel Rénové (en ce compris la mise en service des aménagements et équipements) le 30 novembre au plus tard. A défaut, il décidera l'annulation de l'Augmentation de Capital :
 - en l'absence de signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard ou d'ouverture de l'Hôtel Rénové le 30 novembre au plus tard ;
 - en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit inférieure à 8.76% ;
 - en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit comprise entre 9.89% et 8.76%, sauf si, en exécution de la Garantie Fiscale, la SAS HOTEL TAHITI a versé sur un compte séquestre la somme nécessaire en vue de l'indemnisation ultérieure des Investisseurs de la baisse de Rentabilité liée à la perte effective de l'Avantage Fiscal en conséquence des aménagements et équipements non mis en service.
- **Le 31 décembre 2021 au plus tard, et avant 12 heures** : le Conseil d'administration, en cas de Changement de Loi, décidera l'annulation de l'Augmentation : :
 - si le Changement de Loi est susceptible d'avoir pour effet une augmentation sensible des coûts de l'Opération de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'Agrément,
 - si, en conséquence du Changement de Loi, la Rentabilité est inférieure à 9,40%, sauf si la SAS HOTEL TAHITI donne son accord écrit ferme et irrévocable de prise en charge de l'intégralité du préjudice des Investisseurs à raison de la perte de Rentabilité au-delà de ce montant ; étant rappelé que l'Investisseur supporte seul les conséquences d'une Rentabilité comprise entre 9,40% et 9,89%.
- **Le 31 décembre 2021, à midi** : Clôture de la période de souscription.
- **Le 31 décembre 2021 à 17 heures au plus tard** : Conseil d'administration constatant la réalisation ou la caducité automatique de l'Augmentation de Capital en cas de souscription inférieure à 75% (soit inférieure à 17.393.933 euros).
- **Le 31 décembre 2021 au plus tard** : Publication sur le site internet de l'Emetteur des résultats de l'offre.
- **Au plus tard le 28 février 2022** : Envoi (sous réserve de la réalisation de l'Augmentation de Capital) d'une attestation d'inscription en compte aux Investisseurs.

En cas de sursouscription, l'ordre chronologique déterminera l'attribution des Actions émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital. Les demandes de souscription excédentaires seront mises en attente et ne pourront être prises en compte qu'en cas d'irrecevabilité d'une souscription précédemment reçue (règle du « premier arrivé, premier servi »). Pour la détermination de l'ordre chronologique, la souscription est prise en compte à la date de signature du bulletin de souscription sous réserve de la constatation de sa recevabilité par le Conseil d'administration. Toute souscription non recevable ne saurait être prise en compte pour la détermination de l'attribution des Actions. A l'inverse, et en cas d'insuffisance de souscription, l'Augmentation de Capital pourra être limitée à 75% de son montant (soit à 17.393.933 Euros) ; étant précisé que si le montant total des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil, elle sera purement et simplement annulée.

Si la réalisation de l'Augmentation de Capital est constatée, les Investisseurs devenus Actionnaires, recevront :

- au plus tard le 28 février 2022 de la part de la Société, les attestations d'inscription en compte des Actions.
- au plus tard le 30 avril 2022 de la part de la Société :

- Un état relatif à leur souscription,
- Un modèle d'engagement de conservation des Actions pendant la Période Fiscale,
- Une notice en vue d'assister l'Investisseur dans l'établissement de sa déclaration de revenus qui indiquera le montant de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa participation à l'Augmentation de Capital de la Société ainsi que les cases à remplir dans le formulaire 2042 K IOM ou tout autre formulaire.

Pour les souscriptions définitivement excédentaires ou en cas d'annulation ou de caducité de l'Augmentation de Capital, les chèques seront restitués et les versements réalisés par virement feront l'objet d'un remboursement dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter du Conseil d'administration constatant, suivant le cas, l'annulation ou la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital.

6.1.4. Révocation de l'offre

Le Conseil d'administration de la Société se réunira le 30 novembre 2021 pour annuler l'Augmentation de Capital en cas de :

i) de non ouverture de l'Hôtel Rénové à cette date, ou de défaut de mise en service, à cette date, des aménagements et équipements de l'Hôtel Rénové entraînant un niveau de Rentabilité inférieur au seuil de 8,76% ; étant précisé que si le niveau de Rentabilité n'est pas inférieur à ce seuil (et est donc comprise entre 9,89% et 8,76%, inclus), l'Augmentation de Capital ne sera pas annulée si la SAS Hôtel Tahiti a déposé sur un compte séquestre l'indemnité couvrant la perte de Rentabilité due conformément à la Garantie Fiscale,

ou,

ii) de non réitération de la vente de l'Hôtel Rénové par la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard.

Si le Conseil d'Administration qui doit se réunir au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures) constate la survenance d'un Changement de Loi susceptible avoir pour effet une réduction de la Rentabilité offerte aux Investisseurs :

- inférieure ou égale à 49 points de base, l'Augmentation de Capital sera réalisée et cette baisse supportée par les Investisseurs seuls, sans compensation ;
- supérieure (strictement) à 49 points de base, l'Augmentation de Capital sera annulée en l'absence d'accord écrit, ferme et irrévocable de la SAS HOTEL TAHITI quant à la prise à sa charge de l'intégralité de cette baisse supplémentaire de la Rentabilité offerte aux Investisseurs au titre de la Garantie Fiscale (i.e. pour la part de la baisse de la Rentabilité supérieure aux 49 points de base supportée par les Investisseurs).

De même, en cas de Changement de Loi susceptible d'avoir pour effet une augmentation sensible des coûts de l'Opération, de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'agrément n°2018/15765*15766*15767/33 du 10 juin 2021, le Conseil d'administration, au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures) décidera d'annuler l'Augmentation de Capital.

L'Augmentation de Capital sera également annulée si le Conseil d'administration qui doit se réunir après la fin de la période de souscription constate que le montant total des souscriptions est inférieur (strictement) à 75% du montant initial de l'Augmentation de Capital (soit à 17.393.933 Euros).

6.1.5. Réduction des souscriptions et mode de remboursement

Non applicable.

6.1.6. Montant minimum / maximum d'une souscription

Montant minimum : 4.550 actions d'une valeur nominale d'un (1) Euro, soit 4.550 Euros.

6.1.7. Délai de rétractation d'une souscription

La souscription de l'Investisseur à l'Augmentation de Capital est irrévocable, sauf annulation de l'Augmentation de Capital comme mentionné ci-dessus dans les hypothèses de Changement de Loi (sauf décision de la SAS Hôtel Tahiti d'indemniser les Investisseurs), du défaut de réitération de la vente de l'Hôtel Rénové le 8 novembre 2021 au plus tard ou encore de l'absence d'ouverture de l'Hôtel Rénové le 30 novembre 2021 au plus tard, ou de défaut de mise en service, le 30 novembre 2021 au plus tard, des aménagements et équipements de l'Hôtel Rénové entraînant un niveau de Rentabilité inférieur au seuil de 8,76% ou d'une souscription totale inférieure à 75% du montant de l'Augmentation de Capital envisagée (soit à 17.393.933 Euros).

6.1.8. Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières

La libération des Actions nouvelles souscrites intervient par chèque bancaire ou par virement émis à l'ordre de la SA CAMELIA et adressé au siège social de la Société.

Les Actions nouvelles souscrites sont livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Société.

6.1.9. Modalités de publication des résultats de l'offre et date de publication

Une fois l'Augmentation de Capital réalisée, la Société informera par voie de communiqué sur le site internet de l'Emetteur (sa-camelia.fr) du résultat de celle-ci.

Le montant total des souscriptions reçues augmentera d'autant le montant du capital de la Société, les statuts seront par conséquent modifiés, publiés dans un journal d'annonces légales et déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre, selon la législation en vigueur.

6.1.10. Procédure d'exercice de tout droit préférentiel, négociabilité des droits de souscription et traitement réservé aux droits de souscription non exercés

Le droit préférentiel de souscription des Actionnaires Fondateurs sur les Actions nouvelles a été supprimé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 13 octobre 2021.

6.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

6.2.1. Diverses catégories d'investisseurs potentiels auxquels les valeurs mobilières sont offertes

Les Actions nouvelles sont émises au profit de la catégorie de personnes définie comme « *les personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu en France* ».

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

6.2.2. Souscription des actionnaires et membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance

Même si à la date du Prospectus aucun engagement formel n'a été conclu à cet effet, il est prévu que les Actionnaires Fondateurs cèderont la totalité de leurs Actions aux Investisseurs au moment de l'Augmentation de Capital. Le ou les Investisseurs concernés seront choisis en fonction de leur disponibilité respective pour venir signer les documents nécessaires à la réalisation de cette cession.

6.2.3. Information préallocation :

a) *Non applicable.*

b) *Non applicable.*

c) *Non applicable.*

d) *Non applicable.*

e) *Non applicable.*

f) *Non applicable.*

g) Conditions de clôture de l'offre

L'offre au public débutera le 18 octobre 2021 et prendra fin le 31 décembre 2021 à 12 heures. Elle ne peut pas être clôturée par anticipation, sauf conformément à l'article L. 225-141 alinéa 2 du Code de commerce, en cas de souscription intégrale de l'Augmentation de Capital.

Le Conseil d'administration décidera d'annuler le 30 novembre 2021 l'Augmentation de Capital en cas :

i) de non ouverture de l'Hôtel Rénové à cette date, ou de défaut de mise en service, à cette date, des aménagements et équipements de l'Hôtel Rénové entraînant un niveau de Rentabilité inférieur au seuil de 8,76% ; étant précisé que si le niveau de Rentabilité n'est pas inférieur à ce seuil (et est donc comprise entre 9,89% et 8,76%, inclus), l'Augmentation de Capital ne sera pas annulée si la SAS Hôtel Tahiti a déposé sur un compte séquestre l'indemnité couvrant la perte de Rentabilité due conformément à la Garantie Fiscale,

ou

ii) de non réitération de la vente de l'Hôtel Rénové par la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard.

Le Conseil d'administration décidera également d'annuler, au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures) , l'Augmentation de Capital en cas de survenance d'un Changement de Loi avant la réalisation de l'Augmentation de Capital susceptible d'entraîner une augmentation sensible des coûts de l'Opération, de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'agrément n°2018/15765*15766*15767/33 du 10 juin 2021, et

Le Conseil d'administration décidera également d'annuler au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures), l'Augmentation de capital, en cas de réduction de la Rentabilité supérieure (strictement) à 49 points de base en l'absence d'accord écrit, ferme et irrévocable de la SAS HOTEL TAHITI quant à la prise à sa charge de l'intégralité de cette baisse supplémentaire de la Rentabilité offerte aux Investisseurs au titre de la Garantie Fiscale (i.e. pour la part de la baisse de la Rentabilité supérieure aux 49 points de base supportée par les Investisseurs).

h) Admission de souscriptions multiples

En cas de sursouscription, l'ordre chronologique de réception des souscriptions déterminera l'attribution des Actions. La souscription de l'Investisseur est prise en compte à la date de signature du bulletin de souscription pour la détermination de l'ordre chronologique, sous réserve de la conformité des documents de souscription remis à ceux attendus.

Ces demandes de souscription seront mises en attente et ne pourront être prises en compte qu'en cas d'irrecevabilité d'une souscription précédemment reçue. Cette liste d'attente fonctionnera selon la règle « premier arrivé, premier servi ». Les chèques correspondant à des souscriptions rejetées seront restitués et les versements réalisés par virement feront l'objet d'un remboursement dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date du Conseil d'administration ayant constaté la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital.

Même si à la date du Prospectus aucun engagement formel n'a été conclu à cet effet, il est prévu que les Actionnaires Fondateurs cèderont leurs Actions à un ou plusieurs Investisseurs concomitamment à la réalisation de l'Augmentation de Capital. Ceux-ci seront identifiés en tenant compte de leur disponibilité respective pour venir signer les documents nécessaires à la réalisation de cette cession et ils signeront également, comme les souscripteurs à l'Augmentation de Capital, une attestation sur l'origine des fonds investis et un mandat par lequel ils acceptent le bénéfice de la Garantie Fiscale, du Protocole d'Indemnisation et de délégation, et de la Promesse de Porte-Fort Investisseurs, et donnent mandat à l'Emetteur de les représenter s'agissant de leur mise en œuvre et de l'exercice de leurs droits ; le fait pour ces derniers d'acquérir des Actions de la Société – en lieu et place de les souscrire – n'ayant aucun impact s'agissant de leur Avantage Fiscal et donc leur Rentabilité.

6.3. Procédure de notification du montant

Une fois que la réalisation de l'Augmentation de Capital aura été constatée, les Investisseurs devenus Actionnaires, recevront :

- au plus tard le 28 février 2022 de la part de la Société, les attestations d'inscription en compte des Actions ;
- au plus tard fin le 30 avril 2022 de la part de la Société :
 - ✓ Un état relatif à leur souscription,
 - ✓ Un engagement de conservation des Actions pendant la Période Fiscale, à signer par leurs soins,
 - ✓ Une notice en vue d'assister l'Investisseur dans l'établissement de sa déclaration de revenus qui indiquera le montant de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa participation à l'Augmentation de Capital, ainsi que les cases à remplir dans le formulaire 2042 K IOM ou tout autre formulaire.

Les mêmes informations seront adressées aux Actionnaires ayant acquis des Actions auprès des Actionnaires Fondateurs.

Dans l'hypothèse où l'Augmentation de Capital serait annulée, les clients ayant souscrit à l'Augmentation de Capital en seront avertis individuellement, par courrier électronique ou courrier postal et ne supporteront aucun frais lié à cette Opération.

6.4. Établissement des prix

6.4.1. Prix des valeurs mobilières

Les Actions nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) Euro sont émises au pair sans prime d'émission, soit au prix d'un (1) Euro ; de même les Actions acquises auprès des Actionnaires Fondateurs le seront pour un prix égal à la valeur nominale, soit un (1) Euro par Action. Aucune charge ni taxe ne seront imputées par la Société aux Investisseurs au titre de leur souscription ou de leur acquisition.

L'Assemblée Générale a déterminé le prix d'émission et les conditions de fixation de ce prix notamment à l'appui du rapport spécial du commissaire aux comptes et dans le cadre des dispositions légales encadrées par l'article L. 225-138 du Code de commerce.

Les Investisseurs n'ont aucun intérêt à céder leurs Actions avant l'expiration de la Période Fiscale ; à défaut, ils perdront l'Avantage Fiscal attaché à leur investissement.

6.4.2. Non applicable.

6.4.3. Procédure de publication de l'offre

Il n'existe pas de procédure de publication du prix de l'Offre, le prix d'offre (prix de souscription) étant égal à la valeur nominale des Actions, soit un (1) Euro, et étant mentionné dans le bulletin de souscription des Actions.

Les Actionnaires Fondateurs de la Société ne jouissent d'aucun droit préférentiel de souscription au titre de l'Augmentation de Capital ; celui-ci a été supprimé par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Les Actions nouvelles sont émises au profit d'une catégorie de personnes définie comme « *les personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscrivent directement à l'Augmentation de Capital* ».

Comme le mentionnent les statuts, les Actionnaires Fondateurs de la Société ont souscrit à des Actions de la Société à un prix égal à la valeur nominale, c'est-à-dire un (1) Euro. Les Actions nouvelles sont émises au même prix.

6.5. Placement et prise ferme

6.5.1. Nom et adresse du ou des coordinateurs de l'offre

Non applicable.

6.5.2. Nom et adresse des intermédiaires chargés du service financier

BRED BANQUE POPULAIRE, prise en son agence de VINCENNES.

6.5.3. Nom et adresse des entités qui ont convenu de placer les valeurs mobilières sans prise ferme

BRED Banque Populaire - 18 quai de la Râpée - 75012 Paris.

La désignation de tout Placeur complémentaire donnera lieu à un communiqué.

6.5.4. Indiquer quand la convention de prise ferme a été ou sera honorée.

Aucune convention de prise ferme n'a été signée.

6.6. Admission à la négociation et modalités de négociation

NEANT.

6.6.1. Les Actions de la Société ne font pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations, sur un quelconque marché de titres financiers, réglementé ou non. La Société n'envisage pas de procéder à une telle admission dans l'avenir.

Il est rappelé que, compte tenu du délai de conservation fiscal imposé à l'article 199 undecies B du CGI, la cession des Actions est fortement déconseillée avant l'expiration de ce délai.

6.6.2. *Non applicable.*

6.6.3. *Non applicable.*

6.6.4. *Non applicable.*

6.6.5. *Non applicable.*

6.6.6. *Non applicable.*

6.6.7. *Non applicable.*

6.6.8. Non applicable.

6.6.9. Non applicable.

6.6.10. Non applicable.

6.6.11. Non applicable.

6.6.12. Non applicable : le montant de l'Augmentation de Capital ne pourra pas être augmenté.

6.7. Détenteurs des valeurs mobilières souhaitant les vendre

6.7.1. L'actionnariat de la Société à la date de rédaction de ce Prospectus s'établit comme suit :

Actionnaires Fondateurs	Adresse professionnelle	Nombre d'Actions	Pourcentage dans la Société
INGEPAR	Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)	36 999	99,997 %
Arnaud LAOUENAN	Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)	1	0,003 %
Total		37 000	100%

INGEPAR, dont le directeur général est Arnaud LAOUENAN, est liée à la Société par une convention de mise à disposition de moyens matériels et humains conclue pour une durée courant jusqu'au 31 décembre 2021 au plus tard. A noter qu'une seconde convention de prestations de services portant sur la fourniture, toujours par INGEPAR, d'une assistance en matière juridique et de gestion jusqu'au terme de la Période Fiscale sera également conclue à l'issue de l'Augmentation de Capital.

Arnaud LAOUENAN exerce la fonction de Président Directeur Général au sein de l'Emetteur.

6.7.2. Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes

Les Actionnaires Fondateurs céderont les Actions reçues à la constitution de la Société à l'issue de la période de souscription. Le ou les Investisseurs concernés seront choisis en fonction de leur disponibilité respective pour venir signer les documents nécessaires à la réalisation de cette cession.

6.7.3. Non applicable.

6.7.4. Participation au capital et droits de vote des Actionnaires Fondateurs avant et après Augmentation de Capital

AVANT Augmentation de Capital		
Actionnaires Fondateurs	Nombre d'Actions	Pourcentage dans la Société
INGEPAR	36 999	99,997 %
Arnaud LAOUENAN	1	0,003 %

Après réalisation de l'Augmentation de Capital, les Actionnaires Fondateurs devant céder leurs Actions à des Investisseurs, ils ne détiendront plus aucune Action ni droit de vote dans la Société comme indiqué ci-après :

APRES Augmentation de Capital		
Actionnaires Fondateurs	Nombre d'Actions	Pourcentage dans la Société

INGEPAR	0	0,00 %
Arnaud LAOUENAN	0	0,00 %

6.7.5. L'Augmentation de Capital étant proposée par Offre au Public de Titres Financiers, les 37.000 Actions, d'une valeur nominale chacune d'un (1) Euro, composant actuellement 100% du capital de la Société seront diluées, de sorte qu'elles représenteront à terme 0.1593% du capital pleinement dilué et 0.1593% des droits de vote.

L'incidence de l'émission des Actions sur la quote-part des capitaux propres par Action (calcul effectué sur la base des capitaux propres et du nombre d'Actions composant le capital social au 15 octobre 2021) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en Euros)
Avant émission des Actions nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	100%
Après émission de 23.191.910 nouvelles Actions provenant de la présente Augmentation de Capital	0.1593%

7. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

7.1. Organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale

7.1.1. Présentation

A la date du Prospectus, la Société est administrée par un Conseil d'administration composé des trois (3) membres suivants :

Noms	Date de naissance	Fonctions	Adresse professionnelle	Date de désignation	Date de fin mandat	Autres fonctions
Monsieur Arnaud LAOUENAN	29/10/1965	Président du Conseil d'administration (et donc administrateur) et Directeur Général (PDG)	Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)	24/10/2019	23/10/2025	Salarié de la BRED BANQUE POPULAIRE mis à la disposition de INGEPAR
Madame Maria MEIRA	27/09/1969	Administrateur	Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)	24/10/2019	23/10/2025	Salariée INGEPAR

Monsieur Samuel DAUBISSE	19/05/1977	Administrateur	Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)	24/10/2019	23/10/2025	Salarié INGEPAR
---	------------	----------------	--	------------	------------	--------------------

Le Conseil d'administration n'a élu aucun censeur en son sein. Les membres du Conseil d'administration ne sont pas tenus par les statuts d'être propriétaires d'Actions pendant toute la durée de leurs fonctions. Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration de la Société.

7.1.2. Expertises et expériences en matière de gestion

Monsieur Arnaud LAOUENAN a rejoint les équipes d'INGEPAR en 2001. Il dispose de plus de 30 ans d'expérience dans le domaine des financements structurés. Il est diplômé d'un DESS Finance d'entreprise Paris IX Dauphine.

Monsieur Samuel DAUBISSE a rejoint les équipes d'INGEPAR en 2002. Il est diplômé de l'Ecole de Notariat de Tours et de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) et dispose d'une expérience avérée en matière de structuration d'opérations d'investissement.

Titulaire d'un BTS Comptabilité et Gestion, Madame Maria MEIRA a rejoint les équipes de FIPROMER en 2003. Forte d'une expérience significative en cabinet d'expertise comptable, elle a apporté tout son savoir-faire en matière comptable, fiscale, sociale et juridique. Actuellement Responsable Comptable de INGEPAR, elle a repris en février 2014 toute la gestion financière, fiscale et comptable des structures de portage mises en place par INGEPAR.

Ni le Directeur Général ni aucun membre du Conseil d'administration :

- n'a fait l'objet, au cours des cinq (5) dernières années, de condamnation pour fraude ou de sanction quelconque pour mauvaise gestion ou faute ;
- n'a été associé, au cours des cinq (5) dernières années, à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation de société ;
- n'a été incriminé et/ou sanctionné par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq (5) dernières années au moins.

7.2. Rémunération et avantages

7.2.1. Aucune rémunération ou avantage ne sont ni ne seront versés aux membres du Conseil d'Administration et/ou au Directeur Général.

7.2.2. La Société ne compte aucun salarié. A la date du Prospectus, aucune somme n'a été provisionnée ou constatée aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.

7.3. Participations et stocks options

Les dirigeants et administrateurs de la Société ne détiennent aucune option de souscription ou d'achat des Actions et il n'est pas prévu de mettre en place un plan d'option de souscription ou d'achat des Actions.

8. INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

8.1. Informations financières historiques

8.1.1. Informations financières historiques pour les deux (2) derniers exercices

La Société a été constituée le 24 octobre 2019 et immatriculée le 2 décembre 2019. Un premier exercice social a été clôturé au 31 décembre 2020. A la date du Prospectus, la situation financière de la Société n'a pas évolué depuis la situation résultant de ses Comptes Intermédiaires arrêtés au 30 juin 2021. Les principales informations issues des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, audités par le commissaire aux comptes de l'Emetteur sont les suivantes :

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 31 décembre 2020 (euros)
Total des recettes	0
Résultat d'exploitation	- 2.482
Résultat net	- 2.482
BILAN	
Total de l'actif	37.496
Total des capitaux propres	34.518



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

SA CAMELIA
Société Anonyme au capital social de 37.000 euros
35 rue des Mathurins - 75008 Paris
RCS Paris 879 282 614


**commissaire
aux comptes**
SOCIÉTÉ DE COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE D LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS
www.accomplys.com - contact@accomplys.fr

17 rue Solferino - 75116 Paris
Tél. : +33 1 79 97 80 40

SAS au capital de 15 000 €
RCS : PARIS 822 999 938
SIRET : 822 999 938 00014



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

A l'assemblée générale de la société SA CAMELIA,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SA CAMELIA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 24 octobre 2019 à la date d'émission de notre rapport.



page 2 / 5

www.ascomplys.com - contact@ascomplys.fr



III – Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV - Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.





V - Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

VI - Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion,



- la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
 - il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
 - il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
 - il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 15 juin 2021

Le Commissaire aux comptes,

ACCOMPLYS AUDIT SAS représentée par

DocuSigned by

 50880177E3140F

Jacques Parent

page 5 / 5

www.accomplys.com - contact@accomplys.fr

ETATS FINANCIERS 2020

Période du 24/10/2019 au 31/12/2020

SA CAMELIA

35 rue RUE DES MATHURINS
75008 PARIS
Tél. 0145619727
Fax. 0153751660
APE : 7739Z-
Siret : 87928261400012



Accomplys
AUDIT

Cegid
EXPERT

CARMYN

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
Inscrite au tableau de l'ordre de LYON

75017 PARIS

Tél. 014400888

Fax.

Courriel.

Web.

Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	7
Règles et méthodes comptables	8
Faits caractéristiques	9
Notes sur le bilan	10
Notes sur le compte de résultat	13



ETATS FINANCIERS / 2020

Période du 24/10/2019 au 31/12/2020

Etats de synthèse des comptes



Bilan actif

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Cessions, brevets, licences, logiciels, droits et valeurs similaires			
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terreins			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières (2)			
Participations (mise en équivalence)			
Autres participations			
Créances rattachées aux participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISE			
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances (3)			
Clients et comptes rattachés			
Autres créances	406		406
Capital souscrit et appelé, non versé			
Divers			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilité	37 000		37 000
Charges constatées d'avance (3)			
TOTAL ACTIF CIRCULANT	37 406		37 406
Frais d'émission d'emprunt à évaluer			
Primes de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
TOTAL GENERAL	37 406		37 406
(1) Dont trois au moins			
(2) Dont à moins d'un an (brut)			
(3) Dont à plus d'un an (brut)			

Bilan passif

	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	
Capital	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	
Ecart de réévaluation	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 482
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 518
AUTRES FONDS PROPRES	
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
DETTES (1)	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	
Emprunts et dettes financières diverses (3)	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 680
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	208
Produits constatés d'avance	
TOTAL DETTES	2 978
Ecart de conversion passif	
TOTAL GENERAL	37 496
(1) Dont à plus d'un an (a)	
(1) Dont à moins d'un an (a)	2 978
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	
(3) Dont emprunts participatifs	
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours	

Accomplys
AUDIT

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)			
Chiffre d'affaires net			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits			
Total produits d'exploitation (I)			
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variations de stock			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variations de stock			
Autres achats et charges externes (a)			2 482
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			
Total charges d'exploitation (II)			2 482
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-2 482
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers			
De participation (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total produits financiers (V)			
Charges financières			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilés (4)			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total charges financières (VI)			
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-2 482

Compte de résultat (suite)

	31/12/2020
Produits exceptionnels	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	
Total produits exceptionnels (VII)	
Charges exceptionnelles	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	
Total charges exceptionnelles (VIII)	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	
Participation des salariés aux résultats (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	
Total des produits (I+II+V+VII)	
Total des charges (III+IV+VI+VIII+IX+X)	2 482
BENEFICE OU PERTE	-2 482
(a) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (3) Dont produits concernant les entités liées (4) Dont intérêts concernant les entités liées	



ETATS FINANCIERS 2020

Période du 24/10/2019 au 31/12/2020

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA CAMELIA

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 37 496 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 482 euros.

L'exercice a une durée de 14 mois, recouvrant la période du 24/10/2019 au 31/12/2020.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 10/06/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-07 du 4 novembre 2015 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en inspection d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

L'épidémie de pneumonie virale du Covid 19, qui s'étend notamment à l'Europe depuis l'année dernière fait toujours peser un risque de retournement sévère. En particulier, les restrictions à la mobilité dans les zones touchées, l'impact manifeste sur les chaînes de valeur de l'interruption économique prolongée dans les zones impactées et la diffusion de la crise sanitaire au secteur des services (recettes touristiques, transport aérien, ventes locales...).

L'impact COVID est peu significatif sur les comptes 2020 de la société CAMELIA.

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

Le premier exercice de la société couvre la période du 24/10/2019 au 31/12/2020.



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 498 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé	498	498	
Charges constatées d'avance			
Total	498	498	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			



Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 37 000,00 euros décomposé en 37 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice		
Titres émis pendant l'exercice	37 000	1,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	37 000	1,00

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 24/10/2019	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital			37 000		37 000
Résultat de l'exercice			-2 482		-2 482
Total Capitaux Propres			34 518		34 518

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 2 978 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 680	2 680		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	298	298		
Produits constatés d'avance				
Total	2 978	2 978		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	2 400
Total	2 400



Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 2 000 euros

Honoraire des autres services : 0 euros



8.1.2. Changement de date de référence comptable

NEANT.

8.1.3. Normes comptables

Les informations financières sont établies conformément aux dispositions du Code de commerce et du plan comptable général (PCG, règlement ANC 2016-07).

8.1.4. Changement de référentiel comptable

NEANT.

8.1.5. Comptes Intermédiaires et compte de résultat (normes françaises)



**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES
Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021**

SA CAMELIA
Société Anonyme au capital social de 37.000 euros
Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy
33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)
RCS NANTERRE 879 282 614



SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE À LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS

www.accomplys.com - contact@accomplys.fr

17 rue Galilée - 75110 Paris
Tél. : +33 1 79 07 80 40

SAS au capital de 15 000 €
RCS : PARIS 822 599 932
SIRET : 822 599 932 00024



**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES
Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021**

Au Président Directeur Général,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires de SA CAMELIA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes intermédiaires ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes intermédiaires, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes intermédiaires présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société au 30 juin 2021, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Paris, le 13 octobre 2021

Le Commissaire aux comptes,

ACCOMPLYS AUDIT SAS représentée par



Jacques PARENT

Page 2 / 2

www.accomplys.com - contact@accomplys.fr

Situation intermédiaire / 2021

Période du 01/01/2021 au 30/06/2021

Etats de synthèse des comptes



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	736		736	496
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000		37 000	37 000
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	37 736		37 736	37 496
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	37 736		37 736	37 496
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				



Bilan passif

	30/06/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	37 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 482	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-1 200	-2 482
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	33 318	34 518
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 120	2 680
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	298	298
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	4 418	2 978
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	37 736	37 496
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	4 418	2 978
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



Compte de résultat

	France	Exportations	30/06/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			1 200	2 482
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			1 200	2 482
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-1 200	-2 482
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V-VI)				
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-1 200	-2 482

Compte de résultat (suite)

	30/06/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)		
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 200	2 482
BENEFICE OU PERTE	-1 200	-2 482

(a) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier
- (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
- (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
- (3) Dont produits concernant les entités liées
- (4) Dont intérêts concernant les entités liées



8.1.6. États financiers consolidés

NEANT.

8.1.7. Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières de la Société sont celles décrites dans les Comptes Intermédiaires de la Société arrêté à la date du 30 juin 2021 et présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.2. Informations financières intermédiaires et autres

8.2.1. La Société ayant été constituée le 24 octobre 2019, elle n'a pas établi à la date d'enregistrement du Prospectus d'autres informations financières que les Comptes Intermédiaires de la Société arrêté à la date du 30 juin 2021 présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.3. Audit des informations financières annuelles

8.3.1. Aucune autre information contenue dans le document d'enregistrement n'a été auditée par les contrôleurs légaux, à l'exception des comptes de l'Emetteur au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

8.3.2. Les informations financières figurant dans le document d'enregistrement sont tirées des Comptes Intermédiaires (cf. point 8.1.5 ci-dessus).

8.4. Indicateurs clés de performance (ICP)

NEANT.

8.5. Changement significatif de la situation financière de l'Emetteur

NEANT.

8.6. Politique en matière de dividendes

Eu égard à la finalité de l'opération envisagée par les Investisseurs de nature principalement fiscale, les Investisseurs ne disposent d'aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserve ; l'Avantage Fiscal constituant le seul rendement à tirer de leur investissement.

8.7. Informations financières pro forma

NEANT.

9. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES

9.1. Principaux actionnaires

9.1.1. A la date du Prospectus, le capital social de la Société est détenu par les Actionnaires Fondateurs comme suit :

Actionnaires Fondateurs	Adresse professionnelle	Quote-part du capital	Droits de vote
INGEPAR	Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)	99,997 %	99,997 %
Arnaud LAOUENAN	Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy 33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)	0,003 %	0,003 %
Total		100 %	100 %

Les Actionnaires Fondateurs sont entrés au capital de la Société uniquement pour en permettre sa constitution en vue de la réalisation de l'Opération et de l'Augmentation de Capital. Pour mémoire, ils cèderont, concomitamment à la réalisation de l'Augmentation de Capital, leurs actions à un ou plusieurs Investisseurs pour un prix égal à leur valeur nominale (et donc sans aucune plus-value). Le ou les Investisseurs concernés seront choisis en fonction de leur disponibilité respective pour venir signer les documents nécessaires à la réalisation de cette cession.

9.1.2. Les Actions émises et les Actions à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital par la Société ne disposent pas de droits de vote différents.

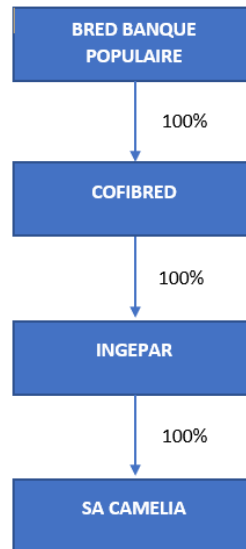
9.1.3. Contrôle de l'Emetteur

A la date de rédaction du Prospectus, INGEPAR contrôle la Société, mais elle cèdera toutes ses Actions à des Investisseurs personnes physiques concomitamment à la réalisation de l'Augmentation de Capital.

A la date du Prospectus, le capital social de l'Emetteur est détenu en totalité par INGEPAR, à l'exception d'une (1) Action détenue par son dirigeant, Arnaud LAOUENAN.

INGEPAR et COFIBRED (son actionnaire unique) appartiennent au Groupe BRED BANQUE POPULAIRE.

A la date du Prospectus et avant la réalisation de l'Augmentation de Capital, l'organigramme est le suivant :



- 9.1.4. Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner ou empêcher un changement du contrôle de l'Emetteur

9.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage

- 9.2.1. Procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur et/ou du groupe.

Depuis la date de constitution de la Société, le 24 octobre 2019, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a été engagée à l'encontre de la Société. A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, ou fait exceptionnel, y compris toute procédure, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société à la date du Prospectus.

9.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

- 9.3.1. Il n'y a pas de conflit d'intérêt entre les devoirs des Actionnaires à l'égard de l'Emetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs. Aucun risque de conflit d'intérêt n'a été identifié ; et ce notamment eu égard au fait que (i) s'agissant des Actionnaires Fondateurs, ils céderont les Actions qu'ils ont souscrites à la constitution de l'Emetteur pour les besoins du montage de l'Opération à un ou plusieurs Investisseurs et pour un prix égal à leur valeur nominale (et donc sans plus-value) concomitamment à la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital et que (ii) s'agissant de l'exercice par Monsieur Arnaud LAOUENAN de ses fonctions de Président Directeur Général, le fait que ce dernier soit également salarié de INGEPAR avec lequel la SAS HOTEL TAHITI a conclu un contrat de prestations de service au titre du montage du financement en LODEOM du Programme d'Investissement est indifférent au regard de l'absence de liberté laissée tant à ce dernier qu'au Conseil d'Administration quant à la décision de maintenir ou non l'Augmentation de Capital en cas de baisse de la Rentabilité en dessous du seuil de 8,76 % non prise en charge par la SAS HOTEL TAHITI ou en cas de baisse de la Rentabilité offerte aux Investisseurs supérieure (strictement) à 49 points de base.

Les personnes visées au point 9.1.1 ci-dessus ont été désignées par INGEPAR en sa qualité d'Actionnaire Fondateur majoritaire et de monteur. Postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, INGEPAR continuera d'être impliquée dans la gestion de la Société, au travers d'une convention de prestations de services en matière juridique et de gestion.

9.4. Transactions avec des parties liées

- 9.4.1. Exception faite de conventions de mise à disposition de moyens matériels et humains conclues et d'une convention de prestations de services à conclure avec INGEPAR (et décrites ci-après), des accords de collaboration conclus et/ou à conclure postérieurement à la date du Prospectus pour le placement des Actions à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital, il n'est prévu aucune transaction avec des parties liées.

Les conventions de mise à disposition de moyens ont été conclues entre INGEPAR et la Société qui, ne disposant pas de salarié, a besoin du concours temporaire d'un spécialiste de la centralisation des services financiers et des opérations financières, de même que d'un ensemble de moyens techniques (et notamment l'ensemble des solutions numériques permettant la souscription en ligne à l'Emission). En contrepartie, INGEPAR perçoit, pendant la période de souscription, une indemnisation correspondant à un forfait par dossier de 5 euros Hors Taxes par Investisseur et de 10.000 euros Hors Taxes de prestation juridique et percevra pendant la période de souscription et la Période Fiscale, un forfait de 8.000 Euros hors taxes par an. Le coût final de ces prestations est compris dans le montant correspondant aux Frais de l'Opération. Ces conventions sont conclues pour une durée qui s'achèvera au jour de la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital le 31 décembre 2021.

La convention de prestations de services doit quant à elle être conclue entre la Société et INGEPAR à l'issue de l'Augmentation de Capital à l'effet que cette dernière lui fournisse une assistance en matière juridique et de gestion. En contrepartie, INGEPAR percevra une rémunération correspondant aux frais de montage lui revenant. Le montant des frais de montage correspond au solde restant dans les comptes (en ce compris les apports initiaux de 37.000 euros) après avoir, d'une part, payé les frais de placement aux Placeurs (2,50 % x de l'Augmentation de Capital soit 580.723 Euros), et, d'autre part, isolé le montant des frais de fonctionnement de la structure et les frais juridiques estimés à la Date du Prospectus à 250.000 Euros. En conséquence les frais de montage sont estimés à 1.977.167 Euros (4% de la Base Eligible totale, à répartir avec I2F PF, le partenaire local d'INGEPAR, et co-titulaire du contrat de prestations de service conclu avec la SAS HOTEL TAHITI au titre du montage du financement en LODEOM du Programme d'Investissement). Cette convention, dont la signature a d'ores et déjà été autorisée par le Conseil d'administration de la Société, sera conclue pour toute la durée de la Période Fiscale.

Il est rappelé que l'Opération a été structurée par INGEPAR en tant que Monteur, filiale à 100 % de la BRED Banque Populaire, membre du groupe BPCE. Par ailleurs, la BRED Banque Populaire a été sélectionnée par BPCE pour présenter l'Opération à son réseau sans avoir fait l'objet d'une mise en concurrence à l'extérieur du groupe, révélant ainsi un potentiel conflit d'intérêt commercial.

9.5. Capital social

- 9.5.1. A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 37.000 Euros. Il est divisé en 37.000 Actions ordinaires d'un (1) Euro de valeur chacune, lesquelles sont intégralement libérées et détenues par les Actionnaires Fondateurs. Il n'existe aucune action non représentative du capital. La Société n'a procédé à l'émission d'aucune valeur mobilière autre que les 37.000 Actions composant son capital social. Elle ne détient aucune participation.
- 9.5.2. Il sera proposé aux Investisseurs 23.191.910 Actions nouvelles, émises à un prix égal à la valeur nominale d'un (1) Euro par action.

Toutes les Actions seront entièrement libérées à la date de leur souscription.

Les 37.000 Actions, d'une valeur nominale chacune d'un (1) Euro, composant actuellement 100 % du capital de la Société seront diluées du fait de la réalisation de l'Augmentation de Capital, de sorte qu'elles représenteront à terme 0.1593% du capital pleinement dilué.

L'incidence de l'émission des Actions sur la quote-part des capitaux propres par Action (calcul effectué sur la base des capitaux propres et du nombre d'Actions composant le capital social au 15 octobre 2021) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en Euros)
Avant émission des Actions nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	100%
Après émission de 23.191.910 nouvelles Actions provenant de la présente Augmentation de Capital	0.1593%

9.5.3. Il n'existe pas d'actions non représentatives du capital.

9.5.4. L'Emetteur ne détient aucune de ses propres actions. Il ne dispose pas de filiale.

9.5.5. A la date du Prospectus, la Société n'a émis aucune valeur mobilière donnant accès à son capital ou à des titres de créances sur la Société et aucune émission de ce type n'est envisagée.

9.5.6. Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.

NEANT.

9.5.7. Le capital d'aucun membre du groupe ne fait l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

9.6. Acte constitutif et statuts

9.6.1. Aucune disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'Emetteur ne peut avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.

9.7. Contrats importants

9.7.1. La SAS HOTEL TAHITI a signé la **Garantie Fiscale** jointe en **Annexe 2** au Prospectus sous la condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard. Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée à cette date, la Garantie Fiscale sera automatiquement caduque. Les Investisseurs prennent connaissance de la Garantie Fiscale au moment de leur souscription.

La Garantie Fiscale consentie par la SAS HOTEL TAHITI (en tant que garant) couvre les Investisseurs de toute perte de Rentabilité dans les conditions suivantes :

La rentabilité offerte aux Investisseurs correspond à l'écart entre le montant de la réduction d'impôt (i.e. leur quote-part de l'Avantage Fiscal) dont ils bénéficient et le montant de leur souscription à l'Augmentation de Capital, soit 9,89% du montant de leur souscription (la « Rentabilité »). Elle est par ailleurs déterminée en considérant qu'aucun surcoût (notamment une fiscalité qui serait liée à la détention des Actions) n'est susceptible de réduire cette Rentabilité.

Or, certains événements sont susceptibles de modifier la Rentabilité offerte aux Investisseurs :

i. Une remise en cause en tout ou partie de l'Avantage Fiscal (à hauteur du montant investi au capital de la Société augmenté du gain de 9,89%, éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir) résultant d'une décision (administrative ou juridictionnelle) en raison de la remise en cause totale ou partielle de l'Agrément fiscal dont bénéficie le projet liée à tout événement résultant (i) du non-respect de l'article 199 undecies B du CGI et/ou (ii) du non-respect de l'Agrément, et indépendant de la volonté des Investisseurs et non imputable à l'Emetteur ;

ii. Un Changement de Loi, défini comme toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée) intervenant avant la réalisation de l'Augmentation de Capital, concernant par exemple les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération pour la Société de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de l'Agrément Fiscal et/ou (ii) une réduction, (strictement) supérieure à 49 points de base, de la Rentabilité offerte aux Investisseurs dans le cadre de l'Opération, soit une Rentabilité inférieure à 9,40%.

Il est précisé que toute modification législative ou réglementaire entraînant pour les Investisseurs une baisse de la Rentabilité au plus égale à 49 points de base n'est pas un Changement de Loi, et conduira au maintien de l'Augmentation de Capital.

iii. Le défaut de mise en service de tout ou partie des aménagements et équipements de l'Hôtel Rénové.

Au regard des situations i. ii ou iii. visées ci-dessus, la SAS HOTEL TAHITI (en tant que garant) consent aux Investisseurs (en tant que bénéficiaires) une garantie fiscale aux termes de laquelle elle s'engage en conséquence à compenser (la « Garantie Fiscale ») :

- sans condition, toute diminution ou remise en cause en tout ou partie de l'Avantage Fiscal (à hauteur du montant investi au capital de l'Emetteur augmenté du gain de 9,89%, éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir) des Investisseurs résultant de la situation i. ci-dessus, le tout de sorte que les Investisseurs ne subissent aucune perte de ce chef ;

- sous condition de l'obtention d'un accord écrit, ferme et irrévocable de la SAS HOTEL TAHITI, que l'Emetteur sollicitera, toute baisse de la Rentabilité excédant les premiers 49 points de base résultant d'un Changement de Loi, afin de maintenir l'Augmentation de Capital. A défaut d'une telle obtention, le Conseil d'administration décidera, au plus tard le 31 décembre 2021 (et avant 12 heures), d'annuler l'Augmentation de Capital, et

- sans condition, toute diminution de la Rentabilité dans la limite d'un seuil plancher de 8,76% constatée par le Conseil d'administration de l'Emetteur le 30 novembre 2021 en raison du défaut de mise en service de certains équipements et aménagements de l'Hôtel Rénové (situation iii. ci-dessus) ; la baisse de Rentabilité en-deçà du seuil de 8,76% n'est pas couverte et l'Augmentation de Capital est alors annulée.

La SA CAMELIA, agissant en qualité de mandataire des Investisseurs, pourra actionner la mise en jeu de la Garantie Fiscale pendant la Période Fiscale, en notifiant à la SAS HOTEL TAHITI, toute Décision Administrative (refus de délivrance de toute confirmation de la DGFIP, retrait (total ou partiel) de la Décision d'Agrément, et/ou tout autre événement ou décision (notamment administrative ou juridictionnelle, tel que ce terme est défini dans la Garantie Fiscale). Sous réserve de l'exercice de ses droits à l'égard de l'administration fiscale, la SAS HOTEL TAHITI devra indemniser l'Investisseur fiscal au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date limite de paiement indiquée dans l'avis qu'il a reçu.

A l'initiative de l'Emetteur, la SAS HOTEL TAHITI pourrait accepter de prendre en charge toute baisse de Rentabilité excédant les premiers 49 points de base résultant d'un Changement de Loi constatée au plus tard le 31 décembre (à l'exception d'une franchise à la charge de chacun des Investisseurs de 49 points de base), en le confirmant expressément à l'Emetteur.

Dans la situation visée au iii. ci-dessus, la Garantie Fiscale sera actionnée à l'initiative du Conseil d'Administration de l'Emetteur, de telle sorte que les sommes correspondant à un niveau de Rentabilité compris entre 9,89% et 8,76%, inclus, (représentant un niveau d'indemnisation global de 263.219 euros) soit séquestrée le 30 novembre 2021 au plus tard.

La Garantie Fiscale est signée par la Société pour le compte de chacun des Investisseurs qui en accepteront le bénéfice lors de leur souscription ; elle a une durée expirant six (6) mois la date d'acquisition par les Investisseurs de la prescription du droit de reprise de l'Avantage Fiscal par l'Administration fiscale, et reste en vigueur au-delà de cette échéance jusqu'à expiration des éventuelles procédures en cours et paiement correspondant des sommes éventuellement dues à ce titre.

Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

Par ailleurs, **une Promesse synallagmatique de vente de l'Hôtel Rénové** a été conclue le 6 octobre 2021 devant notaire entre la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de vendeur) et l'Emetteur (en qualité d'acquéreur), sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive suivante devant être levée au plus tard le 8 novembre 2021 :

- Justification par l'architecte de l'Immeuble (Hôtel Rénové hors ameublements et équipements) du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux d'extension et de rénovation en conformité de l'Immeuble dans son intégralité.

L'ensemble des actes suivants ont été conclus le 6 octobre 2021 sous condition suspensive de la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard. Dans l'hypothèse où cette condition ne serait pas réalisée à cette date, les actes listés ci-dessous seront automatiquement caducs.

- o un **Contrat d'Acquisition**, conclu entre la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de vendeur) et l'Emetteur (en qualité d'acquéreur) et portant sur l'acquisition par ce dernier des ameublements/équipements de l'Hôtel Rénové. Le prix sera intégralement financé grâce au même Crédit-Vendeur consenti par la SAS HOTEL TAHITI à l'Emetteur.
- o Un **Crédit-Vendeur**, conclu entre la SAS HOTEL TAHITI (en tant que vendeur) et la SA CAMELIA (en tant qu'acquéreur), portant sur le financement de l'acquisition de l'Hôtel Rénové (en ce compris ameublements/équipements). Le Crédit-Vendeur sera consenti sur une durée de 15 ans, sans intérêts et remboursable, (i) d'une part dans les 15 jours au plus tard suivants la réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 80% de l'Avantage Fiscal et, (ii) d'autre part, pour le solde dit « **tranche amortissable du Crédit-Vendeur** », semestriellement par compensation avec les échéances de loyer dues par la SAS HOTEL TAHITI au titre du Crédit-Bail et avec le prix de rachat de l'Hôtel Rénové au terme de la Période Fiscale, selon l'exercice alternatif de la Promesse de Vente, ou de la Promesse d'Achat. Le Contrat de Crédit-Vendeur prévoit que dans le cas où l'Augmentation de Capital ne serait pas souscrite en totalité mais dans la limite de 75% de son montant maximum, le montant de la tranche amortissable du Crédit-Vendeur serait augmenté à due concurrence de 80% de la réduction d'impôt correspondant à la part non-souscrite de l'Augmentation de Capital.
- o Un **Crédit-Bail**, portant sur l'Hôtel Rénové, conclu entre l'Emetteur (en qualité de crédit-bailleur) et la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de crédit-preneur) pour une durée correspondant à la durée d'amortissement total du Crédit Vendeur consenti par la SAS HOTEL TAHITI à la SA CAMELIA, soit quinze (15) ans.

Il comprend une option d'achat anticipée portant sur l'Hôtel Rénové (la « **Promesse de Vente** ») exerçable pendant les six (6) mois suivant la dernière des deux dates : (i) la date tombant après une exploitation continue de cinq (5) ans de l'Hôtel Rénové ou (ii) la date tombant cinq (5) ans après l'entrée des Investisseurs au capital du crédit-bailleur. Les loyers seront réglés à l'Emetteur par compensation avec les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement périodique de la tranche amortissable du Crédit-Vendeur. Si l'Emetteur pourra résilier le Crédit-Bail en cas d'inexécution, par la SAS HOTEL TAHITI, de l'une quelconque de ses obligations (cette dernière devant alors, dans cette hypothèse, lui restituer l'Hôtel Rénové) et lui payer, outre les loyers arriérés, une indemnité de résiliation), la SAS HOTEL TAHITI n'aura quant à elle pas la faculté de le résilier avant l'expiration de la Période Fiscale.

- o Une **Promesse d'Achat**, conclue entre l'Emetteur (en qualité de bénéficiaire) et la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de promettant) ; cette promesse, laquelle portera sur l'Hôtel Rénové, sera exerçable à tout moment à compter de la dernière des deux dates suivantes : (i) la date

tombant après une exploitation continue de cinq (5) ans, six (6) mois et un (1) jour (inclus) de l'Hôtel Rénové ou (ii) la date tombant cinq (5) ans, six (6) mois et un (1) jour (inclus) après l'entrée des Investisseurs au capital de l'Emetteur, pour un prix égal au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur (son exercice entraînant la résiliation de plein droit du Crédit-Bail.

- Une **Promesse de Porte Fort de la SEGC à l'égard de la SA CAMELIA** (la « **Promesse de Porte-Fort Camélia** »), au bénéfice de la SA CAMELIA au terme de laquelle la SEGC se porte fort de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI du remboursement de toutes les sommes dues aux banques prêteuses long terme de sorte notamment que l'hypothèque conventionnelle grevant l'Hôtel Rénové ne soit pas réalisée.
- Une **Promesse de Porte Fort de la SEGC à l'égard des Investisseurs** (la « **Promesse de Porte-Fort Investisseurs** ») annexée en **Annexe 3** au Prospectus, au bénéfice des Investisseurs, au terme de laquelle la SEGC se porte-fort de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI de ses engagements au titre de la Garantie Fiscale. Cette convention est signée par la Société, en qualité de mandataire, pour le compte de chacun des Investisseurs qui en accepteront le bénéfice lors de leur souscription.

Dans l'hypothèse où la SAS HOTEL TAHITI n'exécuterait pas son engagement souscrit au terme de la Garantie Fiscale, la responsabilité de la société SEGC pourrait être engagée par les Investisseurs, représentés par la SA CAMELIA, en qualité de mandataire, dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de toute notification faite par eux et restée infructueuse.

- Un **Protocole d'indemnisation et de délégation** annexée en **Annexe 5** au Prospectus entre la SAS HOTEL TAHITI et la SA CAMELIA, et les Investisseurs représentés par la SA CAMELIA, prévoyant que dans tous les cas, les Investisseurs soient remboursés en priorité au titre de leurs éventuelles créances, notamment celles pouvant naître de la Garantie Fiscale consentie par la SAS HOTEL TAHITI, par rapport aux dettes de la SA CAMELIA à l'égard de la SAS HOTEL TAHITI contractées au titre du Crédit Vendeur. Cette convention est signée par la Société, en qualité de mandataire, pour le compte de chacun des Investisseurs qui en accepteront le bénéfice lors de leur souscription.

Compte-tenu de ce qui précède, la SAS HOTEL TAHITI aura la possibilité d'acquérir la totalité de l'Hôtel Rénové objet du Programme d'Investissement par l'exercice de la Promesse de Vente consentie par la Société et définie au contrat de Crédit-Bail au terme d'un délai de six (6) mois suivant le terme de la Période Fiscale. Le prix d'exercice de la Promesse de Vente correspondra à un prix égal au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur.

La Société aura la possibilité de céder l'Hôtel Rénové constituant le Programme d'investissement par l'exercice de la Promesse d'Achat au terme de la Période Fiscale ; le prix d'exercice de la Promesse d'Achat correspondra à un prix égal au capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur.

L'exercice des différentes promesses définies ci-dessus s'organisera de la manière suivante :

- A l'initiative de la SAS HOTEL TAHITI, par l'exercice de la Promesse de Vente contenue au Crédit-Bail pendant les six (6) mois suivant le terme de Période Fiscale ; ou
- A l'initiative de la Société, et pour autant que la Promesse de Vente n'ait pas été exercée, par l'exercice de la Promesse d'Achat pendant les six (6) mois suivant le terme de la période d'exercice de la Promesse de Vente.

10. DOCUMENTS DISPONIBLES

La dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'Emetteur, ainsi que tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Emetteur sont consultables au siège social de l'Emetteur et sur le site internet sa-camelia.fr.

Annexe 1

Agrément



**Direction générale des Finances
publiques**
SERVICE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE ET DU
CONTRÔLE FISCAL
Bureau SJCF-3A - Agréments et animation des
prescrits
139, rue de Bercy – Télédéc 957
75574 PARIS cedex 12
bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Maxence UNAU
Téléphone : 01 53 18 04 41
maxence.unau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : 2018/15765*15766*15767/33

Monsieur Samuel DAUBISSE
INGEPAR
35, rue des Mathurins
75 008 PARIS

Paris, le **10 JUIN 2021**

A.R

Monsieur,

Par une demande reçue le 19 septembre 2018, complétée en dernier lieu le 9 juin 2021, vous avez sollicité, pour le compte des associés personnes physiques de la société anonyme (SA) SA CAMELIA (siren n° 879 282 614), le bénéfice des dispositions prévues à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts (CGI) au titre d'un programme d'investissement consistant en la rénovation, la réhabilitation et l'extension de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » situé à Faava, sur l'île de Tahiti, et en l'acquisition de biens mobiliers destinés à équiper cet établissement, qui sera exploité sous l'enseigne *Hilton* par la société par actions simplifiée (SAS) HOTEL TAHITI, dans le cadre de son activité hôtelière en Polynésie française. L'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » a vocation à obtenir un classement dans la catégorie 5 étoiles.

En application des dispositions des I et II de l'article 199 *undecies* B précité, votre demande est subordonnée à l'obtention d'un agrément du Ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 *undecies* du CGI, toutes autres conditions d'application du dispositif devant être par ailleurs remplies.

D'après les dernières informations transmises, le coût de revient global de ce programme d'investissement, qui comprend ainsi trois composantes (une composante « rénovation », une composante « construction » et une composante « mobilier ») est estimé à un montant, hors frais de placement et de gestion d'un montant de 2 807 890 € et hors valeur nette comptable des constructions existantes d'un montant de 10 975 788 €, de 53 677 899 €, hors taxes (HT), répartis comme suit :

- 38 883 693 € au titre de sa composante « rénovation » ;
- 3 173 052 € au titre de sa composante « construction » ;
- 11 621 154 au titre de sa composante « mobilier ».

Compte tenu des renseignements dont je dispose et après l'avis favorable de la Ministre chargée des outre-mer du 27 décembre 2018, actualisé en date du 7 mai 2021, ce programme d'investissement est susceptible de bénéficier de l'aide fiscale dans la limite en base égale à un montant total de 49 393 327 €, dont :

- 34 780 329 € au titre de la composante « rénovation » ;
- 2 991 844 € au titre de la composante « construction » ;
- 11 621 154 € au titre de la composante « mobilier ».

Vous trouverez ci-joint la décision d'agrément correspondante référencée n° 2018/15765*15766*15767/33 (comportant neuf pages).

Cet agrément ouvre ainsi droit, pour les associés personnes physiques de la SA CAMELIA, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société, à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du CGI au titre de l'année 2021, année d'achèvement et de réception des travaux immobiliers et de mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, laquelle est concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier : « HÔTEL TAHITI ».

Le maintien de l'agrément est notamment subordonné au respect des obligations et engagements visés aux articles 7 à 12, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 12 et 13 dans les délais fixés à ces mêmes articles. La procédure de retrait d'agrément visée à l'article 1649 *nonies* A du CGI sera mise en œuvre notamment en cas de non-respect de ces conditions et obligations.

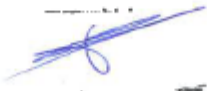
L'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ces conditions juridiques, comptables, financières, pas plus qu'elle ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par la présente décision.

Il appartient aux bénéficiaires de la décision d'agrément de s'assurer du respect des modalités juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de cette opération.

Le bureau des agréments et animation des rescrits reste à votre disposition afin de vous donner toutes précisions utiles. À cet effet, vous pouvez joindre M. Maxence UNAU, à qui l'instruction de cette affaire a été confiée au 01 53 18 04 41.

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Ministre
et par délégation
Le Chef de bureau


Éric VANEL

N° 2018/15765*15766*15767/33

DÉCISION D'AGRÈMENT

✧
**Réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements
réalisés outre-mer par les entreprises**

Le Ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, en charge des Comptes publics ;

Vu les articles 199 *undecies* B, 199 *undecies* D, 199 *undecies* E, 200-0 A, 217 *undecies*, 242 *sexies*, 1649 *nonies*, 1649 *nonies* A, 1729 B, 1740, 1740-0 A et 1743 du code général des impôts et les articles 95 K à 95 V de l'annexe II au même code ;

Vu la demande d'agrément déposée le 19 septembre 2018 par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant de la société FIPROMER ;

Vu les compléments apportés les 13 mars et 27 août 2019, les 16 janvier, 23 juillet et 18 novembre 2020, puis les 18 mars, 13 avril, 16 et 20 avril, 10 mai, 7, 8 et 9 juin 2021 par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant de la société FIPROMER ;

Vu l'avis favorable de la Ministre des outre-mer du 27 décembre 2018, actualisé en date du 7 mai 2021 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu au 2 du II de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est accordé à la société anonyme (SA) CAMELIA (siren n° 879 282 614) dont le siège social est situé 35 rue des Mathurins, 75008 Paris, au titre d'un programme d'investissement consistant en la rénovation, la réhabilitation et l'extension de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » situé à Faava, sur l'île de Tahiti, et en l'acquisition de biens mobiliers destinés à équiper cet établissement qui est exploité par la société par actions simplifiée (SAS) HOTEL TAHITI, dans le cadre de son activité hôtelière en Polynésie française. L'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » sera exploité sous l'enseigne *Hilton* et a vocation à obtenir un classement dans la catégorie 5 étoiles.

Le programme d'investissement prévu au premier alinéa comprend ainsi des investissements de nature immobilière correspondant d'une part, aux dépenses relatives à la rénovation et à la réhabilitation des installations existantes (composante « rénovation »), d'autre part, aux dépenses relatives aux travaux de construction engagées dans le cadre de l'extension de l'hôtel (composante « construction »), ainsi que des investissements de nature mobilière correspondant à l'acquisition de divers biens et équipements mobiliers (composante « mobilier »).

La composante « rénovation » du programme d'investissement consiste en des travaux de rénovation et de réhabilitation de l'établissement hôtelier dans la configuration existant depuis sa fermeture, comportant 184 unités d'hébergement soit 158 chambres, 25 suites et une suite royale, ainsi que 2 restaurants, 4 salles de réception, un lobby-bar, une piscine, un spa et des locaux de services techniques.

La composante « construction » du programme d'investissement consiste en des travaux de construction d'un nouveau bâtiment comportant 16 unités d'hébergement, soit 12 chambres et 4 suites.

La composante « mobilier » du programme d'investissement consiste en l'acquisition de divers biens et équipements mobiliers (équipements fixes et mobiles pour les hébergements, tissus et linges pour les hébergements, divers équipements pour les sanitaires, etc.) nécessaires à l'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ».

L'assise foncière du programme d'investissement est constituée par trois parcelles de terrain sises à Faaa, cadastrées section N, respectivement n°14, 15 et 16, appartenant à la société civile immobilière (SCI) MANANUI, anciennement dénommée SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE NADA, ainsi que par six emplacements du domaine public maritime de la commune de Faaa nouvellement cadastrés section N, respectivement n°256, 257, 258, 259, 260 et 261, attenants aux trois parcelles précitées.

Un permis de construire référencé sous le n° 18372-6/MLA.AU a été délivré le 27 décembre 2018 au profit de la SAS HOTEL TAHITI, anciennement société en nom collectif (SNC) S.H.T.I., au titre de la réalisation du programme d'investissement sur les trois parcelles de terrain visées au précédent alinéa. Une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime a été délivrée au profit de la SAS HOTEL TAHITI dans le cadre du programme d'investissement par l'arrêté n° 2537 CM du 18 décembre 2020 pour une durée dont l'échéance est fixée au 14 mars 2040, au titre des six emplacements du domaine public maritime de la commune de Faaa mentionnés au précédent alinéa. Le transfert de cette autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime au profit de la SA CAMELIA a été autorisé par l'arrêté n° 03768/VP du 31 mars 2021.

Les trois parcelles de terrain sises à Faaa, cadastrées section N, respectivement n°14, 15 et 16, font l'objet d'un bail commercial consenti par la SCI MANANUI au profit de la SAS HOTEL TAHITI depuis le 17 août 2017, lequel a été prorogé en dernier lieu par un avenant en date du 10 novembre 2020, courant ainsi jusqu'au 14 mars 2040.

La SAS HOTEL TAHITI est titulaire d'une autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de la réalisation du programme d'investissement, délivrée par un arrêté n°13955/MCE/ENV du 20 décembre 2018 et libellée au nom de la SNC SOCIÉTÉ DES HÔTELS TAHITIENS, laquelle avait été absorbée en 2017 par la SNC S.H.T.I. devenue en 2018 SNC, puis SAS HOTEL TAHITI.

L'achèvement des fondations des nouvelles constructions est intervenu en date du 29 mai 2019 ; la livraison des travaux de construction et de rénovation interviendra en juillet 2021 et la mise en service des biens et équipements mobiliers interviendra le 1^{er} septembre 2021, concomitamment à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » caractérisant sa mise en exploitation effective.

L'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », qui comptera en définitive 200 unités d'hébergement à l'issue de la réalisation du programme d'investissement, fera l'objet d'une réouverture à la clientèle le 1^{er} septembre 2021 à la suite de la visite de conformité et de l'obtention du certificat de conformité des travaux de construction et de rénovation réalisés ainsi que de l'autorisation d'ouverture au public.

Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA CAMELIA interviendront en 2021, au plus tard le 31 décembre.

Art. 2. - Suivant les indications transmises, le coût de revient total du programme d'investissement s'élèverait, hors frais de placement et de gestion d'un montant de 2 807 890 € et hors valeur nette comptable des constructions existantes d'un montant de 10 975 788 €, à 53 677 899 € détaillés comme suit :

- 38 883 693 € au titre de sa composante « rénovation » ;
- 3 173 052 € au titre de sa composante « construction » ;
- 11 621 154 € au titre de sa composante « mobilier ».

Art. 3. - La SA CAMELIA financera le programme d'investissement par les apports de ses associés d'un montant de 23 228 910 €, dont 2 807 890 € affectés exclusivement aux frais de placement et de gestion, et par deux crédits-vendeurs d'un montant total de 44 232 667 € consentis par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux stipulations figurant dans l'acte notarié et le contrat d'achat conclu entre la SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI, visés au premier alinéa de l'article 4.

Les deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa seront eux-mêmes financés par l'aide fiscale accordée au titre du programme d'investissement par le Gouvernement de Polynésie française d'un montant total de 18 855 000 €, un apport en fonds propres de la SAS HOTEL TAHITI d'un montant de 3 507 880 €, un emprunt bancaire contracté par la SAS HOTEL TAHITI auprès d'un pool bancaire comprenant la BANQUE DE TAHITI, chef de file, la SOCREDO et la BANQUE DE POLYNÉSIE d'un montant total de 10 894 000 € et pour le solde par la valeur nette comptable des constructions existantes égale à 10 975 788 €, dont la SAS HOTEL TAHITI détient la propriété et qui seront cédées à la SA CAMELIA.

La fraction de l'aide fiscale métropolitaine d'un montant de 20 421 020 € bénéficiant à la SAS HOTEL TAHITI qui correspond à la rétrocession d'une quote-part au moins égale à 66 % de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts résultant de la présente décision, sera préfinancée par la SAS HOTEL TAHITI par deux crédits-relais d'un montant total de 23 715 400 € contractés le 20 juin 2019 auprès de la BANQUE DE TAHITI, de la SOCREDO et de la BANQUE DE POLYNÉSIE.

Art. 4. - Les investissements constitutifs du programme d'investissement (ci-après, « les investissements aidés ») seront acquis par la SA CAMELIA auprès de la SAS HOTEL TAHITI avant le 1^{er} septembre 2021 et avant la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, dans le cadre d'un acte notarié s'agissant des investissements de nature immobilière (composante « rénovation » et composante « construction ») et dans le cadre d'un contrat d'achat s'agissant des investissements de nature mobilière (composante « mobilier »). La SAS HOTEL TAHITI cédera à la SA CAMELIA, dans le cadre de l'acte notarié précité, ses droits afférents au bail conclu avec la société civile immobilière (SCI) MANANUI visé à l'article 1^{er} ainsi que les droits réels dont elle est titulaire en vertu de l'autorisation temporaire d'occupation du domaine public visée à l'article 1^{er}.

Les investissements aidés seront mis à la disposition de la SAS HOTEL TAHITI par la SA CAMELIA dans le cadre d'un contrat de crédit-bail d'une durée de quinze ans à compter de la date de mise en exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » correspondant à la date de sa réouverture à la clientèle.

Par contrat d'option de vente, la SA CAMELIA bénéficiera d'une promesse unilatérale d'achat des investissements aidés consentie par la SAS HOTEL TAHITI, pour un prix d'achat hors taxes égal à l'encours restant dû au montant de la cession sur les deux crédits-vendeurs contractés par la SA CAMELIA auprès de la SAS HOTEL TAHITI mentionnés au premier alinéa de l'article 3, majoré de l'ensemble des sommes de quelque nature que ce soit (y compris frais, intérêts, indemnités et pénalités) payables par la SA CAMELIA à la SAS HOTEL TAHITI en vertu des stipulations des crédits-vendeurs précités ; cette promesse unilatérale d'achat pourra être exercée par la SA CAMELIA en adressant à la SAS HOTEL TAHITI une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen ou écrit légalement admissible, à la date de son choix dès le 28 février 2027 jusqu'au 30 juin 2027.

Conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa, la SAS HOTEL TAHITI bénéficiera d'une promesse unilatérale de vente des investissements aidés consentie par la SA CAMELIA pour un prix de vente hors taxes égal à l'encours restant dû sur les deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa de l'article 3 consentis à cette dernière par la SAS HOTEL TAHITI au titre de ces mêmes investissements, majoré de l'ensemble des sommes de quelque nature que ce soit (y compris frais, intérêts, indemnités et pénalités) payables par la SA CAMELIA à la SAS HOTEL TAHITI en vertu des stipulations du crédit-vendeur précité ; cette promesse unilatérale de vente pourra être exercée par la SAS HOTEL TAHITI, en adressant à la SA CAMELIA une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à compter du 30 septembre 2026 jusqu'au 31 décembre 2026 ou à compter du début du quatrième mois calendaire qui précédera le terme du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa et jusqu'au dit terme.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement ouvre droit pour les associés de la SA CAMELIA, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à un montant total de 49 393 327 € dont :

- 34 780 329 € au titre de la composante « rénovation » ;
- 2 991 844 € au titre de la composante « construction » ;
- 11 621 154 € au titre de la composante « mobilier ».

Dans l'hypothèse où le coût de revient global du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au premier alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B des impôts mentionnée au premier alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « rénovation » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au deuxième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au deuxième alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « construction » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au troisième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au troisième alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « mobilier » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au quatrième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au quatrième alinéa sera réduite d'autant.

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ouvre droit pour les associés de la SA CAMELIA, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est liquidée au taux de :

- 54,36 % au titre de la composante « rénovation », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au deuxième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du sixième alinéa de l'article 5 ;
- 45,3 % au titre de la composante « construction », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au troisième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du septième alinéa de l'article 5 ;
- 45,3 % au titre de la composante « mobilier », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au quatrième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du huitième alinéa de l'article 5.

Les associés de la SA CAMELIA bénéficieront de cette réduction d'impôt liquidée conformément aux précédents alinéas au titre de l'année 2021, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 *undecies* D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SA CAMELIA s'est engagée à conserver la propriété des investissements aidés visés à l'article 1^{er} pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la réalisation du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, qui s'entend en l'espèce de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ». Elle devra maintenir les investissements aidés affectés à l'activité hôtelière pour laquelle ils ont été acquis ou créés, conformément au vingt-troisième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts.

Art. 8. - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, les associés de la SA CAMELIA bénéficiaires de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société jusqu'au terme d'une période de cinq ans.

Art. 9. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI se sont engagées à :

- permettre le contrôle sur place des modalités de réalisation du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, ainsi que des modalités d'affectation et d'exploitation de l'investissement aidé, eu égard aux dispositions de l'article L. 45 F du livre des procédures fiscales ;
- respecter l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales, tant en termes déclaratif que de paiement ;
- ne pas solliciter d'aide publique autre que l'aide fiscale attachée à la présente décision, au titre du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ;
- déposer leurs comptes sociaux auprès du greffe du tribunal compétent selon les modalités prévues par les articles L. 232-21 à 232-23 du code de commerce.

Art. 10. - En application du trente-troisième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, la SAS HOTEL TAHITI devra, comme elle s'y est engagée, exploiter les investissements aidés dans le cadre de l'activité hôtelière pour laquelle ils ont été acquis ou créés, pendant la durée minimum légale de quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ».

Art. 11. - La SAS HOTEL TAHITI s'est engagée à créer 90 emplois exprimés équivalent temps plein (ETP) et à les maintenir au cours de la période légale d'exploitation des investissements aidés, soit quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ».

La SAS HOTEL TAHITI devra faire parvenir à l'administration, avant le 31 janvier de chaque année, un état récapitulatif détaillé de ses effectifs exprimés ETP précisant pour chacun la nature du contrat (contrat à durée indéterminée, contrat à durée déterminée, etc.), la nature du poste occupé (réceptionniste, etc.) et la quotité en ETP, au 31 décembre, qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de l'entreprise au titre du dernier exercice clos. Ces obligations devront être respectées au titre des quinze années qui suivront celle de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », soit au titre des années 2022 (obligation au 31 janvier 2023) à 2036 (obligation au 31 janvier 2037) inclus.

Art. 12. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI devront faire parvenir au Bureau des agréments et animation des rescrits, chacune pour ce qui la concerne, **avant le 30 septembre 2022** :

- une copie de l'extrait K-bis et des statuts de la SA CAMELIA à jour, comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts ;
- tous les documents attestant de la conformité de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » au regard de la réglementation applicable et permettant ainsi son ouverture à la clientèle, dont un justificatif de réalisation de la visite de contrôle de conformité, un document attestant du passage de la commission de sécurité et de la validation par celle-ci du respect par la SAS HOTEL TAHITI de la réglementation en matière de sécurité contre les risques incendies et de panique, une copie du certificat de conformité des travaux de construction et de rénovation réalisés, une copie de l'autorisation administrative préalable d'ouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » ;
- une copie des documents relatifs au classement de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » et un justificatif de son exploitation sous l'enseigne *Hilton* ;
- tout justificatif de mise en exploitation effective de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » ;
- un tableau récapitulatif du coût de revient définitif du programme d'investissement en ventilant ce coût entre ses trois composantes (composante « rénovation », composante « construction » et composante « mobilier ») ;
- l'ensemble des pièces (factures) permettant de justifier le prix de revient définitif du programme d'investissement ;

- une copie de tous les contrats de nature juridique financière et fiscale conclus au titre du programme d'investissement, dont notamment, celle de l'acte notarié et du contrat d'achat mentionnés au premier alinéa de l'article 4, celle du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa de l'article 4 incluant notamment les stipulations des crédits-vendeurs mentionnés à l'article 3 et celles des promesses unilatérales d'achat et de vente des investissements aidés mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 4 ;
- un tableau récapitulatif du financement des investissements aidés accompagné des justificatifs correspondant, dont une copie de l'aide fiscale locale permettant de la justifier dans son principe et son montant, une copie des stipulations des deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa de l'article 3 accompagnés des tableaux d'amortissement correspondants, un justificatif de l'apport en fonds propres de la SAS HOTEL TAHITI mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, un justificatif de l'emprunt bancaire contracté par la SAS HOTEL TAHITI auprès du pool bancaire BANQUE DE TAHITI-SOCREDO-BANQUE DE POLYNÉSIE mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, en joignant également le tableau d'amortissement de ce prêt et les justificatifs des décaissements correspondant aux échéances, et un justificatif des crédits-relais mentionnés au troisième alinéa de l'article 3, en joignant également le tableau d'amortissement de ces prêts et les justificatifs des décaissements correspondant aux échéances ;
- les attestations de non remise, ristourne ou rabais de l'ensemble des fournisseurs participant au programme d'investissement ;
- une copie des liasses fiscales et des comptes de résultat d'exploitation détaillés de la SA CAMELIA et de la SAS HOTEL TAHITI au titre des exercices clos les 31 décembre 2020 et 2021, ainsi que le récépissé de dépôt de leurs comptes annuels au greffe du tribunal compétent relatifs à ces mêmes exercices ;
- des attestations actualisées des services compétents précisant que la SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI respectent l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales déclaratives et de paiement ;
- une copie de la déclaration modèle n° 2083-SD mentionnée à l'article 16 déposée par la SA CAMELIA au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, correspondant en principe à celui au cours duquel interviendra la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » ;
- un état récapitulatif détaillé des effectifs exprimés ETP de la SAS HOTEL TAHITI précisant pour chacun la nature du contrat (contrat à durée indéterminée, contrat à durée déterminée, etc.), la nature du poste occupé (réceptionniste, etc.) et la quotité en ETP, au 31 décembre 2021 ;
- une copie du prospectus déposé auprès de l'autorité des marchés financiers (AMF) au titre du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ;
- une copie de la convention conclue entre la Polynésie française et la SAS HOTEL TAHITI prévue par l'article 2 de l'arrêté n°2537 CM du 18 décembre 2020 relatif à l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime délivrée au profit de la SAS HOTEL TAHITI dans le cadre du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ;
- tout avenant au contrat de management conclu au titre de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » entre la SAS HOTEL TAHITI et le groupe HILTON depuis la signature de ce contrat.

Art. 13. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », soit quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement qui est concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », informer le Bureau des agréments et de l'animation des rescrits par courrier dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation et d'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », et notamment de tout élément d'information ou tout événement résultant de la situation sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, ayant ou susceptible d'avoir un impact, quelle qu'en soit la nature, sur la réalisation du programme d'investissement ou sur l'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ».

Parmi les événements visés au précédent alinéa devant être signalés au Bureau des agréments et de l'animation des rescrits figurent notamment les changements de dénomination sociale, les changements de forme juridique ou toute restructuration juridique concernant SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI.

Art. 14. - Les dispositions des articles 1740 et 1743 du code général des impôts sanctionnent quiconque aura, notamment, fourni à l'administration de fausses informations en vue de l'obtention de l'agrément prévu à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts.

Art. 15. - Conformément aux dispositions de l'article 1649 *nonies* A du code général des impôts et sans préjudice des autres sanctions prévues par ce texte, la SA CAMELIA pourra être déchue de l'aide fiscale attachée à la présente décision en cas d'inexécution de ses obligations et des engagements pris, notamment ceux mentionnés aux articles 7 à 13. Il en serait de même au cas où des renseignements inexacts auraient été fournis à l'administration.

Art. 16. - Conformément aux dispositions de l'article 242 *sexies* du code général des impôts, la SA CAMELIA sousscriera la déclaration modèle n° 2083-SD au titre de l'exercice au cours duquel interviendra la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », soit, en principe, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le non-respect de l'obligation déclarative mentionnée au premier alinéa entraînera le paiement de l'amende prévue à l'article 1740-0 A du code général des impôts. Le défaut de production dans les délais prescrits de la déclaration modèle n° 2083-SD est passible de l'amende prévue au second alinéa du 1 de l'article 1729 B du code général des impôts. De même, sauf cas de force majeure, les omissions ou inexactitudes constatées sur cette déclaration sont passibles de l'amende prévue au second alinéa du 2 de l'article 1729 B du code général des impôts.

Art. 17. - Une copie de la présente décision devra être annexée à la déclaration de résultat de la SA CAMELIA relative à l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi qu'à chacune des déclarations de revenus modèle n° 2042 de l'année 2021 des personnes physiques qui détiennent directement ou indirectement une fraction de son capital.

Art. 18. - Le maintien de cet agrément est notamment subordonné au respect des obligations et engagements visées aux articles 7 à 11, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 11 et 12 dans les délais fixés à ces mêmes articles. La procédure de retrait d'agrément visée à l'article 1649 *nonies* A du code général des impôts pourra être mise en œuvre notamment en cas de non-respect de ces dispositions.

L'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ses conditions juridiques, comptables et financières, pas plus qu'elle ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par la présente décision.

Il appartient aux bénéficiaires de la décision d'agrément de s'assurer du respect des modalités juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de cette opération.

Paris, le : **10 JUIN 2021**



Pour le Ministre
et par délégation
Le Chef de bureau


Eric VANEL

NOTA : Si la SA CAMELIA entend contester la légalité de cette décision devant la juridiction administrative, il lui appartiendrait d'adresser au greffe du Tribunal administratif compétent, dans un délai de trois mois à compter de sa réception, une requête motivée, établie sur papier libre, accompagnée de trois copies et de la présente correspondance (application de l'article R-421-5 du code de justice administrative).

Annexe 2

Garantie fiscale

Kramer Levin



6 octobre 2021

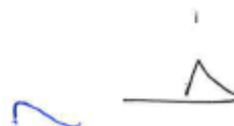
(1) SAS HOTEL TAHITI

(2) SA CAMELIA

GARANTIE FISCALE

TABLES DES MATIERES

1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION	3
2.	DROIT A INDEMNISATION	5
3.	PROCEDURE D'INDEMNISATION	7
4.	DATE DU PAIEMENT DU MONTANT INDEMNISE	9
5.	BENEFICIAIRES DES PAIEMENTS	10
6.	ENGAGEMENTS PARTICULIERS	10
7.	DUREE	11
8.	MANDATAIRE DES INVESTISSEURS	11
9.	DIVERS	11
	ANNEXE 1 DECISION D'AGREMENT	15



GARANTIE FISCALE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **SAS HOTEL TAHITI**, société par actions simplifiée au capital de 300.000.000 de francs CFP ayant son siège social à FAAA (98704) (TAHITI-POLYNESIE FRANCAISE), AUAE, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI 489575, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro 99 12 B (ancien RCS n° 6949-B), représentée par Jean-Luc JAUMOUILLE, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée la **Société** ou la **Garante**)

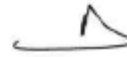
2. **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour le compte des Investisseurs (tels que définis ci-après) comme indiqué à l'article 6, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, le **Mandataire des Investisseurs**)

3. **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour son propre compte, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, la **SA CAMELIA**)

collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**.



ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

- (A) La SA CAMELIA a été constituée dans le cadre du financement, au bénéfice de la SAS HOTEL TAHITI (anciennement dénommée SNC S.H.T.I.), société détenue à hauteur de 65% par Louis WANE, à hauteur de 30% par la société SEGC (détenue indirectement par Louis WANE en totalité) et à hauteur de 5% par la société SPHP, de l'acquisition des droits sur le terrain et des constructions de l'hôtel HILTON TAHITI (l'Hôtel) situé à Fa'a'a (ou Faa'a) à Tahiti en Polynésie Française, ainsi que de divers Equipements (tels que définis ci-après) (ensemble, l'Immeuble).
- (B) Cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (le CGI), et des textes pris pour son application (l'Opération).
- (C) Dans ce contexte, il est prévu que la SA CAMELIA acquiert la propriété de l'Immeuble (en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette et les Equipements), dans les conditions et moyennant les garanties et engagements stipulés respectivement dans une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour, qui sera réitérée par un acte de vente sous forme notariée en cas de réalisation de la condition suspensive y prévue au plus tard le 8 novembre 2021, pour ce qui concerne la partie immobilière, et dans un contrat d'acquisition signé sous seing privé et sous condition suspensive, en date de ce jour pour ce qui concerne la partie mobilière (ensemble les Actes d'Acquisition), et que l'Immeuble soit immédiatement loué à la SAS HOTEL TAHITI conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier sous condition suspensive en date de ce jour (le Contrat de Crédit-Bail).
- (D) L'acquisition de l'Immeuble par la SA CAMELIA doit être financée au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de 64.653.687 EUR (comportant une Tranche A de 53.032.533 EUR relative à la partie immobilière et une Tranche B de 11.621.154 EUR relative à la partie mobilière) consenti par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux termes d'un contrat sous condition suspensive en date de ce jour (respectivement le Crédit-Vendeur et le Contrat de Crédit-Vendeur). Le Crédit-Vendeur sera en partie remboursé par l'utilisation du produit de souscription de l'augmentation de capital de la SA CAMELIA devant être souscrite en offre au public de titres financiers au plus tard le 31 décembre 2021 par des investisseurs métropolitains (les Investisseurs), dans les conditions d'un prospectus qui sera approuvé préalablement par l'AMF (l'Augmentation de Capital).
- (E) Aux fins ci-dessus, le bénéfice du régime d'aide fiscale à l'investissement prévu par l'article 199 undecies B du CGI a été sollicité et a fait l'objet d'échanges avec la Direction Générale des Finances Publiques (la DGFIP) en vue de l'instruction d'une demande d'agrément (la Demande d'Agrément). Par décision d'agrément en date du 10 juin 2021 ayant la référence 2018/15765/15766/15767/33, la DGFIP a donné son accord au titre de l'Opération (la Décision d'Agrément). Aussi, il est prévu que l'Opération ouvre droit en 2021 pour chaque Investisseur à une réduction d'impôt (la Réduction Attendue) pour un montant calculé en proportion de ses droits dans la SA CAMELIA après sa participation à l'Augmentation de Capital, en application de l'article 199 undecies B du CGI et des éléments figurant dans la Décision d'Agrément (notamment la base ouvrant droit à la réduction d'impôt). L'Opération doit ouvrir droit en 2021 à la Réduction Attendue par l'Investisseur au titre de l'année fiscale au cours de laquelle l'investissement est réalisé.

Pour que chaque Investisseur puisse bénéficier de la Réduction Attendue et que celle-ci ne soit pas remise en cause, les engagements et conditions stipulés dans la Décision d'Agrément ainsi qu'à l'article 199 undecies B du CGI, dans les instructions administratives y afférentes et dans tout texte venant s'y substituer ou les compléter (les **Engagements**) devront être respectés.

- (F) Chacune des Parties déclare parfaitement connaître les principales règles ouvrant droit au bénéfice des dispositions législatives et réglementaires métropolitaines précitées.
- (G) Les présentes s'inscrivent dans une opération complexe entre les Investisseurs, la SA CAMELIA et la SAS HILTON TAHITI. Les Parties aux présentes déclarent parfaitement connaître l'ensemble des contrats visés dans le présent préambule, dont la conclusion est concomitante, indivisibles entre eux.
- (H) Il est rappelé que l'intervention de la SA CAMELIA à l'Opération est de nature purement financière, de sorte que sa responsabilité, de même que celle de ses actionnaires (présents et/ou futurs), dirigeants (en ce compris son président) et mandataires, ne pourra être recherchée au titre de l'Immeuble, conformément aux principes rappelés au Contrat de Crédit-Bail.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1 Définitions

Sauf indication contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans le présent contrat (y compris son préambule) auront le sens qui leur est attribué dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après :

Actes d'Acquisition a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Augmentation de Capital a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

CGI a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ;

Contrat de Crédit-Bail a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Contrat de Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Changement de Loi : désigne toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée), concernant par exemple les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération pour la Garante de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de la Décision d'Agrément et/ou (ii) une réduction, strictement supérieure à 49 points de base de la Rentabilité offerte aux Investisseurs dans le cadre de l'Opération ;

Décision Administrative signifie le refus de délivrance de toute confirmation de la DGFIP (faisant suite à l'envoi des éléments demandés par la DGFIP à l'article 12 de la Décision d'Agrément), le retrait (total ou partiel) de la Décision d'Agrément, et/ou tout autre événement ou décision (notamment administrative ou juridictionnelle) (à l'exclusion de tout Changement de Loi), indépendant(e) de la volonté des Investisseurs et non imputable à la SA CAMELIA, et résultant du non-respect (i) de l'article 199 undecies B du CGI, (ii) des textes pris pour son application, et/ou (iii) de la Décision d'Agrément ; ces événements (i), (ii) et (iii) ci-avant ayant pour effet la reprise totale ou partielle de la Réduction Attendue ;

Décision d'Agrément a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Demande d'Agrément a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

DGFIP a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Droit à Contestation a le sens qui lui est donné à l'article 3(b) ;

Droit à Indemnisation a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

Engagements a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Equipements désigne les équipements afférents à l'immeuble (et tels que décrits en annexe 2B du Contrat de Crédit-Bail) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Equipements' inclura les pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seraient nécessaires pour l'exploitation de l'immeuble, ou incorporés à celui-ci (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Frais désigne les coûts, frais, pénalités, intérêts de retard et honoraires (y compris les frais d'avocats et autres frais judiciaires, ainsi que les frais de tous autres prestataires) et dépenses (y compris les impôts, taxes et/ou droits), quelle qu'en soit la nature (y compris si par la suite le présent contrat est réputé caduc) ;

Hôtel a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule ;

Immeuble a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule (et tel que décrit en annexe 2A du Contrat de Crédit-Bail, en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Immeuble' inclura les Equipements (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Investisseurs a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Montant Indemnisé signifie le montant devant être payé par la Garante à un Investisseur tel que calculé conformément à l'article 2 ;

Notification a le sens qui lui est donné à l'article 3(a) ;

Opération désigne l'opération ayant fait l'objet de la Décision d'Agrément, telle que visée au paragraphe (E) du préambule ;

Personne Indemnisée désigne chaque Investisseur, ou toute autre personne bénéficiant du Droit à Indemnisation au titre des présentes (notamment au titre de l'article 2.1(b)) ;

Perte de Réduction a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 ;

Réduction Attendue a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Réduction Effective a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

Rentabilité : le taux de rentabilité de 9,89%, calculé comme le rapport, pour chaque Investisseur, entre (i) la Réduction Attendue et (ii) le montant investi dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

1.2 Interprétation

Dans le présent contrat :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du présent contrat ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause ;
- (e) toute définition du contrat aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ; et
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

2. DROIT A INDEMNISATION

2.1 Principe du Droit à Indemnisation

- (a) La Garante s'engage par les présentes et de manière irrévocable à indemniser chaque Investisseur de tout préjudice résultant :
 - (i) d'une baisse de la Rentabilité établie lors de la réunion du Conseil d'administration de la SA CAMELIA (actuellement prévue le 30 novembre 2021) en vue de la constatation de l'ouverture de l'Hôtel ;
 - (ii) de toute Décision Administrative indépendante de la volonté de ce dernier, sous réserve des dispositions spécifiques applicables en cas de Changement de Loi (et dans les limites des exclusions visées à l'article 4.2(c)),(le Droit à Indemnisation).
- (b) En cas de décès d'un Investisseur, les héritiers, ayant-droits et ayant-causes à titre universel de cet Investisseur bénéficieront des droits de cet Investisseur et seront tenus aux engagements découlant des présentes, le tout de façon solidaire et indivisible.
- (c) En cas de Changement de Loi, la Garante pourra, au-delà d'une modification susceptible d'avoir pour effet une réduction de plus de 49 points de base de la Rentabilité, décider ou non d'indemniser les Investisseurs dans les conditions prévues à l'article 2.3 ci-après.

- (d) En cas de baisse de Rentabilité (telle que visée au paragraphe (a)(i) ci-dessus) jusqu'au seuil plancher de 8,76%, la Garante indemniserà chaque Investisseur du préjudice de son Droit à Indemnisation, dans les conditions prévues aux présentes. A cet effet, la Garante s'engage à constituer au 30 novembre 2021 un compte séquestre ouvert dans les livres de tout établissement financier qui lui serait désigné par le Mandataire des Investisseurs à hauteur d'un montant déterminé par ce dernier en proportion de la baisse constatée et pour un montant maximum de 263.219 EUR (qui pourra être augmenté d'une provision pour couvrir toute majoration et notamment au titre des articles 2.2 (b) et (c) ci-après), et à signer à cet effet la documentation y afférente dans une forme satisfaisante pour le Mandataire des Investisseurs.

2.2 Montant du Droit à Indemnisation

- (a) Le montant de base du Droit à Indemnisation sera égal à la différence entre le montant de la Réduction Attendue et celui de la Réduction Effective (la **Perte de Réduction**).

La **Réduction Effective** est égale à la réduction fiscale effectivement obtenue par la Personne Indemnisée au titre de l'Opération, après prise en compte de toute diminution du montant de la Réduction Attendue ; étant précisé que ladite Réduction Effective peut être nulle dans l'hypothèse notamment de la reprise de la totalité de la Réduction Attendue. Dans ce dernier cas, le montant de base du Droit à Indemnisation est égal à la Réduction Attendue.

Dans l'hypothèse où la Réduction Attendue ferait l'objet de plusieurs diminutions successives, le Droit à Indemnisation pourra être mis en œuvre à l'occasion de chaque réduction, la Perte de Réduction étant calculée à chaque fois sur la base de la dernière diminution, de telle sorte que le préjudice subi par la Personne Indemnisée soit intégralement indemnisé.

- (b) Les montants suivants seront ajoutés au montant de base du Droit à Indemnisation :
- (i) tous les Frais que la Personne Indemnisée serait amenée à supporter du fait ou en conséquence de la Perte de Réduction, et notamment les Frais relatifs à, ou engagés à l'occasion de toute Décision Administrative ;
 - (ii) les Frais engagés par la Personne Indemnisée pour les besoins de sa souscription à l'Augmentation de Capital, et plus globalement à raison de sa participation à l'Opération ;
 - (iii) les Frais relatifs à la mise en œuvre de la présente garantie.
- (c) Le montant du Droit à Indemnisation ainsi déterminé sera majoré de l'impact fiscal pour la Personne Indemnisée résultant du versement du montant du Droit à Indemnisation, de telle sorte que la Personne Indemnisée puisse percevoir, après paiement de tous impôts, taxes ou droits quelconques, un montant net égal au montant du Droit à Indemnisation.
- (d) A titre dérogatoire, le montant de l'indemnisation pouvant être appelé en cas de Changement de Loi, conformément aux conditions de l'article 2.3 ci-après, ne correspond pas à une Perte de Réduction, et sera calculé en tenant compte de la réduction de la Rentabilité.

2.3 Changement de Loi

- (a) Sans délai à partir du moment où elle en aura connaissance, la SA CAMELIA notifiera à la Garante la survenance d'un Changement de Loi au cours de la période comprise de l'ouverture de la période de souscription des Investisseurs à l'Augmentation de Capital (caractérisée par l'approbation du Prospectus par l'Autorité des Marchés Financiers) et le 31 décembre 2021 avant 17h00 (heure de Paris) (date de réunion du Conseil d'administration de

la SA CAMELIA en vue de la vérification des conditions de réalisation de l'Augmentation de Capital). La SA CAMELIA informera la Garante à titre indicatif du montant de la baisse de Rentabilité qu'elle estime constater. Dans ces circonstances, la Garante sera appelée à se prononcer sur la poursuite ou non de la réalisation de l'Augmentation de Capital.

- (b) La Garante prendra connaissance des conséquences du Changement de Loi et informera la SA CAMELIA au plus tard le 31 décembre 2021, et avant 10h00 (heure de Paris) (le Conseil d'administration de la SA CAMELIA devant se réunir à 17h00 au plus tard pour décider ou non du maintien de l'Augmentation de Capital), et de son souhait que l'Augmentation de Capital soit réalisée aux conditions de la loi applicable à l'issue dudit Changement de Loi. Dans cette hypothèse, la Garante confirmera expressément à la SA CAMELIA son engagement d'indemniser en conséquence les Investisseurs à hauteur de la perte de Rentabilité, à l'exception d'une franchise à la charge de chacun des Investisseurs de 49 points de base ; elle mentionnera, à titre indicatif, son estimation du montant du préjudice global lié à la baisse de Rentabilité subie par les Investisseurs.

La SA CAMELIA constatera l'Augmentation de Capital et sollicitera l'indemnisation des Investisseurs auprès de la Garante. L'indemnisation du préjudice subi par chacun des Investisseurs à raison de la survenance du risque de Changement de Loi devra être effective au plus tard le 31 mars 2022 (sous réserve que les Investisseurs aient au préalable fourni leurs coordonnées bancaires).

Un intérêt de retard au taux de trois pour cent (3%) l'an calculé à compter du 1er avril 2022 jusqu'au paiement effectif de cette indemnité par la Garante pourra être demandé en cas de retard de paiement.

- (c) A défaut de réponse satisfaisante de la Garante avant le 31 décembre 2021 à 10h00 (heure de Paris), ou en cas de réponse négative de la Garante, la survenance d'un Changement de Loi aura pour effet l'annulation de l'Augmentation de Capital, de telle sorte que les Investisseurs obtiendront la restitution de leurs apports.
- (d) L'hypothèse d'un Changement de Loi constaté après le 31 décembre 2021 n'est pas couverte par le présent contrat et n'aura aucun effet sur la poursuite de l'Opération jusqu'à son terme, les Investisseurs en assumant seuls les conséquences.

3. PROCEDURE D'INDEMNISATION

3.1 Notification

Tout exercice par la Personne Indemnisée de son Droit à Indemnisation devra être mis en œuvre comme suit :

- (a) La Personne Indemnisée devra notifier à la Garante toute Décision Administrative qui aura été notifiée à la Personne Indemnisée ou à la SA CAMELIA par les autorités publiques compétentes (la **Notification**), étant précisé qu'il ne sera pas nécessaire de notifier à nouveau à la Garante une Décision Administrative qui lui aurait déjà été notifiée par la SA CAMELIA.
- (b) La Notification devra être faite dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la réception de la Décision Administrative par la Personne Indemnisée. En cas de non-respect de ce délai, la Personne Indemnisée ne sera pas déchue de son Droit à Indemnisation mais celui-ci sera le cas échéant réduit à concurrence du préjudice causé à la Garante par l'envoi d'une notification tardive.

- (c) En cas d'absence de réponse de la Garante dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la Notification, la Garante sera réputée reconnaître le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée.

3.2 Acceptation du Droit à Indemnisation et contestation de la Décision Administrative

Si la Garante accepte d'indemniser la Personne Indemnisée au titre de son Droit à Indemnisation, mais décide de demander à la Personne Indemnisée ou à la SA CAMELIA d'exercer leur droit à contester la Décision Administrative au titre des lois et règlements applicables (le **Droit à Contestation**), la Garante devra le notifier à la Personne Indemnisée et à la SA CAMELIA dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la Notification et en toute hypothèse dans un délai compatible avec l'exercice du Droit à Contestation.

Les règles suivantes seront alors applicables :

- (a) La Garante assurera la gestion de toute procédure administrative et contentieuse, au nom et pour le compte de la Personne Indemnisée ou de la SA CAMELIA, ces dernières lui donnant par les présentes tout mandat de représentation à cet effet.
- (b) La Garante assurera ladite gestion à ses frais, et assumera les conséquences financières qui pourraient en résulter pour la Personne Indemnisée et la SA CAMELIA.
- (c) La Garante informera régulièrement la Personne Indemnisée et, le cas échéant, la SA CAMELIA, de l'évolution de la procédure et leur enverra tout projet de lettre, de notification, de conclusions, de remise de pièces ou d'acte de procédure au moins quinze (15) jours ouvrés avant leur envoi, leur remise ou leur signification. Ce délai pourra être réduit en cas d'urgence justifiée qui ne serait pas imputable à la Garante ou à ses conseils, à condition, dans ce cas, que la Garante prenne toute disposition utile pour minimiser la réduction dudit délai et mette la Personne Indemnisée en position de commenter utilement lesdits projets. La Garante prendra en considération les commentaires de la Personne Indemnisée qui lui seront parvenus au moins cinq (5) jours ouvrés avant la date prévue de leur envoi, remise ou signification (ou tout autre délai si un tel délai de cinq (5) jours ouvrés ne peut être appliqué).
- (d) La Garante ne pourra, dans le cadre de la procédure, procéder à aucune reconnaissance, déclaration, transaction ou renonciation qui pourrait avoir, pour la Personne Indemnisée, la SA CAMELIA ou leurs représentants, soit des conséquences de nature pénale, soit des conséquences financières qui ne seraient pas prises en charge par la Garante au titre du Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée.
- (e) La Personne Indemnisée coopérera avec la Garante dans l'exercice de toute procédure administrative et contentieuse en lui fournissant les documents en sa possession qui seraient utiles à la résolution favorable des litiges et/ou demandes concernés.

3.3 Non reconnaissance par la Garante du Droit à Indemnisation

Si la Garante refuse de reconnaître le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, les règles suivantes seront applicables :

- (a) La Garante devra notifier son refus à la Personne Indemnisée ainsi que, le cas échéant, à la SA CAMELIA, dans un délai de huit (8) jours ouvrés courant à compter de la réception par la Garante de la Notification. Ce refus devra être motivé, exposer clairement les raisons sur lesquelles se fonde la Garante pour contester le Droit à Indemnisation, et être accompagné de tout justificatif approprié.

- (b) La Personne Indemnisée et la SA CAMELIA conserveront le droit de décider seules de l'exercice du Droit à Contestation et de conduire seules et à leurs frais toute procédure contentieuse, étant précisé que, dans l'hypothèse où une décision juridictionnelle reconnaîtrait à la Personne Indemnisée son Droit à Indemnisation, lesdits frais et les conséquences de la conduite de la procédure seront mis à la charge de la Garante, et immédiatement remboursés par celle-ci à la Personne Indemnisée et à la SA CAMELIA à due concurrence des frais de la procédure relative au Droit à Contestation supportés par l'une ou l'autre et/ou des conséquences de la conduite de la procédure subies par l'une ou l'autre.
- (c) Si la Personne Indemnisée n'est plus actionnaire de la SA CAMELIA, la SA CAMELIA lui adressera dans les meilleurs délais et sans frais copie des documents détenus par la SA CAMELIA qui lui seraient demandés par la Personne Indemnisée afin de faire valoir ses droits au titre des présentes.

4. DATE DU PAIEMENT DU MONTANT INDEMNISE

4.1 Paiement par la Garante du Montant Indemnisé

- (a) Si la Garante reconnaît le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, ou en l'absence de réponse à la Notification dans le délai prévu à l'article 3(a)(iii), la Garante sera tenue de procéder au paiement du Montant Indemnisé.
- (b) Le paiement du Montant Indemnisé sera effectué par la Garante directement auprès de la Personne Indemnisée, après remise par la Personne Indemnisée de l'original de l'avis d'imposition (ou d'un duplicata remis par l'administration fiscale) relatif à la Perte de la Réduction, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date limite de paiement indiquée dans l'avis reçu par la Personne Indemnisée.
- (c) En cas de paiement tardif, une pénalité de 10% des sommes dues deviendra immédiatement exigible, sans aucune sommation ou formalité particulière, et ces sommes dues porteront intérêts de plein droit et sans mise en demeure préalable au profit de la Personne Indemnisée, au taux d'intérêt légal, sans que ces stipulations valent octroi d'un délai de paiement, le tout sans préjudice pour la Personne Indemnisée de tous dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre par voie judiciaire.
- (d) Simultanément au paiement prévu au (ii) ci-dessus, la Garante remboursera à la SA CAMELIA les Frais que cette dernière aura supportés au titre de la Décision Administrative. Tout retard de paiement suivra le régime prévu au (iii) ci-dessus.
- (e) En cas de contestation de la Décision Administrative dans les conditions de l'article 3(b) ci-dessus, si la Garante souhaite que la Personne Indemnisée puisse bénéficier d'un sursis de paiement, conformément aux dispositions de l'article L. 277 du Livre des Procédures Fiscales, la Garante devra fournir les garanties nécessaires à l'octroi de ce sursis de paiement et en assumer toutes les conséquences financières. Dans cette hypothèse, le paiement du Montant Indemnisé sera reporté à l'issue du délai de sursis prévu par l'article L. 277 du Livre des Procédures Fiscales. Il devra intervenir sans délai à l'issue de ce délai sous peine de l'exigibilité des majorations prévues au (iii) ci-dessus.
- (f) Dans l'hypothèse où, en raison d'une contestation de la Décision Administrative ou de toute autre raison, le préjudice subi par la Personne Indemnisée venait à augmenter, cette dernière pourra demander à tout moment l'indemnisation de ce complément de préjudice à la Garante, qui sera tenue de procéder à l'indemnisation demandée.

4.2 Refus par la Garante de reconnaître son obligation d'indemnisation de la Personne Indemnisée

- (a) En cas de contestation du Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, la Garante sera tenue de payer à la Personne Indemnisée le Montant Indemnisé, dans les conditions définies à l'article 4(a).
- (b) Si, dans le cadre d'une procédure contentieuse engagée contre le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, une décision juridictionnelle définitive, ayant autorité de la chose jugée, décide que la Perte de Réduction est imputable à la Personne Indemnisée, la Personne Indemnisée aura l'obligation de rembourser à la Garante tout paiement effectué à tort par la Garante à la Personne Indemnisée, majoré d'intérêts calculés en fonction du taux d'intérêt légal, des frais de procédure et de garantie supportés par la Garante, et ce jusqu'à complet règlement des sommes dues à la Garante. Dans le cas contraire, la Garante aura l'obligation de supporter seule et définitivement les conséquences de la Perte de Réduction, conformément aux présentes.
- (c) Exception

La Garante ne sera tenue à aucune indemnisation d'un Investisseur à raison des conséquences qui pourraient résulter pour lui de tout redressement fiscal pratiqué par l'administration fiscale remettant en cause tout ou partie le régime d'aide fiscale à l'investissement consenti audit Investisseur, lorsque cette remise en cause est exclusivement imputable (i) au non-respect par cet Investisseur des obligations lui incombant au titre des dispositions de l'article 199 undecies B précité du CGI, des textes pris pour son application ou de la Décision d'Agrément et qui ne résulterait pas d'un manquement de la Garante au titre de ses engagements contractuels (et notamment au titre du Contrat de Crédit-Bail) ou autres au titre de l'Opération ou (ii) à une décision ou un acte pris ou accompli par cet Investisseur en contravention avec ces mêmes dispositions.

5. BENEFICIAIRES DES PAIEMENTS

5.1 Les paiements au titre des présentes par la Garante seront, effectués, au choix exclusif de la SA CAMELIA, directement entre les mains des Personnes Indemnisées ou entre les mains de la SA CAMELIA.

5.2 Les Parties conviennent que, sur demande écrite de la SA CAMELIA, la Garante versera à celle-ci la somme des montants qu'elle doit à toutes les Personnes Indemnisées au titre des présentes, ce qui déchargera la Garante de ses engagements à l'égard des Personnes Indemnisées à due concurrence de la somme effectivement versée par ses soins à la SA CAMELIA.

6. ENGAGEMENTS PARTICULIERS

6.1 Engagements incombant à la Garante

- (a) La Garante s'engage à respecter les Engagements, et notamment :
 - les conditions et engagements imposés dans la Décision d'Agrément ;
 - les conditions et engagements imposés en vue de l'obtention, ou du maintien, de la Décision d'Agrément ;
 - les conditions et engagements mentionnés à l'article 199 undecies B du CGI et de toute autre disposition des lois, règlements et instructions dont le respect est nécessaire pour

que la Personne Indemnisée bénéficie de la Réduction Attendue et que ce bénéfice ne soit pas remis en cause.

- (b) La Garante s'engage, dans le cadre de l'exécution du Contrat de Crédit-Bail, à tout mettre en œuvre afin de faire respecter les Engagements et lesdites conditions par les intervenants à l'Opération, et de façon générale tout co-contractant de la Garante.
- (c) La Garante confirme avoir obtenu toutes les autorisations sociales ou autres nécessaires à la signature du présent contrat, et à l'octroi de la présente garantie, préalablement aux présentes, et en avoir remis une copie certifiée conforme à la SA CAMELIA.
- (d) En cas de procédure précontentieuse (notamment en cas de remise d'une lettre de l'administration fiscale telle que visée au 6.2 ci-dessous), la Garante sera tenue de fournir à la SA CAMELIA toute information qui serait demandée par la DGFiP ou utile à la résolution de ladite procédure.

6.2 Engagements incombant à la SA CAMELIA

La SA CAMELIA devra informer la Personne Indemnisée en cas de réception d'une lettre de l'administration fiscale l'informant de son intention de procéder au retrait partiel ou total de la Décision d'Agrément, ou en cas de toute rectification totale ou partielle.

7. DUREE

7.1 La présente garantie est consentie pour une durée expirant six (6) mois après la date d'acquisition par la Personne Indemnisée de la prescription du droit de reprise par l'administration fiscale à son encontre dans le cadre de l'Opération.

7.2 Au-delà de cette échéance, elle restera en vigueur jusqu'à expiration des éventuelles procédures en cours entre les Parties et paiement correspondant des sommes éventuellement dues à ce titre.

8. MANDATAIRE DES INVESTISSEURS

Le présent contrat est signé ce jour sans que l'identification précise des Investisseurs puisse être effectuée. A ce titre, il est prévu que le Mandataire des Investisseurs représentera les Investisseurs aux fins du présent contrat conformément aux pouvoirs qui lui seront conférés dans le cadre des documents d'investissement qui seront signés par chacun des Investisseurs. L'identité de chaque Investisseur sera communiquée une fois les Investisseurs identifiés, le Garant étant réputé réitérer à cette date à leur bénéfice les engagements pris aux présentes.

9. DIVERS

9.1 Toute notification entre les Parties aux présentes sera formulée par écrit et sera adressée par email (confirmé, en tant que de besoin, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen légalement admis (auquel cas la date faisant foi sera la date d'envoi de l'email) ou par lettre recommandée avec accusé de réception, (ou par tout autre moyen légalement admis), adressé(e) à la partie à laquelle elle est destinée, à l'adresse figurant en tête des présentes (ou à toute autre adresse ou adresse email notifiée par une Partie à l'autre Partie au préalable). Toute notification effectuée par lettre sera effective à la date de la réception de ladite lettre et toute notification effectuée par email sera réputée avoir été reçue le jour de la transmission de l'email considéré si ce jour est un jour ouvré et si elle a été transmise avant 18h (heure du lieu de la Partie à laquelle la communication est destinée) ou le jour ouvré suivant si tel n'est pas le cas.

9.2 Acceptation de la stipulation pour autrui

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par la Garante au titre des présentes, autres que ceux pris à l'égard de la SA CAMELIA, ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements de la Garante, en tant que promettant au titre de cette stipulation pour autrui, survivront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, du présent contrat.

La liste des Investisseurs fera l'objet d'une communication par la SA CAMELIA à la Garante au plus tard le 31 mars 2022, sauf le cas échéant en cas de survenance d'un événement relatif à un Changement de Loi.

La Garante délivrera sans délai à la SA CAMELIA, sur demande de celle-ci, autant d'exemplaires originaux des présentes qu'il y a de Personnes Indemnisées.

9.3 D'un commun accord entre les Parties, et sauf disposition légale impérative, le présent contrat est soumis au droit français applicable en France métropolitaine.

Tout litige ou tout différend relatif à la conclusion, la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent contrat et à ses suites ou conséquences sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris (sous réserve de toute disposition impérative).

9.4 Dans l'hypothèse où une obligation figurant dans les présentes serait en tout ou partie nulle ou légalement inapplicable, les Parties, après une discussion de bonne foi, remplaceront ladite obligation par une autre obligation, valable et légalement applicable, dont l'objet et les effets seront aussi proches que possibles de l'obligation d'origine, de telle sorte que l'exécution du présent contrat puisse s'effectuer, dans toute la mesure du possible, conformément à l'intention originale des Parties.

9.5 Les titres et sous-titres du présent contrat ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils ne peuvent restreindre la portée ou l'interprétation des clauses qu'ils couvrent.

9.6 Tous les droits conférés à l'une des Parties par le présent contrat ou par tout autre document de l'Opération seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas les autres Parties à refuser d'exécuter tout ou partie de leurs obligations au titre du présent contrat ou de tout autre document de l'Opération.

9.7 Chaque Partie convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée, et à ce titre renonce irrévocablement à s'en prévaloir, dans la mesure où elle entend assumer pleinement le risque qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat en rende l'exécution excessivement onéreuse pour elle.

9.8 La Garante reconnaît que ses recours à l'encontre de la SA CAMELIA dans le cadre de l'Opération sont limités à hauteur des actifs de cette dernière. De même, elle renonce expressément et irrévocablement à exercer devant toute juridiction française ou étrangère toute poursuite individuelle à l'encontre des Personnes Indemnisées (sauf en cas de faute intentionnelle ou de dol de leur part), autrement que dans le cadre de l'article 4(b)(iii).

9.9. Le présent contrat est conclu sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante : la vente définitive de l'immeuble au profit de la SA CAMELIA conformément aux termes d'un acte sous forme notariée devant venir réitérer la promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour (telle que visée au paragraphe (C) du préambule), dans les délais et selon les conditions y prévus.

Il est précisé que toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt aux termes de l'article 1304-3 du Code civil. La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

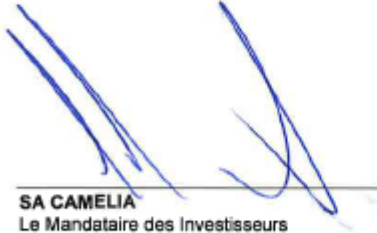
A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 8 novembre 2021, le présent contrat sera réputé caduc.

Fait à Faaa, le 6 octobre 2021,

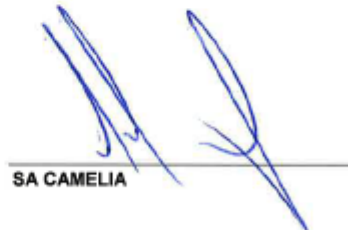
En trois (3) exemplaires originaux



SAS HOTEL TAHITI
en qualité de Garante



SA CAMELIA
Le Mandataire des Investisseurs

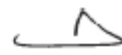


SA CAMELIA



Annexes :

- Annexe 1 : Décision d'Agrément



ANNEXE 1
DECISION D'AGREMENT

15

✓

N° 2018/15765*15766*15767/33

DÉCISION D'AGRÈMENT

**Réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements
réalisés outre-mer par les entreprises**

Le Ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, en charge des Comptes publics ;

Vu les articles 199 undecies B, 199 undecies D, 199 undecies E, 200-0 A, 217 undecies, 242 sexies, 1649 nonies, 1649 nonies A, 1729 B, 1740, 1740-0 A et 1743 du code général des impôts et les articles 95 K à 95 V de l'annexe II au même code ;

Vu la demande d'agrément déposée le 19 septembre 2018 par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant de la société FIPROMER ;

Vu les compléments apportés les 13 mars et 27 août 2019, les 16 janvier, 23 juillet et 18 novembre 2020, puis les 18 mars, 13 avril, 16 et 20 avril, 10 mai, 7, 8 et 9 juin 2021 par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant de la société FIPROMER ;

Vu l'avis favorable de la Ministre des outre-mer du 27 décembre 2018, actualisé en date du 7 mai 2021 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu au 2 du II de l'article 199 undecies B du code général des impôts est accordé à la société anonyme (SA) CAMELIA (siren n° 879 282 614) dont le siège social est situé 35 rue des Mathurins, 75008 Paris, au titre d'un programme d'investissement consistant en la rénovation, la réhabilitation et l'extension de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » situé à Faara, sur l'île de Tahiti, et en l'acquisition de biens mobiliers destinés à équiper cet établissement qui est exploité par la société par actions simplifiée (SAS) HOTEL TAHITI, dans le cadre de son activité hôtelière en Polynésie française. L'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » sera exploité sous l'enseigne Hilton et a vocation à obtenir un classement dans la catégorie 5 étoiles.

Le programme d'investissement prévu au premier alinéa comprend ainsi des investissements de nature immobilière correspondant d'une part, aux dépenses relatives à la rénovation et à la réhabilitation des installations existantes (composante « rénovation »), d'autre part, aux dépenses relatives aux travaux de construction engagées dans le cadre de l'extension de l'hôtel (composante « construction »), ainsi que des investissements de nature mobilière correspondant à l'acquisition de divers biens et équipements mobiliers (composante « mobilier »).

La composante « rénovation » du programme d'investissement consiste en des travaux de rénovation et de réhabilitation de l'établissement hôtelier dans la configuration existant depuis sa fermeture, comportant 184 unités d'hébergement soit 158 chambres, 25 suites et une suite royale, ainsi que 2 restaurants, 4 salles de réception, un lobby-bar, une piscine, un spa et des locaux de services techniques.

La composante « construction » du programme d'investissement consiste en des travaux de construction d'un nouveau bâtiment comportant 16 unités d'hébergement, soit 12 chambres et 4 suites.

La composante « mobilier » du programme d'investissement consiste en l'acquisition de divers biens et équipements mobiliers (équipements fixes et mobiles pour les hébergements, tissus et linges pour les hébergements, divers équipements pour les sanitaires, etc.) nécessaires à l'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ».

L'assise foncière du programme d'investissement est constituée par trois parcelles de terrain sises à Faaa, cadastrées section N, respectivement n°14, 15 et 16, appartenant à la société civile immobilière (SCI) MANANUI, anciennement dénommée SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE NADA, ainsi que par six emplacements du domaine public maritime de la commune de Faaa nouvellement cadastrés section N, respectivement n°256, 257, 258, 259, 260 et 261, attenants aux trois parcelles précitées.

Un permis de construire référencé sous le n° 18372-6/MLA.AU a été délivré le 27 décembre 2018 au profit de la SAS HOTEL TAHITI, anciennement société en nom collectif (SNC) S.H.T.I., au titre de la réalisation du programme d'investissement sur les trois parcelles de terrain visées au précédent alinéa. Une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime a été délivrée au profit de la SAS HOTEL TAHITI dans le cadre du programme d'investissement par l'arrêté n° 2537 CM du 18 décembre 2020 pour une durée dont l'échéance est fixée au 14 mars 2040, au titre des six emplacements du domaine public maritime de la commune de Faaa mentionnés au précédent alinéa. Le transfert de cette autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime au profit de la SA CAMELIA a été autorisé par l'arrêté n° 03988/VF du 31 mars 2021.

Les trois parcelles de terrain sises à Faaa, cadastrées section N, respectivement n°14, 15 et 16, font l'objet d'un bail commercial consenti par la SCI MANANUI au profit de la SAS HOTEL TAHITI depuis le 17 août 2017, lequel a été prorogé en dernier lieu par un avenant en date du 10 novembre 2020, courant ainsi jusqu'au 14 mars 2040.

La SAS HOTEL TAHITI est titulaire d'une autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de la réalisation du programme d'investissement, délivrée par un arrêté n°13955/MCE/ENV du 20 décembre 2018 et libellée au nom de la SNC SOCIÉTÉ DES HÔTELS TAHITIENS, laquelle avait été absorbée en 2017 par la SNC S.H.T.I. devenue en 2018 SNC, puis SAS HOTEL TAHITI.

L'achèvement des fondations des nouvelles constructions est intervenu en date du 29 mai 2019 ; la livraison des travaux de construction et de rénovation interviendra en juillet 2021 et la mise en service des biens et équipements mobiliers interviendra le 1^{er} septembre 2021, concomitamment à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » caractérisant sa mise en exploitation effective.

L'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », qui comptera en définitive 200 unités d'hébergement à l'issue de la réalisation du programme d'investissement, fera l'objet d'une réouverture à la clientèle le 1^{er} septembre 2021 à la suite de la visite de conformité et de l'obtention du certificat de conformité des travaux de construction et de rénovation réalisés ainsi que de l'autorisation d'ouverture au public.

Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA CAMELIA interviendront en 2021, au plus tard le 31 décembre.

Art. 2. - Suivant les indications transmises, le coût de revient total du programme d'investissement s'élèverait, hors frais de placement et de gestion d'un montant de 2 807 890 € et hors valeur nette comptable des constructions existantes d'un montant de 10 975 788 €, à 53 677 899 € détaillés comme suit :

- 38 883 693 € au titre de sa composante « rénovation » ;
- 3 173 052 € au titre de sa composante « construction » ;
- 11 621 154 € au titre de sa composante « mobilier ».

Art. 3. - La SA CAMELIA financera le programme d'investissement par les apports de ses associés d'un montant de 23 228 910 €, dont 2 807 890 € affectés exclusivement aux frais de placement et de gestion, et par deux crédits-vendeurs d'un montant total de 44 232 667 € consentis par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux stipulations figurant dans l'acte notarié et le contrat d'achat conclu entre la SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI, visés au premier alinéa de l'article 4.

Les deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa seront eux-mêmes financés par l'aide fiscale accordée au titre du programme d'investissement par le Gouvernement de Polynésie française d'un montant total de 18 885 000 €, un apport en fonds propres de la SAS HOTEL TAHITI d'un montant de 3 507 880 €, un emprunt bancaire contracté par la SAS HOTEL TAHITI auprès d'un pool bancaire comprenant la BANQUE DE TAHITI, chef de file, la SOCREDO et la BANQUE DE POLYNÉSIE d'un montant total de 10 894 000 € et pour le solde par la valeur nette comptable des constructions existantes égale à 10 975 788 €, dont la SAS HOTEL TAHITI détient la propriété et qui seront cédées à la SA CAMELIA.

La fraction de l'aide fiscale métropolitaine d'un montant de 20 421 020 € bénéficiant à la SAS HOTEL TAHITI qui correspond à la récession d'une quote-part au moins égale à 66 % de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts résultant de la présente décision, sera préfinancée par la SAS HOTEL TAHITI par deux crédits-relais d'un montant total de 23 715 400 € contractés le 20 juin 2019 auprès de la BANQUE DE TAHITI, de la SOCREDO et de la BANQUE DE POLYNÉSIE.

Art. 4. - Les investissements constitutifs du programme d'investissement (ci-après, « les investissements aidés ») seront acquis par la SA CAMELIA auprès de la SAS HOTEL TAHITI avant le 1^{er} septembre 2021 et avant la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, dans le cadre d'un acte notarié s'agissant des investissements de nature immobilière (composante « rénovation » et composante « construction ») et dans le cadre d'un contrat d'achat s'agissant des investissements de nature mobilière (composante « mobilier »). La SAS HOTEL TAHITI cèdera à la SA CAMELIA, dans le cadre de l'acte notarié précité, ses droits afférents au bail conclu avec la société civile immobilière (SCI) MANANUI visé à l'article 1^{er} ainsi que les droits réels dont elle est titulaire en vertu de l'autorisation temporaire d'occupation du domaine public visée à l'article 1^{er}.

Les investissements aidés seront mis à la disposition de la SAS HOTEL TAHITI par la SA CAMELIA dans le cadre d'un contrat de crédit-bail d'une durée de quinze ans à compter de la date de mise en exploitation de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » correspondant à la date de sa réouverture à la clientèle.

Par contrat d'option de vente, la SA CAMELIA bénéficiera d'une promesse unilatérale d'achat des investissements aidés consentie par la SAS HOTEL TAHITI, pour un prix d'achat hors taxes égal à l'encours restant dû au montant de la cession sur les deux crédits-vendeurs contractés par la SA CAMELIA auprès de la SAS HOTEL TAHITI mentionnés au premier alinéa de l'article 3, majoré de l'ensemble des sommes de quelque nature que ce soit (y compris frais, intérêts, indemnités et pénalités) payables par la SA CAMELIA à la SAS HOTEL TAHITI en vertu des stipulations des crédits-vendeurs précités; cette promesse unilatérale d'achat pourra être exercée par la SA CAMELIA en adressant à la SAS HOTEL TAHITI une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen ou écrit légalement admissible, à la date de son choix dès le 28 février 2027 jusqu'au 30 juin 2027.

Conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa, la SAS HOTEL TAHITI bénéficiera d'une promesse unilatérale de vente des investissements aidés consentie par la SA CAMELIA pour un prix de vente hors taxes égal à l'encours restant dû sur les deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa de l'article 3 consentis à cette dernière par la SAS HOTEL TAHITI au titre de ces mêmes investissements, majoré de l'ensemble des sommes de quelque nature que ce soit (y compris frais, intérêts, indemnités et pénalités) payables par la SA CAMELIA à la SAS HOTEL TAHITI en vertu des stipulations du crédit-vendeur précité; cette promesse unilatérale de vente pourra être exercée par la SAS HOTEL TAHITI, en adressant à la SA CAMELIA une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à compter du 30 septembre 2026 jusqu'au 31 décembre 2026 ou à compter du début du quatrième mois calendaire qui précèdera le terme du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa et jusqu'au dit terme.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement ouvre droit pour les associés de la SA CAMELIA, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à un montant total de 49 393 327 € dont :

- 34 780 329 € au titre de la composante « rénovation » ;
- 2 991 844 € au titre de la composante « construction » ;
- 11 621 154 € au titre de la composante « mobilier ».

Dans l'hypothèse où le coût de revient global du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au premier alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B des impôts mentionnée au premier alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « rénovation » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au deuxième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au deuxième alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « construction » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au troisième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au troisième alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « mobilier » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au quatrième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au quatrième alinéa sera réduite d'autant.

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ouvre droit pour les associés de la SA CAMELIA, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est liquidée au taux de :

- 54,96 % au titre de la composante « rénovation », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au deuxième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du sixième alinéa de l'article 5 ;
- 45,3 % au titre de la composante « construction », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au troisième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du septième alinéa de l'article 5 ;
- 45,3 % au titre de la composante « mobilier », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au quatrième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du huitième alinéa de l'article 5.

Les associés de la SA CAMELIA bénéficieront de cette réduction d'impôt liquidée conformément aux précédents alinéas au titre de l'année 2021, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 undecies D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SA CAMELIA s'est engagée à conserver la propriété des investissements aidés visés à l'article 1^{er} pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la réalisation du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, qui s'entend en l'espèce de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ». Elle devra maintenir les investissements aidés affectés à l'activité hôtelière pour laquelle ils ont été acquis ou créés, conformément au vingt-troisième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts.

Art. 8. - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, les associés de la SA CAMELIA bénéficiaires de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société jusqu'au terme d'une période de cinq ans.

Art. 9. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI se sont engagées à :

- permettre le contrôle sur place des modalités de réalisation du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, ainsi que des modalités d'affectation et d'exploitation de l'investissement aidé, eu égard aux dispositions de l'article L. 45 F du livre des procédures fiscales ;
- respecter l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales, tant en termes déclaratif que de paiement ;
- ne pas solliciter d'aide publique autre que l'aide fiscale attachée à la présente décision, au titre du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ;
- déposer leurs comptes sociaux auprès du greffe du tribunal compétent selon les modalités prévues par les articles L. 232-21 à 232-23 du code de commerce.

5/9

20



Art. 10. - En application du trente-troisième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, la SAS HOTEL TAHITI devra, comme elle s'y est engagée, exploiter les investissements aidés dans le cadre de l'activité hôtelière pour laquelle ils ont été acquis ou créés, pendant la durée minimum légale de quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI ».

Art. 11. - La SAS HOTEL TAHITI s'est engagée à créer 90 emplois exprimés équivalent temps plein (ETP) et à les maintenir au cours de la période légale d'exploitation des investissements aidés, soit quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI ».

La SAS HOTEL TAHITI devra faire parvenir à l'administration, avant le 31 janvier de chaque année, un état récapitulatif détaillé de ses effectifs exprimés ETP précisant pour chacun la nature du contrat (contrat à durée indéterminée, contrat à durée déterminée, etc.), la nature du poste occupé (réceptionniste, etc.) et la quotité en ETP, au 31 décembre, qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de l'entreprise au titre du dernier exercice clos. Ces obligations devront être respectées au titre des quinze années qui suivront celle de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI », soit au titre des années 2022 (obligation au 31 janvier 2023) à 2036 (obligation au 31 janvier 2037) inclus.

Art. 12. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI devront faire parvenir au Bureau des agréments et animation des rescrits, chacune pour ce qui la concerne, avant le 30 septembre 2022 :

- une copie de l'extrait K-bis et des statuts de la SA CAMELIA à jour, comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts ;
- tous les documents attestant de la conformité de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » au regard de la réglementation applicable et permettant ainsi son ouverture à la clientèle, dont un justificatif de réalisation de la visite de contrôle de conformité, un document attestant du passage de la commission de sécurité et de la validation par celle-ci du respect par la SAS HOTEL TAHITI de la réglementation en matière de sécurité contre les risques incendies et de panique, une copie du certificat de conformité des travaux de construction et de rénovation réalisés, une copie de l'autorisation administrative préalable d'ouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » ;
- une copie des documents relatifs au classement de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » et un justificatif de son exploitation sous l'enseigne Hilton ;
- tout justificatif de mise en exploitation effective de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » ;
- un tableau récapitulatif du coût de revient définitif du programme d'investissement en ventilant ce coût entre ses trois composantes (composante « rénovation », composante « construction » et composante « mobilier ») ;
- l'ensemble des pièces (factures) permettant de justifier le prix de revient définitif du programme d'investissement ;

6/9

21

- une copie de tous les contrats de nature juridique financière et fiscale conclus au titre du programme d'investissement, dont notamment, celle de l'acte notarié et du contrat d'achat mentionnés au premier alinéa de l'article 4, celle du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa de l'article 4 incluant notamment les stipulations des crédits-vendeurs mentionnés à l'article 3 et celles des promesses unilatérales d'achat et de vente des investissements aidés mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 4 ;
- un tableau récapitulatif du financement des investissements aidés accompagné des justificatifs correspondant, dont une copie de l'aide fiscale locale permettant de la justifier dans son principe et son montant, une copie des stipulations des deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa de l'article 3 accompagnés des tableaux d'amortissement correspondants, un justificatif de l'apport en fonds propres de la SAS HOTEL TAHITI mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, un justificatif de l'emprunt bancaire contracté par la SAS HOTEL TAHITI auprès du pool bancaire BANQUE DE TAHITI-SOCREDO-BANQUE DE POLYNÉSIE mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, en joignant également le tableau d'amortissement de ce prêt et les justificatifs des décaissements correspondant aux échéances, et un justificatif des crédits-relais mentionnés au troisième alinéa de l'article 3, en joignant également le tableau d'amortissement de ces prêts et les justificatifs des décaissements correspondant aux échéances ;
- les attestations de non remise, ristourne ou rabais de l'ensemble des fournisseurs participant au programme d'investissement ;
- une copie des liasses fiscales et des comptes de résultat d'exploitation détaillés de la SA CAMELIA et de la SAS HOTEL TAHITI au titre des exercices clos les 31 décembre 2020 et 2021, ainsi que le récépissé de dépôt de leurs comptes annuels au greffe du tribunal compétent relatifs à ces mêmes exercices ;
- des attestations actualisées des services compétents précisant que la SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI respectent l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales déclaratives et de paiement ;
- une copie de la déclaration modèle n° 2083-SD mentionnée à l'article 16 déposée par la SA CAMELIA au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, correspondant en principe à celui au cours duquel interviendra la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » ;
- un état récapitulatif détaillé des effectifs exprimés ETP de la SAS HOTEL TAHITI prédisant pour chacun la nature du contrat (contrat à durée indéterminée, contrat à durée déterminée, etc.), la nature du poste occupé (réceptionniste, etc.) et la quotité en ETP, au 31 décembre 2021 ;
- une copie du prospectus déposé auprès de l'autorité des marchés financiers (AMF) au titre du programme d'investissement prévu à l'article 1° ;
- une copie de la convention conclue entre la Polynésie française et la SAS HOTEL TAHITI prévue par l'article 2 de l'arrêté n°2537 CM du 18 décembre 2020 relatif à l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime délivrée au profit de la SAS HOTEL TAHITI dans le cadre du programme d'investissement prévu à l'article 1° ;
- tout avenant au contrat de management conclu au titre de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » entre la SAS HOTEL TAHITI et le groupe HILTON depuis la signature de ce contrat,

7/9

22

Art. 13. - La SA CAMELIA et la SAS HÔTEL TAHITI devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », soit quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement qui est concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », informer le Bureau des agréments et de l'animation des rescrits par courrier dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation et d'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », et notamment de tout élément d'information ou tout événement résultant de la situation sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, ayant ou susceptible d'avoir un impact, quelle qu'en soit la nature, sur la réalisation du programme d'investissement ou sur l'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ».

Parmi les événements visés au précédent alinéa devant être signalés au Bureau des agréments et de l'animation des rescrits figurent notamment les changements de dénomination sociale, les changements de forme juridique ou toute restructuration juridique concernant SA CAMELIA et la SAS HÔTEL TAHITI.

Art. 14. - Les dispositions des articles 1740 et 1743 du code général des impôts sanctionnent quiconque aura, notamment, fourni à l'administration de fausses informations en vue de l'obtention de l'agrément prévu à l'article 189 undécies B du code général des impôts.

Art. 15. - Conformément aux dispositions de l'article 1649 nonies A du code général des impôts et sans préjudice des autres sanctions prévues par ce texte, la SA CAMELIA pourra être déchue de l'aide fiscale attachée à la présente décision en cas d'inexécution de ses obligations et des engagements pris, notamment ceux mentionnés aux articles 7 à 13. Il en serait de même au cas où des renseignements inexacts auraient été fournis à l'administration.

Art. 16. - Conformément aux dispositions de l'article 242 sexies du code général des impôts, la SA CAMELIA soumettra la déclaration modèle n° 2083-SD au titre de l'exercice au cours duquel interviendra la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », soit, en principe, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le non-respect de l'obligation déclarative mentionnée au premier alinéa entraînera le paiement de l'amende prévue à l'article 1740-0 A du code général des impôts. Le défaut de production dans les délais prescrits de la déclaration modèle n° 2083-SD est passible de l'amende prévue au second alinéa du 1^{er} de l'article 1729 B du code général des impôts. De même, sauf cas de force majeure, les omissions ou inexactitudes constatées sur cette déclaration sont passibles de l'amende prévue au second alinéa du 2^e de l'article 1729 B du code général des impôts.

Art. 17. - Une copie de la présente décision devra être annexée à la déclaration de résultat de la SA CAMELIA relative à l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi qu'à chacune des déclarations de revenus modèle n° 2042 de l'année 2021 des personnes physiques qui détiennent directement ou indirectement une fraction de son capital.

8/9

23



Art. 18. - Le maintien de cet agrément est notamment subordonné au respect des obligations et engagements visés aux articles 7 à 11, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 11 et 12 dans les délais fixés à ces mêmes articles. La procédure de retrait d'agrément visée à l'article 1649 nonies A du code général des impôts pourra être mise en œuvre notamment en cas de non-respect de ces dispositions.

L'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ses conditions juridiques, comptables et financières, pas plus qu'elle ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par la présente décision.

Il appartient aux bénéficiaires de la décision d'agrément de s'assurer du respect des modalités juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de cette opération.

Paris, le 10 JUIN 2021



Pour le Ministre
et par délégation
Le Chef de bureau

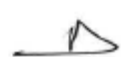


Eric YANEL

NOTA : Si la SA CAMELIA entend contester la légalité de cette décision devant la juridiction administrative, il lui appartient d'adresser au greffe du Tribunal administratif compétent, dans un délai de trois mois à compter de sa réception, une requête motivée, établie sur papier libre, accompagnée de trois copies et de la présente correspondance (application de l'article R-421-5 du code de justice administrative).

9/9

24



Annexe 3

Promesse de Porte-Fort Investisseurs

Kramer Levin



6 octobre 2021

(1) SEGC

(2) SA CAMELIA

PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION
GARANTIE FISCALE

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE		PAGE
ARTICLE 1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION.....	5
ARTICLE 2.	PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION.....	7
ARTICLE 3.	MODALITES D'APPEL ET DE PAIEMENT	8
ARTICLE 4.	REMUNERATION DU PROMETTANT.....	8
ARTICLE 5.	DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT	8
ARTICLE 6.	IMPOTS ET FRAIS.....	9
ARTICLE 7.	DUREE	10
ARTICLE 8.	EXERCICE DE LEURS DROITS PAR LES BENEFICIAIRES	10
ARTICLE 9.	AUTONOMIE DES STIPULATIONS.....	10
ARTICLE 10.	TRANSMISSION DE LA PROMESSE.....	10
ARTICLE 11.	NOTIFICATIONS	10
ARTICLE 12.	MANDATAIRE DES INVESTISSEURS.....	11
ARTICLE 13.	DIVERS	11
ARTICLE 14.	LOI APPLICABLE ET JURIDICTION.....	12



PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **SEGC**, société par actions simplifiée au capital de 300.000.000 de francs CFP ayant son siège social à PK8 Centre commercial Moana Nui BP 427 – 98713 PAPEETE (Tahiti, Polynésie française), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro 86 4 B, représentée par Jean-Luc JAUMOUILLE, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SEGC** ou le **Promettant**)

ET

2. **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour le compte des Investisseurs (tels que définis ci-après) comme indiqué à l'article 12, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, le **Mandataire des Investisseurs**)

3. **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour son propre compte, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, la **SA CAMELIA**)

collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- (A) La SA CAMELIA a été constituée dans le cadre du financement, au bénéfice de la SAS HOTEL TAHITI (société par actions simplifiée ayant son siège social à Faaa (98704), Tahiti, Polynésie Française, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro 99 12 B (ancien RCS n°6949-B)), société détenue à hauteur de 65% par Louis WANE, à hauteur de 30% par la société SEGC (détenue indirectement par Louis WANE en totalité) et à hauteur de 5% par la société SPHP. Le financement, objet des présentes, porte sur l'acquisition des droits sur le terrain et des constructions de l'hôtel HILTON TAHITI situé à Fa'a'a (ou Faa'a) à Tahiti en Polynésie Française, ainsi que de divers Equipements (tels que définis ci-après) (ensemble, l'**Immeuble**).
- (B) Cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (le CGI), et des textes pris pour son application (l'**Opération**).
- (C) Dans ce contexte, il est prévu que la SA CAMELIA acquiert la propriété de l'Immeuble (en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette et les Equipements), dans les conditions et moyennant les garanties et engagements stipulés respectivement dans une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour, qui sera réitérée par un acte de vente sous forme notariée en cas de réalisation de la condition suspensive y prévue au plus tard le 8 novembre 2021, pour ce qui concerne la partie immobilière, et dans un contrat d'acquisition signé sous seing privé et sous condition suspensive, en date de ce jour pour ce qui concerne la partie mobilière, et que l'Immeuble soit immédiatement loué à la SAS HOTEL TAHITI conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier sous condition suspensive en date de ce jour (le **Contrat de Crédit-Bail**).
- (D) L'acquisition de l'Immeuble par la SA CAMELIA doit être financée au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de 64.653.687 EUR (comportant une Tranche A de 53.032.533 EUR relative à la partie immobilière et une Tranche B de 11.621.154 EUR relative à la partie mobilière) consenti par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux termes d'un contrat sous condition suspensive en date de ce jour (le **Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera en partie remboursé par l'utilisation du produit de souscription de l'augmentation de capital de la SA CAMELIA devant être souscrite en offre au public de titres financiers au plus tard le 31 décembre 2021 par des investisseurs métropolitains (les **Investisseurs**), dans les conditions d'un prospectus qui sera approuvé préalablement par l'AMF (l'**Augmentation de Capital**).
- (E) Aux fins ci-dessus, le bénéfice du régime d'aide fiscale à l'investissement prévu par l'article 199 undecies B du CGI a été sollicité et a fait l'objet d'échanges avec la Direction Générale des Finances Publiques (la DGFIP) en vue de l'instruction d'une demande d'agrément (la **Demande d'Agrément**). Par décision d'agrément en date du 10 juin 2021 ayant la référence 2018/15765/15766/15767/33, la DGFIP a donné son accord au titre de l'Opération (la **Décision d'Agrément**). Aussi, il est prévu que l'Opération ouvre droit en 2021 pour chaque Investisseur à une réduction d'impôt (la **Réduction Attendue**) pour un montant calculé en proportion de ses droits dans la SA CAMELIA après sa participation à l'Augmentation de Capital, en application de l'article 199 undecies B du CGI et des éléments figurant dans la Décision d'Agrément (notamment la base ouvrant droit à la réduction d'impôt). L'Opération doit ouvrir droit en 2021 à la Réduction Attendue par l'Investisseur au titre de l'année fiscale au cours de laquelle son investissement est réalisé.
- (F) Il est également rappelé que l'intervention de la SA CAMELIA à l'Opération est de nature purement financière, de sorte que sa responsabilité, de même que celle de ses actionnaires (présents et/ou futurs), dirigeants (en ce compris son président) et mandataires, ne pourra être recherchée au titre de l'Immeuble, conformément aux principes rappelés au Contrat de Crédit-Bail.

- (G) Dans le cadre de ce qui précède, la SAS HOTEL TAHITI s'est portée garante, aux termes d'une garantie fiscale sous condition suspensive émise ce jour (la **Garantie Fiscale**), envers la SA CAMELIA en qualité de mandataire des Investisseurs, afin que chaque Investisseur (de même que toute personne qui bénéficierait d'un Droit à Indemnisation (tel que défini ci-après) au titre de la Garantie Fiscale) soit indemnisé de l'intégralité du préjudice subi dans le cas où la réduction fiscale effectivement obtenue par lui au titre de l'Opération après prise en compte de toute diminution du montant de la Réduction Attendue, s'avérerait inférieure au montant de la Réduction Attendue.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1 Sauf indication contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans la présente promesse de porte-fort d'exécution (y compris son préambule) auront le sens qui leur est attribué ci-après :

Augmentation de Capital a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Bénéficiaires désigne les Investisseurs et toutes autres personnes bénéficiant du Droit à Indemnisation au titre de la Garantie Fiscale, et notamment, en cas de décès d'un Investisseur, ses héritiers, ayants-droits et ayant-causes à titre universel ;

CGI a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ;

Contrat de Crédit-Bail a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Changement de Loi : désigne toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée), concernant par exemple les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération pour la SAS HOTEL TAHITI de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de la Décision d'Agrément et/ou (ii) une réduction, strictement supérieure à 49 points de base de la Rentabilité offerte aux Investisseurs dans le cadre de l'Opération ;

Décision Administrative signifie le refus de délivrance de toute confirmation de la DGFIP (faisant suite à l'envoi des éléments demandés par la DGFIP à l'article 12 de la Décision d'Agrément), le retrait (total ou partiel) de la Décision d'Agrément, et/ou tout autre événement ou décision (notamment administrative ou juridictionnelle) (à l'exclusion de tout Changement de Loi), indépendant(e) de la volonté des Investisseurs et non imputable à la SA CAMELIA, et résultant du non-respect (i) de l'article 199 undecies B du CGI, (ii) des textes pris pour son application, et/ou (iii) de la Décision d'Agrément ; ces événements (i), (ii) et (iii) ci-avant ayant pour effet la reprise totale ou partielle de la Réduction Attendue ;

Décision d'Agrément a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Demande d'Agrément a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

DGFIP a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Documents de l'Opération désigne les documents relatifs à l'Opération tels que détaillés au Contrat de Crédit-Bail (et incluant notamment la Garantie Fiscale).

Droit à Indemnisation a le sens qui lui est donné à l'article 2.3 ;

Equipements désigne les équipements afférents à l'immeuble (et tels que décrits en annexe 2B du Contrat de Crédit-Bail) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Equipements' inclura les pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seraient nécessaires pour l'exploitation de l'immeuble, ou incorporés à celui-ci (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Frais désigne les coûts, frais, pénalités, intérêts de retard et honoraires (y compris les frais d'avocats et autres frais judiciaires, ainsi que les frais de tous autres prestataires) et dépenses (y compris les impôts, taxes et/ou droits), quelle qu'en soit la nature (y compris si par la suite la Garantie Fiscale est réputée caduque) ;

Garantie Fiscale a le sens qui lui est donné au paragraphe (G) du préambule et telle que visée en annexe 1 ;

Immeuble a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule (et tel que décrit en annexe 2A du Contrat de Crédit-Bail, en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Immeuble' inclura les Equipements (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Investisseurs a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Opération désigne l'opération ayant fait l'objet de la Décision d'Agrément, telle que visée au paragraphe (B) du préambule ;

Perte de Réduction a le sens qui lui est donné à l'article 2.3 ;

Porte-Fort d'Exécution a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

Réduction Attendue a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Réduction Effective a le sens qui lui est donné à l'article 2.3 ;

Rentabilité : le taux de rentabilité de 9,89%, calculé comme le rapport, pour chaque Investisseur, entre (i) la Réduction Attendue et (ii) le montant investi dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

1.2 Dans la présente promesse de porte-fort d'exécution :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes de la présente promesse de porte-fort d'exécution ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause ;
- (e) toute définition de la présente promesse de porte-fort d'exécution aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ; et
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

ARTICLE 2. PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION

2.1 En application des dispositions de l'article 1204 du Code civil, le Promettant se porte-fort de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI de ses engagements au titre de la Garantie Fiscale auprès des Bénéficiaires (le **Porte-Fort d'Exécution**).

2.2 Pour rappel, les engagements de la SAS HOTEL TAHITI au titre de la Garantie Fiscale consistent à indemniser les Bénéficiaires au titre de leur Droit à Indemnisation.

2.3 Le montant du Droit à Indemnisation est déterminé selon les indications suivantes :

- (a) le montant de base du Droit à Indemnisation est égal à la différence entre le montant de la Réduction Attendue et celui de la Réduction Effective (la **Perte de Réduction**).

La **Réduction Effective** est égale à la réduction fiscale effectivement obtenue par les Bénéficiaires au titre de l'Opération, après prise en compte de toute diminution du montant de la Réduction Attendue, conformément à l'article 199 undecies B du CGI ; étant précisé que ladite Réduction Effective peut être nulle dans l'hypothèse notamment de la reprise de la totalité de la Réduction Attendue. Dans ce dernier cas, le montant de base du Droit à Indemnisation est égal à la Réduction Attendue.

Dans l'hypothèse où la Réduction Attendue ferait l'objet de plusieurs diminutions successives, le Droit à Indemnisation pourra être mis en œuvre à l'occasion de chaque réduction, la Perte de Réduction étant calculée à chaque fois sur la base de la dernière diminution, de telle sorte que le préjudice subi par les Bénéficiaires soit intégralement indemnisé.

- (b) Les montants suivants seront ajoutés au montant de base du Droit à Indemnisation :
- (i) tous les Frais que les Bénéficiaires seraient amenés à supporter du fait ou en conséquence de la Perte de Réduction, et notamment les Frais relatifs à, ou engagés à l'occasion de, toute Décision Administrative ;
 - (ii) les Frais engagés par les Bénéficiaires pour les besoins de leur souscription à l'Augmentation de Capital, et plus globalement à raison de leur participation à l'Opération ;
 - (iii) les Frais relatifs à la mise en œuvre de la Garantie Fiscale.
- (c) Le montant du Droit à Indemnisation ainsi déterminé sera majoré de l'impact fiscal pour les Bénéficiaires résultant du versement du montant du Droit à Indemnisation, de telle sorte les Bénéficiaires puissent percevoir, après paiement de tous impôts, taxes ou droits quelconques, un montant net égal au montant du Droit à Indemnisation.
- (d) A titre dérogatoire, le montant de l'indemnisation pouvant être appelé en cas de Changement de Loi, conformément aux conditions de l'article 2.3 de la Garantie Fiscale, ne correspond pas à une Perte de Réduction, et sera calculé en tenant compte de la réduction de la Rentabilité.

2.4 Le Porte-Fort d'Exécution constitue une obligation autonome emportant l'inopposabilité des exceptions relatives à la Garantie Fiscale.

2.5 Il constitue par ailleurs un engagement personnel du Promettant générant une obligation de résultat, de sorte que l'inexécution de ses engagements par la SAS HOTEL TAHITI au titre de la Garantie Fiscale engagera de plein droit la responsabilité du Promettant.

1

2

3

4

2.6 A ce titre, le Promettant réparera entièrement le préjudice subi par les Bénéficiaires du fait de l'inexécution de l'engagement de Porte-Fort d'Exécution par le versement d'un montant de dommages-intérêts, prévisible, et qu'il accepte expressément de supporter. Le montant desdits dommages-intérêts sera équivalent au montant de la perte de la Réduction Attendue par eux soit un montant maximum de vingt-cinq millions cinq cent vingt-six mille deux cent soixante-quinze euros (25.526.275 EUR) et majoré des éventuels intérêts de retard et pénalités (le cas échéant sur présentation de tout avis de redressement émis par toute autorité administrative ou juridictionnelle).

2.7 En tout état de cause, et conformément aux termes de l'article 1204 du Code civil, le Promettant sera libéré de toute obligation si la SAS HOTEL TAHITI accomplit pleinement ses engagements au titre de la Garantie Fiscale.

ARTICLE 3. MODALITES D'APPEL ET DE PAIEMENT

La responsabilité du Promettant pourra être engagée dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de toute notification émise par les Bénéficiaires en vue de l'appel de la Garantie Fiscale, restée infructueuse.

ARTICLE 4. REMUNERATION DU PROMETTANT

Les Bénéficiaires prennent acte de ce qu'en contrepartie de la présente promesse de porte-fort d'exécution, le Promettant sera rémunéré sur la base d'un honoraire forfaitaire payable par la SAS HOTEL TAHITI.

ARTICLE 5. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

5.1 Déclarations et garanties

Le Promettant déclare aux Bénéficiaires que les déclarations suivantes sont vraies, exactes et complètes à la date des présentes et garantit qu'elles le resteront pendant la durée de la présente promesse de porte-fort :

- (a) il est dûment constitué et existe valablement au regard de la loi de la juridiction du lieu de son immatriculation ;
- (b) il a la capacité de conclure le Porte-Fort d'Exécution et d'exécuter toutes les obligations en découlant pour lui ;
- (c) il a obtenu toutes les autorisations internes et tous autres consentements afin de conclure et d'exécuter le Porte-Fort d'Exécution et ces autorisations et consentements sont valables à la date de la présente promesse de porte-fort d'exécution ;
- (d) ni la signature de la présente promesse de porte-fort d'exécution, ni l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ne sont contraires ni ne contreviennent à une disposition quelconque de ses statuts, à une disposition législative, réglementaire ou administrative qui lui est applicable, à une stipulation d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou à une décision judiciaire ou arbitrale définitive qui le lie ;
- (e) le Porte-Fort d'Exécution constitue des engagements valables de sa part qui le lient, lui sont opposables (et sont opposables aux tiers) et peuvent être rendus exécutoires à son encontre conformément à ses termes ;
- (f) le Porte-Fort d'Exécution est consenti afin de promettre le fait de la SAS HOTEL TAHITI, laquelle appartient au même groupe de sociétés, et est commandé par un intérêt économique, social ou financier commun en cohérence avec une politique commune de groupe ;

- (g) la rémunération perçue au titre du Porte-Fort d'Exécution constitue une contrepartie effective, préservant les équilibres en cause ;
- (h) l'engagement au titre du Porte-Fort d'Exécution n'excède pas les possibilités financières du Promettant ;
- (i) il n'est pas en état de cessation des paiements, déclaré ou non, ni ne fait l'objet d'aucune procédure ou mesure prévue aux articles L.611-1 et suivants du Code de commerce et aucun événement n'est, à sa connaissance et après avoir procédé à toutes vérifications utiles, de nature à le mettre en situation de cessation des paiements ou à affecter la consistance de ses actifs, sa situation financière, ses capitaux propres ou sa rentabilité, et
- (j) la présente promesse de porte-fort d'exécution constitue un Document de Financement.

5.2 Engagements

Le Promettant s'engage par les présentes auprès des Bénéficiaires, aussi longtemps que le Porte-Fort d'Exécution restera en vigueur :

- (a) dans tous les cas, le Promettant s'engage à informer au préalable le Mandataire des Investisseurs de tous événements de type cession de tout ou partie de sa quote-part dans le capital social de la SAS HOTEL TAHITI, changement ou réorganisation de son actionariat, ou toute opération de restructuration de son patrimoine (liste non limitative), qui pourront affecter sa capacité à honorer ses obligations au titre de la présente promesse de porte-fort ou de l'intervention de tout autre promettant qu'il pourra s'avérer nécessaire de substituer au Promettant compte tenu de la nouvelle organisation juridique qui résultera du ou des événements considérés (respectivement un ou les **Evénement(s)** et un **Nouveau Promettant**). La réalisation de l'un ou plusieurs Evénements ne sera admise par le Mandataire des Investisseurs que dans la mesure où, à dire d'expert (choisi par le Mandataire des Investisseurs mais dont le coût sera pris en charge par le Promettant), la capacité du Promettant ou de tout Nouveau Promettant à honorer ses obligations au titre de la présente promesse de porte-fort (le cas échéant dans le cadre de sa reprise s'agissant de l'intervention d'un Nouveau Promettant), devra être au moins équivalente à la capacité qu'aurait eu le Promettant si le ou les Evénements considérés ne s'étaient pas produits. Si la réalisation du ou des Evénements considérés est admise par le Mandataire des Investisseurs dans ces conditions, le Promettant s'engage à la poursuite (ou à la reprise s'agissant de l'intervention d'un Nouveau Promettant) de l'ensemble des obligations incombant au Promettant de la présente promesse de porte-fort ;
- (b) à remettre aux Bénéficiaires une copie certifiée conforme (certifiée conforme par son représentant légal) de ses comptes sociaux annuels audités et certifiés, ainsi que, le cas échéant, les rapports du commissaire aux comptes ou des commissaires aux comptes, au plus tard cent vingt (120) jours après la fin de chaque exercice ;
- (c) à fournir aux Bénéficiaires toute information sur ses activités et sur sa situation financière, chaque fois que cette information est demandée par les Bénéficiaires ; et
- (d) à notifier aux Bénéficiaires, dans les meilleurs délais, toute circonstance qui serait de nature à diminuer sensiblement la valeur de ses actifs ou à augmenter sensiblement ses engagements.

ARTICLE 6. FRAIS

L'ensemble des frais afférents à la présente promesse de porte-fort d'exécution ainsi que tous ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu seront à la charge exclusive du Promettant, qui s'y oblige (y compris si par la suite la présente promesse de porte-fort d'exécution est réputée caduque).

ARTICLE 7. DUREE

7.1 La présente promesse de porte-fort d'exécution prendra effet à compter de la réalisation de la condition suspensive telle que stipulée à l'article 13.5 et conservera tous ses effets aussi longtemps que la Garantie Fiscale pourra être mise en œuvre et au plus tard le 31 décembre 2026.

7.2 Sans préjudice des stipulations prévues à l'article 5.2(a), les stipulations de la présente promesse de porte-fort d'exécution conserveront leur plein effet nonobstant tout changement dans la situation financière ou juridique (y inclus, sans que cette liste soit limitative, à la suite de toute opération de fusion, scission, apport partiel d'actif, prise de contrôle ou autre opération modifiant ou affectant la structure juridique) de la SAS HOTEL TAHITI, de l'un des Bénéficiaires, du Promettant ou de tout tiers, selon le cas.

ARTICLE 8. EXERCICE DE LEURS DROITS PAR LES BENEFICIAIRES

8.1 Les Bénéficiaires pourront exercer leurs droits au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution sans avoir à épuiser préalablement les autres recours dont ils pourraient disposer, ni mettre en jeu d'autres sûretés ou garanties qu'ils pourraient détenir par ailleurs.

8.2 Tous les droits conférés aux Bénéficiaires par la présente promesse de porte-fort d'exécution ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse de porte-fort d'exécution seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour les Bénéficiaires de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas les autres Parties à refuser d'exécuter tout ou partie de leurs obligations au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse de porte-fort d'exécution.

ARTICLE 9. AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Au cas où l'une des stipulations de la présente promesse de porte-fort d'exécution serait nulle ou ferait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité ou l'exécution des autres stipulations. Les Parties se rapprocheront alors afin de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation dont l'objectif et les effets seront aussi proches que possible de ceux de la stipulation remplacée.

ARTICLE 10. TRANSMISSION DE LA PROMESSE

10.1 En cas de cession ou de transfert par un Bénéficiaire de ses droits et obligations au titre des Documents de l'Opération, le bénéfice de la présente promesse de porte-fort d'exécution sera automatiquement transféré à due proportion au cessionnaire ou bénéficiaire du transfert, ce à quoi le Promettant consent expressément.

10.2 Le Promettant ne pourra céder aucun de ses droits et obligations au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution.

ARTICLE 11. NOTIFICATIONS

11.1 Toutes notifications, demandes ou communications devant être faites en exécution de la présente promesse de porte-fort d'exécution seront, sauf stipulation contraire, faites par écrit et envoyées soit par courrier soit par email. Les notifications effectuées par courrier seront effectives à la date de la réception dudit courrier aux adresses ci-dessous et les notifications effectuées par email seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un jour ouvré et si elles ont été transmises avant 18h00 (heure de Paris pour les Bénéficiaires ou heure de Papeete pour le Promettant) ou le jour ouvré suivant si tel n'est pas le cas.

11.2 Les adresses et emails des Parties sont ceux spécifiés ci-dessous ou toute nouvelle adresse ou nouvel email que chaque Partie aura notifié(e) aux autres Parties moyennant un préavis de cinq (5) jours ouvrés.

Pour le Promettant

SEGC

Adresse : BP 427 - 98713 PAPEETE (Tahiti – Polynésie française)
Email : jean-luc.jaumouille@lwane.com
A l'attention de : Jean-Luc JAUMOUILLE

Pour les Bénéficiaires et le Mandataire des Investisseurs

SA CAMELIA

c/o INGEPAR
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy
33 place Ronde
CS 40245
92981 Paris La Défense Cedex
France
Email : contact@ingepar.fr
A l'attention de : Francis ROUX

ARTICLE 12. MANDATAIRE DES INVESTISSEURS

La présente promesse de porte-fort d'exécution est signée ce jour sans que l'identification précise des Investisseurs puisse être effectuée. A ce titre, il est prévu que le Mandataire des Investisseurs représentera les Investisseurs aux fins de la présente promesse de porte-fort d'exécution conformément aux pouvoirs qui lui seront conférés dans le cadre des documents d'investissement qui seront signés par chacun des Investisseurs. L'identité de chaque Investisseur sera communiquée une fois les Investisseurs identifiés, le Promettant étant réputé réitérer à cette date à leur bénéfice les engagements pris aux présentes.

ARTICLE 13. DIVERS

13.1 Toute modification de la présente promesse de porte-fort d'exécution ne pourra résulter que d'un document écrit signé par toutes les Parties.

13.2 Chaque Partie convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution est écartée, et à ce titre renonce irrévocablement à s'en prévaloir, dans la mesure où elle entend assumer pleinement le risque qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion de la présente promesse de porte-fort d'exécution en rende l'exécution excessivement onéreuse pour elle.

13.3 Le Promettant reconnaît que les recours à l'encontre de la SA CAMELIA dans le cadre de l'Opération sont limités à hauteur des actifs de cette dernière. De même, il renonce expressément et irrévocablement à exercer devant toute juridiction française ou étrangère toute poursuite individuelle à l'encontre des actionnaires (présents et/ou futurs) de la SA CAMELIA, ou de ses dirigeants, à quelque titre que ce soit (sauf en cas de faute intentionnelle ou de dol de leur part).

De même, le Promettant renonce à initier toutes procédures collectives à l'encontre de la SA CAMELIA et/ou de ses actionnaires (présents et/ou futurs), ou de ses dirigeants.

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par le Promettant ci-dessus, autres que ceux pris à leur égard, ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements du Promettant, en tant que promettant au titre de cette stipulation pour autrui, survivront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, de la présente promesse de porte-fort d'exécution.

La liste des Investisseurs fera l'objet d'une communication par la SA CAMELIA au Promettant au plus tard le 31 mars 2022, sauf le cas échéant en cas de survenance d'un événement relatif à un Changement de Loi.

13.4 Si, à tout moment, la présente promesse de porte-fort d'exécution devient caduque, en application notamment des stipulations de l'article 1186 du Code civil, cette caducité ne vaudra que pour l'avenir et ne produira aucun effet rétroactif.

13.5 La présente promesse de porte-fort d'exécution est conclue sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante : la vente définitive de l'immeuble au profit de la SA CAMELIA conformément aux termes d'un acte sous forme notariée devant venir réitérer la promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour (telle que visée au paragraphe (C) du préambule), dans les délais et selon les conditions y prévus.

Il est précisé que toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait un intérêt aux termes de l'article 1304-3 du Code civil. La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 8 novembre 2021, la présente promesse de porte-fort d'exécution sera réputée caduque.

ARTICLE 14. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

14.1 La présente promesse de porte-fort d'exécution, son interprétation et son exécution seront régies par le droit français applicable en France métropolitaine.

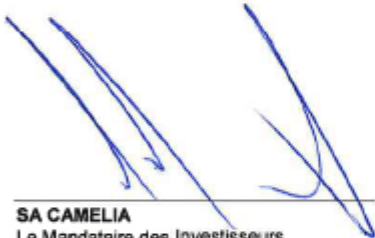
14.2 Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente promesse de porte-fort d'exécution sera porté devant le tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à Faaa, le 6 octobre 2021,
En trois (3) exemplaires originaux



SEGC
en qualité de Promettant

Pour acceptation :



SA CAMELIA
Le Mandataire des Investisseurs

SA CAMELIA

ANNEXE 1- GARANTIE FISCALE





6 octobre 2021

- (1) SAS HOTEL TAHITI
- (2) SA CAMELIA

GARANTIE FISCALE

✓ D

TABLES DES MATIERES

1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION	3
2.	DROIT A INDEMNISATION	5
3.	PROCEDURE D'INDEMNISATION	7
4.	DATE DU PAIEMENT DU MONTANT INDEMNISE	9
5.	BENEFICIAIRES DES PAIEMENTS	10
6.	ENGAGEMENTS PARTICULIERS	10
7.	DUREE	11
8.	MANDATAIRE DES INVESTISSEURS	11
9.	DIVERS	11
	ANNEXE 1 DECISION D'AGREMENT	15



GARANTIE FISCALE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **SAS HOTEL TAHITI**, société par actions simplifiée au capital de 300.000.000 de francs CFP ayant son siège social à FAAA (98704) (TAHITI-POLYNESIE FRANCAISE), AUAE, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI 489575, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro 99 12 B (ancien RCS n° 6949-B), représentée par Jean-Luc JAUMOUILLE, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée la **Société** ou la **Garante**)

2. **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour le compte des Investisseurs (tels que définis ci-après) comme indiqué à l'article 8, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, le **Mandataire des Investisseurs**)

3. **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour son propre compte, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, la **SA CAMELIA**)

collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**.

ÉTANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- (A) La SA CAMELIA a été constituée dans le cadre du financement, au bénéfice de la SAS HOTEL TAHITI (anciennement dénommée SNC S.H.T.I.), société détenue à hauteur de 65% par Louis WANE, à hauteur de 30% par la société SEGC (détenue indirectement par Louis WANE en totalité) et à hauteur de 5% par la société SPHP, de l'acquisition des droits sur le terrain et des constructions de l'hôtel HILTON TAHITI (l'Hôtel) situé à Fa'a'a (ou Faa'a) à Tahiti en Polynésie Française, ainsi que de divers Equipements (tels que définis ci-après) (ensemble, l'Immeuble).
- (B) Cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (le CGI), et des textes pris pour son application (l'Opération).
- (C) Dans ce contexte, il est prévu que la SA CAMELIA acquiert la propriété de l'Immeuble (en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette et les Equipements), dans les conditions et moyennant les garanties et engagements stipulés respectivement dans une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour, qui sera réitérée par un acte de vente sous forme notariée en cas de réalisation de la condition suspensive y prévue au plus tard le 8 novembre 2021, pour ce qui concerne la partie immobilière, et dans un contrat d'acquisition signé sous seing privé et sous condition suspensive, en date de ce jour pour ce qui concerne la partie mobilière (ensemble les Actes d'Acquisition), et que l'Immeuble soit immédiatement loué à la SAS HOTEL TAHITI conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier sous condition suspensive en date de ce jour (le Contrat de Crédit-Bail).
- (D) L'acquisition de l'Immeuble par la SA CAMELIA doit être financée au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de 64.653.687 EUR (comprenant une Tranche A de 53.032.533 EUR relative à la partie immobilière et une Tranche B de 11.621.154 EUR relative à la partie mobilière) consenti par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux termes d'un contrat sous condition suspensive en date de ce jour (respectivement le Crédit-Vendeur et le Contrat de Crédit-Vendeur). Le Crédit-Vendeur sera en partie remboursé par l'utilisation du produit de souscription de l'augmentation de capital de la SA CAMELIA devant être souscrite en offre au public de titres financiers au plus tard le 31 décembre 2021 par des investisseurs métropolitains (les Investisseurs), dans les conditions d'un prospectus qui sera approuvé préalablement par l'AMF (l'Augmentation de Capital).
- (E) Aux fins ci-dessus, le bénéfice du régime d'aide fiscale à l'investissement prévu par l'article 199 undecies B du CGI a été sollicité et a fait l'objet d'échanges avec la Direction Générale des Finances Publiques (la DGFIP) en vue de l'instruction d'une demande d'agrément (la Demande d'Agrément). Par décision d'agrément en date du 10 juin 2021 ayant la référence 2018/15765/15766/15767/33, la DGFIP a donné son accord au titre de l'Opération (la Décision d'Agrément). Aussi, il est prévu que l'Opération ouvre droit en 2021 pour chaque Investisseur à une réduction d'impôt (la Réduction Attendue) pour un montant calculé en proportion de ses droits dans la SA CAMELIA après sa participation à l'Augmentation de Capital, en application de l'article 199 undecies B du CGI et des éléments figurant dans la Décision d'Agrément (notamment la base ouvrant droit à la réduction d'impôt). L'Opération doit ouvrir droit en 2021 à la Réduction Attendue par l'Investisseur au titre de l'année fiscale au cours de laquelle l'investissement est réalisé.

Pour que chaque Investisseur puisse bénéficier de la Réduction Attendue et que celle-ci ne soit pas remise en cause, les engagements et conditions stipulés dans la Décision d'Agrément ainsi qu'à l'article 199 undecies B du CGI, dans les instructions administratives y afférentes et dans tout texte venant s'y substituer ou les compléter (les **Engagements**) devront être respectés.

- (F) Chacune des Parties déclare parfaitement connaître les principales règles ouvrant droit au bénéfice des dispositions législatives et réglementaires métropolitaines précitées.
- (G) Les présentes s'inscrivent dans une opération complexe entre les Investisseurs, la SA CAMELIA et la SAS HILTON TAHITI. Les Parties aux présentes déclarent parfaitement connaître l'ensemble des contrats visés dans le présent préambule, dont la conclusion est concomitante, indivisibles entre eux.
- (H) Il est rappelé que l'intervention de la SA CAMELIA à l'Opération est de nature purement financière, de sorte que sa responsabilité, de même que celle de ses actionnaires (présents et/ou futurs), dirigeants (en ce compris son président) et mandataires, ne pourra être recherchée au titre de l'immeuble, conformément aux principes rappelés au Contrat de Crédit-Bail.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1 Définitions

Sauf indication contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans le présent contrat (y compris son préambule) auront le sens qui leur est attribué dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après :

Actes d'Acquisition a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Augmentation de Capital a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

CGI a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ;

Contrat de Crédit-Bail a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Contrat de Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Changement de Loi : désigne toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée), concernant par exemple les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération pour la Garantie de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de la Décision d'Agrément et/ou (ii) une réduction, strictement supérieure à 49 points de base de la Rentabilité offerte aux Investisseurs dans le cadre de l'Opération ;

Décision Administrative signifie le refus de délivrance de toute confirmation de la DGFIP (faisant suite à l'envoi des éléments demandés par la DGFIP à l'article 12 de la Décision d'Agrément), le retrait (total ou partiel) de la Décision d'Agrément, et/ou tout autre événement ou décision (notamment administrative ou juridictionnelle) (à l'exclusion de tout Changement de Loi), indépendant(e) de la volonté des Investisseurs et non imputable à la SA CAMELIA, et résultant du non-respect (i) de l'article 199 undecies B du CGI, (ii) des textes pris pour son application, et/ou (iii) de la Décision d'Agrément ; ces événements (i), (ii) et (iii) ci-avant ayant pour effet la reprise totale ou partielle de la Réduction Attendue ;

Décision d'Agrément a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Demande d'Agrément a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

DGFIP a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Droit à Contestation a le sens qui lui est donné à l'article 3(b) ;

Droit à Indemnisation a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

Engagements a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Equipements désigne les équipements afférents à l'Immeuble (et tels que décrits en annexe 2B du Contrat de Crédit-Bail) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Equipements' inclura les pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seraient nécessaires pour l'exploitation de l'Immeuble, ou incorporés à celui-ci (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Frais désigne les coûts, frais, pénalités, intérêts de retard et honoraires (y compris les frais d'avocats et autres frais judiciaires, ainsi que les frais de tous autres prestataires) et dépenses (y compris les impôts, taxes et/ou droits), quelle qu'en soit la nature (y compris si par la suite le présent contrat est réputé caduc) ;

Hôtel a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule ;

Immeuble a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule (et tel que décrit en annexe 2A du Contrat de Crédit-Bail, en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Immeuble' inclura les Equipements (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Investisseurs a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Montant Indemnisé signifie le montant devant être payé par la Garante à un Investisseur tel que calculé conformément à l'article 2 ;

Notification a le sens qui lui est donné à l'article 3(a) ;

Opération désigne l'opération ayant fait l'objet de la Décision d'Agrément, telle que visée au paragraphe (E) du préambule ;

Personne Indemnisée désigne chaque Investisseur, ou toute autre personne bénéficiant du Droit à Indemnisation au titre des présentes (notamment au titre de l'article 2.1(b)) ;

Perte de Réduction a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 ;

Réduction Attendue a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

Réduction Effective a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

Rentabilité : le taux de rentabilité de 9,89%, calculé comme le rapport, pour chaque Investisseur, entre (i) la Réduction Attendue et (ii) le montant investi dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

1.2 Interprétation

Dans le présent contrat :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du présent contrat ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause ;
- (e) toute définition du contrat aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ; et
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

2. DROIT A INDEMNISATION

2.1 Principe du Droit à Indemnisation

- (a) La Garante s'engage par les présentes et de manière irrévocable à indemniser chaque Investisseur de tout préjudice résultant :
 - (i) d'une baisse de la Rentabilité établie lors de la réunion du Conseil d'administration de la SA CAMELIA (actuellement prévue le 30 novembre 2021) en vue de la constatation de l'ouverture de l'Hôtel ;
 - (ii) de toute Décision Administrative indépendante de la volonté de ce dernier, sous réserve des dispositions spécifiques applicables en cas de Changement de Loi (et dans les limites des exclusions visées à l'article 4.2(c)),(le Droit à Indemnisation).
- (b) En cas de décès d'un Investisseur, les héritiers, ayant-droits et ayant-causes à titre universel de cet Investisseur bénéficieront des droits de cet Investisseur et seront tenus aux engagements découlant des présentes, le tout de façon solidaire et indivisible.
- (c) En cas de Changement de Loi, la Garante pourra, au-delà d'une modification susceptible d'avoir pour effet une réduction de plus de 49 points de base de la Rentabilité, décider ou non d'indemniser les Investisseurs dans les conditions prévues à l'article 2.3 ci-après.

- (d) En cas de baisse de Rentabilité (telle que visée au paragraphe (a)(i) ci-dessus) jusqu'au seuil plancher de 8,76%, la Garante indemniserait chaque investisseur du préjudice de son Droit à Indemnisation, dans les conditions prévues aux présentes. A cet effet, la Garante s'engage à constituer au 30 novembre 2021 un compte séquestre ouvert dans les livres de tout établissement financier qui lui serait désigné par le Mandataire des Investisseurs à hauteur d'un montant déterminé par ce dernier en proportion de la baisse constatée et pour un montant maximum de 263.219 EUR (qui pourra être augmenté d'une provision pour couvrir toute majoration et notamment au titre des articles 2.2 (b) et (c) ci-après), et à signer à cet effet la documentation y afférente dans une forme satisfaisante pour le Mandataire des Investisseurs.

2.2 Montant du Droit à Indemnisation

- (a) Le montant de base du Droit à Indemnisation sera égal à la différence entre le montant de la Réduction Attendue et celui de la Réduction Effective (la **Perte de Réduction**).

La **Réduction Effective** est égale à la réduction fiscale effectivement obtenue par la Personne Indemnisée au titre de l'Opération, après prise en compte de toute diminution du montant de la Réduction Attendue ; étant précisé que ladite Réduction Effective peut être nulle dans l'hypothèse notamment de la reprise de la totalité de la Réduction Attendue. Dans ce dernier cas, le montant de base du Droit à Indemnisation est égal à la Réduction Attendue.

Dans l'hypothèse où la Réduction Attendue ferait l'objet de plusieurs diminutions successives, le Droit à Indemnisation pourra être mis en œuvre à l'occasion de chaque réduction, la Perte de Réduction étant calculée à chaque fois sur la base de la dernière diminution, de telle sorte que le préjudice subi par la Personne Indemnisée soit intégralement indemnisé.

- (b) Les montants suivants seront ajoutés au montant de base du Droit à Indemnisation :
- (i) tous les Frais que la Personne Indemnisée serait amenée à supporter du fait ou en conséquence de la Perte de Réduction, et notamment les Frais relatifs à, ou engagés à l'occasion de toute Décision Administrative ;
 - (ii) les Frais engagés par la Personne Indemnisée pour les besoins de sa souscription à l'Augmentation de Capital, et plus globalement à raison de sa participation à l'Opération ;
 - (iii) les Frais relatifs à la mise en œuvre de la présente garantie.
- (c) Le montant du Droit à Indemnisation ainsi déterminé sera majoré de l'impact fiscal pour la Personne Indemnisée résultant du versement du montant du Droit à Indemnisation, de telle sorte que la Personne Indemnisée puisse percevoir, après paiement de tous impôts, taxes ou droits quelconques, un montant net égal au montant du Droit à Indemnisation.
- (d) A titre dérogatoire, le montant de l'indemnisation pouvant être appelé en cas de Changement de Loi, conformément aux conditions de l'article 2.3 ci-après, ne correspond pas à une Perte de Réduction, et sera calculé en tenant compte de la réduction de la Rentabilité.

2.3 Changement de Loi

- (a) Sans délai à partir du moment où elle en aura connaissance, la SA CAMELIA notifiera à la Garante la survenance d'un Changement de Loi au cours de la période comprise de l'ouverture de la période de souscription des Investisseurs à l'Augmentation de Capital (caractérisée par l'approbation du Prospectus par l'Autorité des Marchés Financiers) et le 31 décembre 2021 avant 17h00 (heure de Paris) (date de réunion du Conseil d'administration de

la SA CAMELIA en vue de la vérification des conditions de réalisation de l'Augmentation de Capital). La SA CAMELIA informera la Garante à titre indicatif du montant de la baisse de Rentabilité qu'elle estime constater. Dans ces circonstances, la Garante sera appelée à se prononcer sur la poursuite ou non de la réalisation de l'Augmentation de Capital.

- (b) La Garante prendra connaissance des conséquences du Changement de Loi et informera la SA CAMELIA au plus tard le 31 décembre 2021, et avant 10h00 (heure de Paris) (le Conseil d'administration de la SA CAMELIA devant se réunir à 17h00 au plus tard pour décider ou non du maintien de l'Augmentation de Capital), et de son souhait que l'Augmentation de Capital soit réalisée aux conditions de la loi applicable à l'issue dudit Changement de Loi. Dans cette hypothèse, la Garante confirmera expressément à la SA CAMELIA son engagement d'indemniser en conséquence les Investisseurs à hauteur de la perte de Rentabilité, à l'exception d'une franchise à la charge de chacun des Investisseurs de 49 points de base ; elle mentionnera, à titre indicatif, son estimation du montant du préjudice global lié à la baisse de Rentabilité subie par les Investisseurs.

La SA CAMELIA constatera l'Augmentation de Capital et sollicitera l'indemnisation des Investisseurs auprès de la Garante. L'indemnisation du préjudice subi par chacun des Investisseurs à raison de la survenance du risque de Changement de Loi devra être effective au plus tard le 31 mars 2022 (sous réserve que les Investisseurs aient au préalable fourni leurs coordonnées bancaires).

Un intérêt de retard au taux de trois pour cent (3%) l'an calculé à compter du 1er avril 2022 jusqu'au paiement effectif de cette indemnité par la Garante pourra être demandé en cas de retard de paiement.

- (c) A défaut de réponse satisfaisante de la Garante avant le 31 décembre 2021 à 10h00 (heure de Paris), ou en cas de réponse négative de la Garante, la survenance d'un Changement de Loi aura pour effet l'annulation de l'Augmentation de Capital, de telle sorte que les Investisseurs obtiendront la restitution de leurs apports.
- (d) L'hypothèse d'un Changement de Loi constaté après le 31 décembre 2021 n'est pas couverte par le présent contrat et n'aura aucun effet sur la poursuite de l'Opération jusqu'à son terme, les Investisseurs en assumant seuls les conséquences.

3. PROCEDURE D'INDEMNISATION

3.1 Notification

Tout exercice par la Personne Indemnisée de son Droit à Indemnisation devra être mis en œuvre comme suit :

- (a) La Personne Indemnisée devra notifier à la Garante toute Décision Administrative qui aura été notifiée à la Personne Indemnisée ou à la SA CAMELIA par les autorités publiques compétentes (la **Notification**), étant précisé qu'il ne sera pas nécessaire de notifier à nouveau à la Garante une Décision Administrative qui lui aurait déjà été notifiée par la SA CAMELIA.
- (b) La Notification devra être faite dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la réception de la Décision Administrative par la Personne Indemnisée. En cas de non-respect de ce délai, la Personne Indemnisée ne sera pas déchue de son Droit à Indemnisation mais celui-ci sera le cas échéant réduit à concurrence du préjudice causé à la Garante par l'envoi d'une notification tardive.

- (c) En cas d'absence de réponse de la Garante dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la Notification, la Garante sera réputée reconnaître le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée.

3.2 Acceptation du Droit à Indemnisation et contestation de la Décision Administrative

Si la Garante accepte d'indemniser la Personne Indemnisée au titre de son Droit à Indemnisation, mais décide de demander à la Personne Indemnisée ou à la SA CAMELIA d'exercer leur droit à contester la Décision Administrative au titre des lois et règlements applicables (le **Droit à Contestation**), la Garante devra le notifier à la Personne Indemnisée et à la SA CAMELIA dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la Notification et en toute hypothèse dans un délai compatible avec l'exercice du Droit à Contestation.

Les règles suivantes seront alors applicables :

- (a) La Garante assurera la gestion de toute procédure administrative et contentieuse, au nom et pour le compte de la Personne Indemnisée ou de la SA CAMELIA, ces dernières lui donnant par les présentes tout mandat de représentation à cet effet.
- (b) La Garante assurera ladite gestion à ses frais, et assumera les conséquences financières qui pourraient en résulter pour la Personne Indemnisée et la SA CAMELIA.
- (c) La Garante informera régulièrement la Personne Indemnisée et, le cas échéant, la SA CAMELIA, de l'évolution de la procédure et leur enverra tout projet de lettre, de notification, de conclusions, de remise de pièces ou d'acte de procédure au moins quinze (15) jours ouvrés avant leur envoi, leur remise ou leur signification. Ce délai pourra être réduit en cas d'urgence justifiée qui ne serait pas imputable à la Garante ou à ses conseils, à condition, dans ce cas, que la Garante prenne toute disposition utile pour minimiser la réduction dudit délai et mette la Personne Indemnisée en position de commenter utilement lesdits projets. La Garante prendra en considération les commentaires de la Personne Indemnisée qui lui seront parvenus au moins cinq (5) jours ouvrés avant la date prévue de leur envoi, remise ou signification (ou tout autre délai si un tel délai de cinq (5) jours ouvrés ne peut être appliqué).
- (d) La Garante ne pourra, dans le cadre de la procédure, procéder à aucune reconnaissance, déclaration, transaction ou renonciation qui pourrait avoir, pour la Personne Indemnisée, la SA CAMELIA ou leurs représentants, soit des conséquences de nature pénale, soit des conséquences financières qui ne seraient pas prises en charge par la Garante au titre du Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée.
- (e) La Personne Indemnisée coopérera avec la Garante dans l'exercice de toute procédure administrative et contentieuse en lui fournissant les documents en sa possession qui seraient utiles à la résolution favorable des litiges et/ou demandes concernés.

3.3 Non reconnaissance par la Garante du Droit à Indemnisation

Si la Garante refuse de reconnaître le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, les règles suivantes seront applicables :

- (a) La Garante devra notifier son refus à la Personne Indemnisée ainsi que, le cas échéant, à la SA CAMELIA, dans un délai de huit (8) jours ouvrés courant à compter de la réception par la Garante de la Notification. Ce refus devra être motivé, exposer clairement les raisons sur lesquelles se fonde la Garante pour contester le Droit à Indemnisation, et être accompagné de tout justificatif approprié.

- (b) La Personne Indemnisée et la SA CAMELIA conserveront le droit de décider seules de l'exercice du Droit à Contestation et de conduire seules et à leurs frais toute procédure contentieuse, étant précisé que, dans l'hypothèse où une décision juridictionnelle reconnaîtrait à la Personne Indemnisée son Droit à Indemnisation, lesdits frais et les conséquences de la conduite de la procédure seront mis à la charge de la Garante, et immédiatement remboursés par celle-ci à la Personne Indemnisée et à la SA CAMELIA à due concurrence des frais de la procédure relative au Droit à Contestation supportés par l'une ou l'autre et/ou des conséquences de la conduite de la procédure subies par l'une ou l'autre.
- (c) Si la Personne Indemnisée n'est plus actionnaire de la SA CAMELIA, la SA CAMELIA lui adressera dans les meilleurs délais et sans frais copie des documents détenus par la SA CAMELIA qui lui seraient demandés par la Personne Indemnisée afin de faire valoir ses droits au titre des présentes.

4. DATE DU PAIEMENT DU MONTANT INDEMNISE

4.1 Paiement par la Garante du Montant Indemnisé

- (a) Si la Garante reconnaît le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, ou en l'absence de réponse à la Notification dans le délai prévu à l'article 3(a)(iii), la Garante sera tenue de procéder au paiement du Montant Indemnisé.
- (b) Le paiement du Montant Indemnisé sera effectué par la Garante directement auprès de la Personne Indemnisée, après remise par la Personne Indemnisée de l'original de l'avis d'imposition (ou d'un duplicata remis par l'administration fiscale) relatif à la Perte de la Réduction, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date limite de paiement indiquée dans l'avis reçu par la Personne Indemnisée.
- (c) En cas de paiement tardif, une pénalité de 10% des sommes dues deviendra immédiatement exigible, sans aucune sommation ou formalité particulière, et ces sommes dues porteront intérêts de plein droit et sans mise en demeure préalable au profit de la Personne Indemnisée, au taux d'intérêt légal, sans que ces stipulations valent octroi d'un délai de paiement, le tout sans préjudice pour la Personne Indemnisée de tous dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre par voie judiciaire.
- (d) Simultanément au paiement prévu au (ii) ci-dessus, la Garante remboursera à la SA CAMELIA les Frais que cette dernière aura supportés au titre de la Décision Administrative. Tout retard de paiement suivra le régime prévu au (iii) ci-dessus.
- (e) En cas de contestation de la Décision Administrative dans les conditions de l'article 3(b) ci-dessus, si la Garante souhaite que la Personne Indemnisée puisse bénéficier d'un sursis de paiement, conformément aux dispositions de l'article L. 277 du Livre des Procédures Fiscales, la Garante devra fournir les garanties nécessaires à l'octroi de ce sursis de paiement et en assumer toutes les conséquences financières. Dans cette hypothèse, le paiement du Montant Indemnisé sera reporté à l'issue du délai de sursis prévu par l'article L. 277 du Livre des Procédures Fiscales. Il devra intervenir sans délai à l'issue de ce délai sous peine de l'exigibilité des majorations prévues au (iii) ci-dessus.
- (f) Dans l'hypothèse où, en raison d'une contestation de la Décision Administrative ou de toute autre raison, le préjudice subi par la Personne Indemnisée venait à augmenter, cette dernière pourra demander à tout moment l'indemnisation de ce complément de préjudice à la Garante, qui sera tenue de procéder à l'indemnisation demandée.

4.2 Refus par la Garante de reconnaître son obligation d'indemnisation de la Personne Indemnisée

- (a) En cas de contestation du Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, la Garante sera tenue de payer à la Personne Indemnisée le Montant Indemnisé, dans les conditions définies à l'article 4(a).
- (b) Si, dans le cadre d'une procédure contentieuse engagée contre le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée, une décision juridictionnelle définitive, ayant autorité de la chose jugée, décide que la Perte de Réduction est imputable à la Personne Indemnisée, la Personne Indemnisée aura l'obligation de rembourser à la Garante tout paiement effectué à tort par la Garante à la Personne Indemnisée, majoré d'intérêts calculés en fonction du taux d'intérêt légal, des frais de procédure et de garantie supportés par la Garante, et ce jusqu'à complet règlement des sommes dues à la Garante. Dans le cas contraire, la Garante aura l'obligation de supporter seule et définitivement les conséquences de la Perte de Réduction, conformément aux présentes.
- (c) Exception

La Garante ne sera tenue à aucune indemnisation d'un Investisseur à raison des conséquences qui pourraient résulter pour lui de tout redressement fiscal pratiqué par l'administration fiscale remettant en cause tout ou partie le régime d'aide fiscale à l'investissement consenti audit Investisseur, lorsque cette remise en cause est exclusivement imputable (i) au non-respect par cet Investisseur des obligations lui incombant au titre des dispositions de l'article 199 undecies B précité du CGI, des textes pris pour son application ou de la Décision d'Agrément et qui ne résulterait pas d'un manquement de la Garante au titre de ses engagements contractuels (et notamment au titre du Contrat de Crédit-Bail) ou autres au titre de l'Opération ou (ii) à une décision ou un acte pris ou accompli par cet Investisseur en contravention avec ces mêmes dispositions.

5. BENEFICIAIRES DES PAIEMENTS

5.1 Les paiements au titre des présentes par la Garante seront, effectués, au choix exclusif de la SA CAMELIA, directement entre les mains des Personnes Indemnisées ou entre les mains de la SA CAMELIA.

5.2 Les Parties conviennent que, sur demande écrite de la SA CAMELIA, la Garante versera à celle-ci la somme des montants qu'elle doit à toutes les Personnes Indemnisées au titre des présentes, ce qui déchargera la Garante de ses engagements à l'égard des Personnes Indemnisées à due concurrence de la somme effectivement versée par ses soins à la SA CAMELIA.

6. ENGAGEMENTS PARTICULIERS

6.1 Engagements incombant à la Garante

- (a) La Garante s'engage à respecter les Engagements, et notamment :
- les conditions et engagements imposés dans la Décision d'Agrément ;
 - les conditions et engagements imposés en vue de l'obtention, ou du maintien, de la Décision d'Agrément ;
 - les conditions et engagements mentionnés à l'article 199 undecies B du CGI et de toute autre disposition des lois, règlements et instructions dont le respect est nécessaire pour

que la Personne Indemnisée bénéficie de la Réduction Attendue et que ce bénéfice ne soit pas remis en cause.

- (b) La Garante s'engage, dans le cadre de l'exécution du Contrat de Crédit-Bail, à tout mettre en œuvre afin de faire respecter les Engagements et lesdites conditions par les intervenants à l'Opération, et de façon générale tout co-contractant de la Garante.
- (c) La Garante confirme avoir obtenu toutes les autorisations sociales ou autres nécessaires à la signature du présent contrat, et à l'octroi de la présente garantie, préalablement aux présentes, et en avoir remis une copie certifiée conforme à la SA CAMELIA.
- (d) En cas de procédure précontentieuse (notamment en cas de remise d'une lettre de l'administration fiscale telle que visée au 6.2 ci-dessous), la Garante sera tenue de fournir à la SA CAMELIA toute information qui serait demandée par la DGFIP ou utile à la résolution de ladite procédure.

6.2 Engagements incombant à la SA CAMELIA

La SA CAMELIA devra informer la Personne Indemnisée en cas de réception d'une lettre de l'administration fiscale l'informant de son intention de procéder au retrait partiel ou total de la Décision d'Agrément, ou en cas de toute rectification totale ou partielle.

7. DUREE

7.1 La présente garantie est consentie pour une durée expirant six (6) mois après la date d'acquisition par la Personne Indemnisée de la prescription du droit de reprise par l'administration fiscale à son encontre dans le cadre de l'Opération.

7.2 Au-delà de cette échéance, elle restera en vigueur jusqu'à expiration des éventuelles procédures en cours entre les Parties et paiement correspondant des sommes éventuellement dues à ce titre.

8. MANDATAIRE DES INVESTISSEURS

Le présent contrat est signé ce jour sans que l'identification précise des Investisseurs puisse être effectuée. A ce titre, il est prévu que le Mandataire des Investisseurs représentera les Investisseurs aux fins du présent contrat conformément aux pouvoirs qui lui seront conférés dans le cadre des documents d'investissement qui seront signés par chacun des Investisseurs. L'identité de chaque Investisseur sera communiquée une fois les Investisseurs identifiés, le Garant étant réputé réitérer à cette date à leur bénéfice les engagements pris aux présentes.

9. DIVERS

9.1 Toute notification entre les Parties aux présentes sera formulée par écrit et sera adressée par email (confirmé, en tant que de besoin, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen légalement admis (auquel cas la date faisant foi sera la date d'envoi de l'email) ou par lettre recommandée avec accusé de réception, (ou par tout autre moyen légalement admis), adressé(e) à la partie à laquelle elle est destinée, à l'adresse figurant en tête des présentes (ou à toute autre adresse ou adresse email notifiée par une Partie à l'autre Partie au préalable). Toute notification effectuée par lettre sera effective à la date de la réception de ladite lettre et toute notification effectuée par email sera réputée avoir été reçue le jour de la transmission de l'email considéré si ce jour est un jour ouvré et si elle a été transmise avant 18h (heure du lieu de la Partie à laquelle la communication est destinée) ou le jour ouvré suivant si tel n'est pas le cas.

9.2 Acceptation de la stipulation pour autrui

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par la Garante au titre des présentes, autres que ceux pris à l'égard de la SA CAMELIA, ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements de la Garante, en tant que promettant au titre de cette stipulation pour autrui, survivront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, du présent contrat.

La liste des Investisseurs fera l'objet d'une communication par la SA CAMELIA à la Garante au plus tard le 31 mars 2022, sauf le cas échéant en cas de survenance d'un événement relatif à un Changement de Loi.

La Garante délivrera sans délai à la SA CAMELIA, sur demande de celle-ci, autant d'exemplaires originaux des présentes qu'il y a de Personnes Indemnisées.

9.3 D'un commun accord entre les Parties, et sauf disposition légale impérative, le présent contrat est soumis au droit français applicable en France métropolitaine.

Tout litige ou tout différend relatif à la conclusion, la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent contrat et à ses suites ou conséquences sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris (sous réserve de toute disposition impérative).

9.4 Dans l'hypothèse où une obligation figurant dans les présentes serait en tout ou partie nulle ou légalement inapplicable, les Parties, après une discussion de bonne foi, remplaceront ladite obligation par une autre obligation, valable et légalement applicable, dont l'objet et les effets seront aussi proches que possibles de l'obligation d'origine, de telle sorte que l'exécution du présent contrat puisse s'effectuer, dans toute la mesure du possible, conformément à l'intention originale des Parties.

9.5 Les titres et sous-titres du présent contrat ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils ne peuvent restreindre la portée ou l'interprétation des clauses qu'ils couvrent.

9.6 Tous les droits conférés à l'une des Parties par le présent contrat ou par tout autre document de l'Opération seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas les autres Parties à refuser d'exécuter tout ou partie de leurs obligations au titre du présent contrat ou de tout autre document de l'Opération.

9.7 Chaque Partie convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée, et à ce titre renonce irrévocablement à s'en prévaloir, dans la mesure où elle entend assumer pleinement le risque qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat en rende l'exécution excessivement onéreuse pour elle.

9.8 La Garante reconnaît que ses recours à l'encontre de la SA CAMELIA dans le cadre de l'Opération sont limités à hauteur des actifs de cette dernière. De même, elle renonce expressément et irrévocablement à exercer devant toute juridiction française ou étrangère toute poursuite individuelle à l'encontre des Personnes Indemnisées (sauf en cas de faute intentionnelle ou de dol de leur part), autrement que dans le cadre de l'article 4(b)(ii).

9.9. Le présent contrat est conclu sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante : la vente définitive de l'immeuble au profit de la SA CAMELIA conformément aux termes d'un acte sous forme notariée devant venir réitérer la promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour (telle que visée au paragraphe (C) du préambule), dans les délais et selon les conditions y prévus.

Il est précisé que toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt aux termes de l'article 1304-3 du Code civil. La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 8 novembre 2021, le présent contrat sera réputé caduc.

Fait à Faaa, le 6 octobre 2021,

En trois (3) exemplaires originaux

SAS HOTEL TAHITI
en qualité de Garante

SA CAMELIA
Le Mandataire des Investisseurs

SA CAMELIA

Annexes :

- Annexe 1 : Décision d'Agrément

✓

ANNEXE 1
DECISION D'AGREMENT

15



N° 2018/15765*15766*15767/33

DÉCISION D'AGRÈMENT

**Réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements
réalisés outre-mer par les entreprises**

Le Ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, en charge des Comptes publics ;

Vu les articles 199 undecies B, 199 undecies D, 199 undecies E, 200-0 A, 217 undecies, 242 series, 1649 nonies, 1649 nonies A, 1729 B, 1740, 1740-0 A et 1743 du code général des impôts et les articles 95 K à 95 V de l'annexe II au même code ;

Vu la demande d'agrément déposée le 19 septembre 2018 par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant de la société FIPROMER ;

Vu les compléments apportés les 13 mars et 27 août 2019, les 16 janvier, 23 juillet et 18 novembre 2020, puis les 18 mars, 13 avril, 16 et 20 avril, 10 mai, 7, 8 et 9 juin 2021 par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant de la société FIPROMER ;

Vu l'avis favorable de la Ministre des outre-mer du 27 décembre 2018, actualisé en date du 7 mai 2021 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu au 2 du II de l'article 199 undecies B du code général des impôts est accordé à la société anonyme (SA) CAMELIA (siren n° 879 282 614) dont le siège social est situé 35 rue des Mathurins, 75008 Paris, au titre d'un programme d'investissement consistant en la rénovation, la réhabilitation et l'extension de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » situé à Paa, sur l'île de Tahiti, et en l'acquisition de biens mobiliers destinés à équiper cet établissement qui est exploité par la société par actions simplifiée (SAS) HÔTEL TAHITI, dans le cadre de son activité hôtelière en Polynésie française. L'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » sera exploité sous l'enseigne Hilton et a vocation à obtenir un classement dans la catégorie 5 étoiles.

Le programme d'investissement prévu au premier alinéa comprend ainsi des investissements de nature immobilière correspondant d'une part, aux dépenses relatives à la rénovation et à la réhabilitation des installations existantes (composante « rénovation »), d'autre part, aux dépenses relatives aux travaux de construction engagés dans le cadre de l'extension de l'hôtel (composante « construction »), ainsi que des investissements de nature mobilière correspondant à l'acquisition de divers biens et équipements mobiliers (composante « mobilier »).

La composante « rénovation » du programme d'investissement consiste en des travaux de rénovation et de réhabilitation de l'établissement hôtelier dans la configuration existant depuis sa fermeture, comportant 184 unités d'hébergement soit 158 chambres, 25 suites et une suite royale, ainsi que 2 restaurants, 4 salles de réception, un lobby-bar, une piscine, un spa et des locaux de services techniques.

La composante « construction » du programme d'investissement consiste en des travaux de construction d'un nouveau bâtiment comportant 16 unités d'hébergement, soit 12 chambres et 4 suites.

La composante « mobilier » du programme d'investissement consiste en l'acquisition de divers biens et équipements mobiliers (équipements fixes et mobiles pour les hébergements, tissus et linges pour les hébergements, divers équipements pour les sanitaires, etc.) nécessaires à l'exploitation de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI ».

L'assise foncière du programme d'investissement est constituée par trois parcelles de terrain sises à Faaa, cadastrées section N, respectivement n°14, 15 et 16, appartenant à la société civile immobilière (SCI) MANANUI, anciennement dénommée SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE NADA, ainsi que par six emplacements du domaine public maritime de la commune de Faaa nouvellement cadastrés section N, respectivement n°256, 257, 258, 259, 260 et 261, attenants aux trois parcelles précitées.

Un permis de construire référencé sous le n°18372-6/MLA.AU a été délivré le 27 décembre 2018 au profit de la SAS HOTEL TAHITI, anciennement société en nom collectif (SNC) S.H.T.I., au titre de la réalisation du programme d'investissement sur les trois parcelles de terrain visées au précédent alinéa. Une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime a été délivrée au profit de la SAS HOTEL TAHITI dans le cadre du programme d'investissement par l'arrêté n° 2537 CM du 18 décembre 2020 pour une durée dont l'échéance est fixée au 14 mars 2040, au titre des six emplacements du domaine public maritime de la commune de Faaa mentionnés au précédent alinéa. Le transfert de cette autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime au profit de la SA CAMELIA a été autorisé par l'arrêté n° 03768/M/P du 31 mars 2021.

Les trois parcelles de terrain sises à Faaa, cadastrées section N, respectivement n°14, 15 et 16, font l'objet d'un bail commercial consenti par la SCI MANANUI au profit de la SAS HOTEL TAHITI depuis le 17 août 2017 lequel a été prorogé en dernier lieu par un avenant en date du 10 novembre 2020, courant ainsi jusqu'au 14 mars 2040.

La SAS HOTEL TAHITI est titulaire d'une autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de la réalisation du programme d'investissement, délivrée par un arrêté n°13955/MCE/ENV du 20 décembre 2018 et libellée au nom de la SNC SOCIÉTÉ DES HÔTELS TAHITIENS, laquelle avait été absorbée en 2017 par la SNC S.H.T.I. devenue en 2018 SNC, puis SAS HOTEL TAHITI.

L'achèvement des fondations des nouvelles constructions est intervenu en date du 29 mai 2019 ; la livraison des travaux de construction et de rénovation interviendra en juillet 2021 et la mise en service des biens et équipements mobiliers interviendra le 1^{er} septembre 2021, concomitamment à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI » caractérisant sa mise en exploitation effective.

L'établissement hôtelier « HÔTEL TAHITI », qui comptera en définitive 200 unités d'hébergement à l'issue de la réalisation du programme d'investissement, fera l'objet d'une réouverture à la clientèle le 1^{er} septembre 2021 à la suite de la visite de conformité et de l'obtention du certificat de conformité des travaux de construction et de rénovation réalisés ainsi que de l'autorisation d'ouverture au public.

Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA CAMELIA interviendront en 2021, au plus tard le 31 décembre.

Art. 2. - Suivant les indications transmises, le coût de revient total du programme d'investissement s'élèverait, hors frais de placement et de gestion d'un montant de 2 807 890 € et hors valeur nette comptable des constructions existantes d'un montant de 10 975 788 €, à 53 677 899 € détaillés comme suit :

- 38 883 693 € au titre de sa composante « rénovation » ;
- 3 173 052 € au titre de sa composante « construction » ;
- 11 621 154 € au titre de sa composante « mobilier ».

Art. 3. - La SA CAMELIA financera le programme d'investissement par les apports de ses associés d'un montant de 23 228 910 €, dont 2 807 890 € affectés exclusivement aux frais de placement et de gestion, et par deux crédits-vendeurs d'un montant total de 44 232 667 € consentis par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux stipulations figurant dans l'acte notarié et le contrat d'achat conclu entre la SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI, visés au premier alinéa de l'article 4.

Les deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa seront eux-mêmes financés par l'aide fiscale accordée au titre du programme d'investissement par le Gouvernement de Polynésie française d'un montant total de 18 855 000 €, un apport en fonds propres de la SAS HOTEL TAHITI d'un montant de 3 507 880 €, un emprunt bancaire contracté par la SAS HOTEL TAHITI auprès d'un pool bancaire comprenant la BANQUE DE TAHITI, chef de file, la SOCREDO et la BANQUE DE POLYNÉSIE d'un montant total de 10 894 000 € et pour le solde par la valeur nette comptable des constructions existantes égale à 10 975 788 €, dont la SAS HOTEL TAHITI détient la propriété et qui seront cédés à la SA CAMELIA.

La fraction de l'aide fiscale métropolitaine d'un montant de 20 421 020 € bénéficiera à la SAS HOTEL TAHITI qui correspond à la rétrocession d'une quote-part au moins égale à 66 % de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies 8 du code général des impôts résultant de la présente décision, sera préfinancée par la SAS HOTEL TAHITI par deux crédits-relais d'un montant total de 23 715 400 € contractés le 20 juin 2019 auprès de la BANQUE DE TAHITI, de la SOCREDO et de la BANQUE DE POLYNÉSIE.

Art. 4. - Les investissements constitutifs du programme d'investissement (ci-après, « les investissements aidés ») seront acquis par la SA CAMELIA auprès de la SAS HOTEL TAHITI avant le 1^{er} septembre 2021 et avant la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, dans le cadre d'un acte notarié s'agissant des investissements de nature immobilière (composante « rénovation » et composante « construction ») et dans le cadre d'un contrat d'achat s'agissant des investissements de nature mobilière (composante « mobilier »). La SAS HOTEL TAHITI cédera à la SA CAMELIA, dans le cadre de l'acte notarié précité, ses droits afférents au bail conclu avec la société civile immobilière (SCI) MANANUI visé à l'article 1^{er} ainsi que les droits réels dont elle est titulaire en vertu de l'autorisation temporaire d'occupation du domaine public visée à l'article 1^{er}.

Les investissements aidés seront mis à la disposition de la SAS HOTEL TAHITI par la SA CAMELIA dans le cadre d'un contrat de crédit-bail d'une durée de quinze ans à compter de la date de mise en exploitation de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » correspondant à la date de sa réouverture à la clientèle.

Par contrat d'option de vente, la SA CAMELIA bénéficiera d'une promesse unilatérale d'achat des investissements aidés consentie par la SAS HOTEL TAHITI, pour un prix d'achat hors taxes égal à l'encours restant dû au montant de la cession sur les deux crédits-vendeurs contractés par la SA CAMELIA auprès de la SAS HOTEL TAHITI mentionnés au premier alinéa de l'article 3, majoré de l'ensemble des sommes de quelque nature que ce soit (y compris frais, intérêts, indemnités et pénalités) payables par la SA CAMELIA à la SAS HOTEL TAHITI en vertu des stipulations des crédits-vendeurs précités; cette promesse unilatérale d'achat pourra être exercée par la SA CAMELIA en adressant à la SAS HOTEL TAHITI une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen ou écrit légalement admissible, à la date de son choix dès le 28 février 2027 jusqu'au 30 juin 2027.

Conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa, la SAS HOTEL TAHITI bénéficiera d'une promesse unilatérale de vente des investissements aidés consentie par la SA CAMELIA pour un prix de vente hors taxes égal à l'encours restant dû sur les deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa de l'article 3 consentis à cette dernière par la SAS HOTEL TAHITI au titre de ces mêmes investissements, majoré de l'ensemble des sommes de quelque nature que ce soit (y compris frais, intérêts, indemnités et pénalités) payables par la SA CAMELIA à la SAS HOTEL TAHITI en vertu des stipulations du crédit-vendeur précité; cette promesse unilatérale de vente pourra être exercée par la SAS HOTEL TAHITI, en adressant à la SA CAMELIA une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à compter du 30 septembre 2026 jusqu'au 31 décembre 2026 ou à compter du début du quatrième mois calendaire qui précédera le terme du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa et jusqu'au dit terme.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement ouvre droit pour les associés de la SA CAMELIA, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à un montant total de 49 393 327 € dont :

- 34 780 329 € au titre de la composante « rénovation » ;
- 2 991 844 € au titre de la composante « construction » ;
- 11 621 154 € au titre de la composante « mobilier ».

Dans l'hypothèse où le coût de revient global du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au premier alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B des impôts mentionnée au premier alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « rénovation » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au deuxième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au deuxième alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « construction » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au troisième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au troisième alinéa sera réduite d'autant.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la composante « mobilier » du programme d'investissement serait inférieur au montant figurant au quatrième alinéa de l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au quatrième alinéa sera réduite d'autant.

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ouvre droit pour les associés de la SA CAMELIA, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est liquidée au taux de :

- 54,36 % au titre de la composante « rénovation », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au deuxième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du sixième alinéa de l'article 5 ;
- 45,3 % au titre de la composante « construction », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au troisième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du septième alinéa de l'article 5 ;
- 45,3 % au titre de la composante « mobilier », conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, sur la base correspondante mentionnée au quatrième alinéa de l'article 5, le cas échéant minorée en application du huitième alinéa de l'article 5.

Les associés de la SA CAMELIA bénéficieront de cette réduction d'impôt liquidée conformément aux précédents alinéas au titre de l'année 2021, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 undecies D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SA CAMELIA s'est engagée à conserver la propriété des investissements aidés visés à l'article 1^{er} pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la réalisation du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, qui s'entend en l'espèce de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI ». Elle devra maintenir les investissements aidés affectés à l'activité hôtelière pour laquelle ils ont été acquis ou créés, conformément au vingt-troisième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts.

Art. 8. - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, les associés de la SA CAMELIA bénéficiaires de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société jusqu'au terme d'une période de cinq ans.

Art. 9. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI se sont engagées à :

- permettre le contrôle sur place des modalités de réalisation du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, ainsi que des modalités d'affectation et d'exploitation de l'investissement aidé, eu égard aux dispositions de l'article L. 45 F du livre des procédures fiscales ;
- respecter l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales, tant en termes déclaratif que de paiement ;
- ne pas solliciter d'aide publique autre que l'aide fiscale attachée à la présente décision, au titre du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ;
- déposer leurs comptes sociaux auprès du greffe du tribunal compétent selon les modalités prévues par les articles L. 232-21 à 232-23 du code de commerce.

5/9

20



Art. 10. - En application du trente-troisième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, la SAS HOTEL TAHITI devra, comme elle s'y est engagée, exploiter les investissements aidés dans le cadre de l'activité hôtelière pour laquelle ils ont été acquis ou créés, pendant la durée minimum légale de quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI ».

Art. 11. - La SAS HOTEL TAHITI s'est engagée à créer 90 emplois exprimés équivalent temps plein (ETP) et à les maintenir au cours de la période légale d'exploitation des investissements aidés, soit quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI ».

La SAS HOTEL TAHITI devra faire parvenir à l'administration, avant le 31 janvier de chaque année, un état récapitulatif détaillé de ses effectifs exprimés ETP précisant pour chacun la nature du contrat (contrat à durée indéterminée, contrat à durée déterminée, etc.), la nature du poste occupé (réceptionniste, etc.), et la quotité en ETP, au 31 décembre, qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de l'entreprise au titre du dernier exercice clos. Ces obligations devront être respectées au titre des quinze années qui suivront celle de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er}, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI », soit au titre des années 2022 (obligation au 31 janvier 2023) à 2036 (obligation au 31 janvier 2037) inclus.

Art. 12. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI devront faire parvenir au Bureau des agréments et animation des rescrits, chacune pour ce qui la concerne, avant le 30 septembre 2022 :

- une copie de l'extrait K-bis et des statuts de la SA CAMELIA à jour, comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts ;
- tous les documents attestant de la conformité de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » au regard de la réglementation applicable et permettant ainsi son ouverture à la clientèle, dont un justificatif de réalisation de la visite de contrôle de conformité, un document attestant du passage de la commission de sécurité et de la validation par celle-ci du respect par la SAS HOTEL TAHITI de la réglementation en matière de sécurité contre les risques incendies et de panique, une copie du certificat de conformité des travaux de construction et de rénovation réalisés, une copie de l'autorisation administrative préalable d'ouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » ;
- une copie des documents relatifs au classement de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » et un justificatif de son exploitation sous l'enseigne Hilton ;
- tout justificatif de mise en exploitation effective de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » ;
- un tableau récapitulatif du coût de revient définitif du programme d'investissement en ventilant ce coût entre ses trois composantes (composante « rénovation », composante « construction » et composante « mobilier ») ;
- l'ensemble des pièces (factures) permettant de justifier le prix de revient définitif du programme d'investissement ;

6/9

- une copie de tous les contrats de nature juridique financière et fiscale conclus au titre du programme d'investissement, dont notamment, celle de l'acte notarié et du contrat d'achat mentionnés au premier alinéa de l'article 4, celle du contrat de crédit-bail mentionné au deuxième alinéa de l'article 4 incluant notamment les stipulations des crédits-vendeurs mentionnés à l'article 3 et celles des promesses unilatérales d'achat et de vente des investissements aidés mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 4 ;
- un tableau récapitulatif du financement des investissements aidés accompagné des justificatifs correspondant, dont une copie de l'aide fiscale locale permettant de la justifier dans son principe et son montant, une copie des stipulations des deux crédits-vendeurs mentionnés au premier alinéa de l'article 3 accompagnés des tableaux d'amortissement correspondants, un justificatif de l'apport en fonds propres de la SAS HOTEL TAHITI mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, un justificatif de l'emprunt bancaire contracté par la SAS HOTEL TAHITI auprès du pool bancaire BANQUE DE TAHITI-SOCREDO-BANQUE DE POLYNÉSIE mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, en joignant également le tableau d'amortissement de ce prêt et les justificatifs des décaissements correspondant aux échéances, et un justificatif des crédits-relais mentionnés au troisième alinéa de l'article 3, en joignant également le tableau d'amortissement de ces prêts et les justificatifs des décaissements correspondant aux échéances ;
- les attestations de non remise, ristourne ou rabais de l'ensemble des fournisseurs participant au programme d'investissement ;
- une copie des liasses fiscales et des comptes de résultat d'exploitation détaillés de la SA CAMELIA et de la SAS HOTEL TAHITI au titre des exercices clos les 31 décembre 2020 et 2021, ainsi que le récépissé de dépôt de leurs comptes annuels au greffe du tribunal compétent relatifs à ces mêmes exercices ;
- des attestations actualisées des services compétents précisant que la SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI respectent l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales déclaratives et de paiement ;
- une copie de la déclaration modèle n° 2083-SD mentionnée à l'article 16 déposée par la SA CAMELIA au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, correspondant en principe à celui au cours duquel interviendra la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » ;
- un état récapitulatif détaillé des effectifs exprimés ETP de la SAS HOTEL TAHITI précisant pour chacun la nature du contrat (contrat à durée indéterminée, contrat à durée déterminée, etc.), la nature du poste occupé (réceptionniste, etc.) et la quotité en ETP, au 31 décembre 2021 ;
- une copie du prospectus déposé auprès de l'autorité des marchés financiers (AMF) au titre du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ;
- une copie de la convention conclue entre la Polynésie française et la SAS HOTEL TAHITI prévue par l'article 2 de l'arrêté n°2537 CM du 18 décembre 2020 relatif à l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime délivrée au profit de la SAS HOTEL TAHITI dans le cadre du programme d'investissement prévu à l'article 1^{er} ;
- tout avenant au contrat de management conclu au titre de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI » entre la SAS HOTEL TAHITI et le groupe HILTON depuis la signature de ce contrat.

7/9

22

Art. 13. - La SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI », soit quinze ans à compter de la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement qui est concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI », informer le Bureau des agréments et de l'animation des rescrits par courrier dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation et d'exploitation de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI », et notamment de tout élément d'information ou tout événement résultant de la situation sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, ayant ou susceptible d'avoir un impact, quelle qu'en soit la nature, sur la réalisation du programme d'investissement ou sur l'exploitation de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI ».

Parmi les événements visés au précédent alinéa devant être signalés au Bureau des agréments et de l'animation des rescrits figurent notamment les changements de dénomination sociale, les changements de forme juridique ou toute restructuration juridique concernant SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI.

Art. 14. - Les dispositions des articles 1740 et 1743 du code général des impôts sanctionnent quiconque aura, notamment, fourni à l'administration de fausses informations en vue de l'obtention de l'agrément prévu à l'article 199 undecies B du code général des impôts.

Art. 15. - Conformément aux dispositions de l'article 1649 nonies A du code général des impôts et sans préjudice des autres sanctions prévues par ce texte, la SA CAMELIA pourra être déchue de l'aide fiscale attachée à la présente décision en cas d'inexécution de ses obligations et des engagements pris, notamment ceux mentionnés aux articles 7 à 13. Il en serait de même au cas où des renseignements inexacts auraient été fournis à l'administration.

Art. 16. - Conformément aux dispositions de l'article 242 sexies du code général des impôts, la SA CAMELIA souscrira la déclaration modèle n° 2083-SD au titre de l'exercice au cours duquel interviendra la mise en service des biens et équipements mobiliers du programme d'investissement prévu à l'article 1°, concomitante à la réouverture à la clientèle de l'établissement hôtelier « HOTEL TAHITI », soit, en principe, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le non-respect de l'obligation déclarative mentionnée au premier alinéa entraînera le paiement de l'amende prévue à l'article 1740-0 A du code général des impôts. Le défaut de production dans les délais prescrits de la déclaration modèle n° 2083-SD est passible de l'amende prévue au second alinéa du 1 de l'article 1729 B du code général des impôts. De même, sauf cas de force majeure, les omissions ou inexactitudes constatées sur cette déclaration sont passibles de l'amende prévue au second alinéa du 2 de l'article 1729 B du code général des impôts.

Art. 17. - Une copie de la présente décision devra être annexée à la déclaration de résultat de la SA CAMELIA relative à l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi qu'à chacune des déclarations de revenus modèle n° 2042 de l'année 2021 des personnes physiques qui détiennent directement ou indirectement une fraction de son capital.

Art. 18. - Le maintien de cet agrément est notamment subordonné au respect des obligations et engagements visés aux articles 7 à 11, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 11 et 12 dans les délais fixés à ces mêmes articles. La procédure de retrait d'agrément visée à l'article 1649 nonies A du code général des impôts pourra être mise en œuvre notamment en cas de non-respect de ces dispositions.

L'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ses conditions juridiques, comptables et financières, pas plus qu'elle ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par la présente décision.

Il appartient aux bénéficiaires de la décision d'agrément de s'assurer du respect des modalités juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de cette opération.

Paris, le 10 JUIN 2021



Pour le Ministre
et par délégation
Le Chef de bureau


Eric VANEL
N. - - -

NOTA : Si la SA CAMELIA entend contester la légalité de cette décision devant la juridiction administrative, il lui appartient d'adresser au greffe du Tribunal administratif compétent, dans un délai de trois mois à compter de sa réception, une requête motivée, établie sur papier libre, accompagnée de trois copies et de la présente correspondance (application de l'article R-421-5 du code de justice administrative).

9/9

24



Annexe 4

Promesse de Porte-Fort Camelia

Kramer Levin



6 octobre 2021

- (1) SEGC
- (2) SA CAMELIA

**PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION
PRÊT BANCAIRE**

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE	PAGE
ARTICLE 1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION 5
ARTICLE 2.	PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION..... 6
ARTICLE 3.	MODALITES D'APPEL ET DE PAIEMENT 6
ARTICLE 4.	REMUNERATION DU PROMETTANT 7
ARTICLE 5.	DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT 7
ARTICLE 6.	FRAIS..... 8
ARTICLE 7.	DUREE..... 8
ARTICLE 8.	EXERCICE DE LEURS DROITS PAR LE BENEFICIAIRE 8
ARTICLE 9.	AUTONOMIE DES STIPULATIONS..... 9
ARTICLE 10.	TRANSMISSION DE LA PROMESSE..... 9
ARTICLE 11.	NOTIFICATIONS 9
ARTICLE 12.	DIVERS 10
ARTICLE 13.	LOI APPLICABLE ET JURIDICTION..... 11

PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **SEGC**, société par actions simplifiée au capital de 300.000.000 de francs CFP ayant son siège social à PK8 Centre commercial Moana Nui BP 427 – 98713 PAPEETE (Tahiti, Polynésie française), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro 86 4 B, représentée par Jean-Luc JAUMOUILLE, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SEGC** ou le **Promettant**)

ET

2. **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614 représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée la **SA CAMELIA** ou le **Bénéficiaire**)

collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**,



ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- (A) La SA CAMELIA a été constituée dans le cadre du financement, au bénéfice de la SAS HOTEL TAHITI (société par actions simplifiée ayant son siège social à Faaa (98704), Tahiti, Polynésie Française, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro 99 12 B (ancien RCS n°6949-B)), société détenue à hauteur de 65% par Louis WANE, à hauteur de 30% par la société SEGC (détenue indirectement par Louis WANE en totalité) et à hauteur de 5% par la société SPHP. Le financement, objet des présentes, porte sur l'acquisition des droits sur le terrain et des constructions de l'hôtel HILTON TAHITI (l'**Hôtel**) situé à Fa'a'a (ou Faa'a) à Tahiti en Polynésie Française, ainsi que de divers Equipements (tels que définis ci-après) (ensemble, l'**Immeuble**).
- (B) Cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts, et des textes pris pour son application (l'**Opération**).
- (C) Dans ce contexte, il est prévu que la SA CAMELIA acquiert la propriété de l'Immeuble (en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette et les Equipements), dans les conditions et moyennant les garanties et engagements stipulés respectivement dans une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour, qui sera réitérée par un acte de vente sous forme notariée en cas de réalisation de la condition suspensive y prévue au plus tard le 8 novembre 2021, pour ce qui concerne la partie immobilière, et dans un contrat d'acquisition signé sous seing privé et sous condition suspensive, en date de ce jour pour ce qui concerne la partie mobilière, et que l'Immeuble soit immédiatement loué à la SAS HOTEL TAHITI conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier sous condition suspensive en date de ce jour (le **Contrat de Crédit-Bail**).
- (D) L'acquisition de l'Immeuble par la SA CAMELIA doit être financée au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de 64.653.687 EUR (comportant une Tranche A de 53.032.533 EUR relative à la partie immobilière et une Tranche B de 11.621.154 EUR relative à la partie mobilière) consenti par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux termes d'un contrat sous condition suspensive en date de ce jour (le **Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera en partie remboursé par l'utilisation du produit de souscription de l'augmentation de capital de la SA CAMELIA devant être souscrite en offre au public de titres financiers au plus tard le 31 décembre 2021 par des investisseurs métropolitains, dans les conditions d'un prospectus qui sera approuvé préalablement par l'AMF (l'**Augmentation de Capital**).
- (E) Immédiatement après l'acquisition de l'Immeuble par la SA CAMELIA, la SAS HOTEL TAHITI prendra à bail l'Immeuble pour une durée de quinze (15) ans. Au terme d'une période initiale d'exploitation de cinq (5) ans, et pendant les six (6) mois qui s'ensuivront, la SAS HOTEL TAHITI aura néanmoins la faculté de lever l'option d'achat dont elle bénéficie sur l'Immeuble, en vue de l'acquisition de ce dernier. Si la SAS HOTEL TAHITI n'exerçait pas ladite option d'achat dans ce délai, la SA CAMELIA pourra par la suite lui vendre l'Immeuble, conformément aux termes d'une promesse d'achat sous condition suspensive signée ce jour.
- (F) Il est rappelé que l'Hôtel a fait l'objet depuis mars 2019 d'importants travaux de rénovation et d'extension, comprenant diverses constructions, et notamment, un hall d'entrée avec galerie marchande, la rénovation et/ou construction de 200 chambres, l'aménagement de salles de réception, une piscine, la station de traitement des eaux, ainsi que divers équipements (les **Travaux**).

- (G) Les Travaux, dont le montant final s'élève à 53.032.533 EUR HT, ont été financés au moyen (i) d'un crédit relais accordé par un pool bancaire comprenant la Banque de Tahiti, la Banque de Polynésie et SOCREDO, lequel a été complété par un prêt bancaire long terme accordé par un pool bancaire comprenant la Banque de Tahiti, la Banque de Polynésie, SOCREDO et l'Agence Française de Développement, et assorti d'hypothèques conventionnelles ainsi que de nantissements portant sur le fonds de commerce (le Prêt Bancaire), (ii) d'apports en fonds propres de Louis WANE pour un montant de 25.929.019 EUR, (iii) de fonds provenant du dispositif polynésien d'aide à l'investissement pour un montant de 18.855.000 EUR et (iv) d'un apport de la SAS HOTEL TAHITI des murs de l'Hôtel (avant rénovation) pour une valeur d'apport comptable de 10.975.788 EUR.
- (H) Il est enfin rappelé que l'intervention de la SA CAMELIA à l'Opération est de nature purement financière, de sorte que sa responsabilité, de même que celle de ses actionnaires (présents et/ou futurs), dirigeants (en ce compris son président) et mandataires, ne pourra être recherchée au titre de l'immeuble, conformément aux principes rappelés au Contrat de Crédit-Bail.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1 Sauf indication contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans la présente promesse de porte-fort d'exécution (y compris son préambule) auront le sens qui leur est attribué ci-après :

Augmentation de Capital a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Contrat de Crédit-Bail a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Documents de l'Opération désigne les documents relatifs à l'Opération tels que détaillés au Contrat de Crédit-Bail ;

Equipements désigne les équipements afférents à l'immeuble (et tels que décrits en annexe 2B du Contrat de Crédit-Bail) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Equipements' inclura les pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seraient nécessaires pour l'exploitation de l'immeuble, ou incorporés à celui-ci (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Hypothèques Conventionnelles désigne toutes hypothèques conventionnelles consenties par la SAS HOTEL TAHITI sur l'immeuble en garantie du Prêt Bancaire au profit du pool bancaire comprenant, à ce jour, la Banque de Tahiti, la Banque de Polynésie, SOCREDO et l'AFD ;

Hôtel a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule ;

Immeuble a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule (et tel que décrit en annexe 2A du Contrat de Crédit-Bail, en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Immeuble' inclura les Equipements (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Opération a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ;

Porte-Fort d'Exécution a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

Prêt Bancaire a le sens qui lui est donné au paragraphe (G) du préambule ;

Travaux a le sens qui lui est donné au paragraphe (F) du préambule.

1.2 Dans la présente promesse de porte-fort d'exécution :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes de la présente promesse de porte-fort d'exécution ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause ;
- (e) toute définition de la présente promesse de porte-fort d'exécution aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ; et
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

ARTICLE 2. PROMESSE DE PORTE-FORT D'EXECUTION

2.1 En application des dispositions de l'article 1204 du Code civil, le Promettant se porte-fort, auprès du Bénéficiaire, de manière certaine, non-équivoque et irrévocable, de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI du remboursement de toutes les sommes dues au titre du Prêt Bancaire de sorte notamment que les Hypothèques Conventionnelles grevant l'Immeuble ne soient pas réalisées (le **Porte-Fort d'Exécution**).

2.2 Le Porte-Fort d'Exécution constitue une obligation autonome emportant l'opposabilité des exceptions relatives au Prêt Bancaire.

2.3 Il constitue par ailleurs un engagement personnel du Promettant générant une obligation de résultat, de sorte que l'inexécution de ses engagements par la SAS HOTEL TAHITI au titre du Prêt Bancaire engagera de plein droit la responsabilité du Promettant.

2.4 A ce titre, le Promettant réparera entièrement le préjudice subi par le Bénéficiaire du fait de l'inexécution de l'engagement de Porte-Fort d'Exécution par le versement d'un montant de dommages-intérêts, prévisible, et qu'il accepte expressément de supporter. Le montant desdits dommages-intérêts sera équivalent à la valeur de l'Immeuble (hors Equipements) évaluée à 53.032.533 Euros.

2.5 En tout état de cause, et conformément aux termes de l'article 1204 du Code civil, le Promettant sera libéré de toute obligation si la SAS HOTEL TAHITI accomplit pleinement ses engagements au titre du Prêt Bancaire.

ARTICLE 3. MODALITES D'APPEL ET DE PAIEMENT

La responsabilité du Promettant pourra être engagée dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de tout défaut de paiement au titre d'une somme quelconque en principal, intérêts, intérêts de retard, pénalités ou autres due au titre du Prêt Bancaire.

ARTICLE 4. REMUNERATION DU PROMETTANT

Le Bénéficiaire prend acte de ce qu'en contrepartie de la présente promesse de porte-fort d'exécution, le Promettant sera rémunéré sur la base d'un honoraire forfaitaire payable par la SAS HOTEL TAHITI.

ARTICLE 5. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

5.1 Déclarations et garanties

Le Promettant déclare au Bénéficiaire que les déclarations suivantes sont vraies, exactes et complètes à la date des présentes et garantit qu'elles le resteront pendant la durée de la présente promesse de porte-fort :

- (a) il est dûment constitué et existe valablement au regard de la loi de la juridiction du lieu de son immatriculation ;
- (b) il a la capacité de conclure le Porte-Fort d'Exécution et d'exécuter toutes les obligations en découlant pour lui ;
- (c) il a obtenu toutes les autorisations internes et tous autres consentements afin de conclure et d'exécuter le Porte-Fort d'Exécution et ces autorisations et consentements sont valables à la date de la présente promesse de porte-fort d'exécution ;
- (d) ni la signature de la présente promesse de porte-fort d'exécution, ni l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ne sont contraires ni ne contreviennent à une disposition quelconque de ses statuts, à une disposition législative, réglementaire ou administrative qui lui est applicable, à une stipulation d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou à une décision judiciaire ou arbitrale définitive qui le lie ;
- (e) le Porte-Fort d'Exécution constitue des engagements valables de sa part qui le lient, lui sont opposables (et sont opposables aux tiers) et peuvent être rendus exécutoires à son encontre conformément à ses termes ;
- (f) le Porte-Fort d'Exécution est consenti afin de promettre le fait de la SAS HOTEL TAHITI, laquelle appartient au même groupe de sociétés, et est commandé par un intérêt économique, social ou financier commun en cohérence avec une politique commune de groupe ;
- (g) la rémunération perçue au titre du Porte-Fort d'Exécution constitue une contrepartie effective, préservant les équilibres en cause ;
- (h) l'engagement au titre du Porte-Fort d'Exécution n'excède pas les possibilités financières du Promettant ;
- (i) il n'est pas en état de cessation des paiements, déclaré ou non, ni ne fait l'objet d'aucune procédure ou mesure prévue aux articles L.611-1 et suivants du Code de commerce et aucun événement n'est, à sa connaissance et après avoir procédé à toutes vérifications utiles, de nature à le mettre en situation de cessation des paiements ou à affecter la consistance de ses actifs, sa situation financière, ses capitaux propres ou sa rentabilité, et
- (j) la présente promesse de porte-fort d'exécution constitue un Document de Financement.

5.2 Engagements

Le Promettant s'engage par les présentes auprès du Bénéficiaire, aussi longtemps que le Porte-Fort d'Exécution restera en vigueur :

- (a) dans tous les cas, le Promettant s'engage à informer au préalable le Bénéficiaire de tous événements de type cession de tout ou partie de sa quote-part dans le capital social de la SAS HOTEL TAHITI, changement ou réorganisation de son actionariat, ou toute opération de restructuration de son patrimoine (liste non limitative), qui pourront affecter sa capacité à honorer ses obligations au titre de la présente promesse de porte-fort ou de l'intervention de tout autre promettant qu'il pourra s'avérer nécessaire de substituer au Promettant compte tenu de la nouvelle organisation juridique qui résultera du ou des événements considérés (respectivement un ou les Evénement(s) et un Nouveau Promettant). La réalisation de l'un ou plusieurs Evénements ne sera admise par le Bénéficiaire que dans la mesure où, à dire d'expert (choisi par le Bénéficiaire mais dont le coût sera pris en charge par le Promettant), la capacité du Promettant ou de tout Nouveau Promettant à honorer ses obligations au titre de la présente promesse de porte-fort (le cas échéant dans le cadre de sa reprise s'agissant de l'intervention d'un Nouveau Promettant), devra être au moins équivalente à la capacité qu'aurait eu le Promettant si le ou les Evénements considérés ne s'étaient pas produits. Si la réalisation du ou des Evénements considérés est admise par le Bénéficiaire dans ces conditions, le Promettant s'engage à la poursuite (ou à la reprise s'agissant de l'intervention d'un Nouveau Promettant) de l'ensemble des obligations incombant au Promettant de la présente promesse de porte-fort ;
- (b) à remettre au Bénéficiaire une copie certifiée conforme (certifiée conforme par son représentant légal) de ses comptes sociaux annuels audités et certifiés, ainsi que, le cas échéant, les rapports du commissaire aux comptes ou des commissaires aux comptes, au plus tard cent vingt (120) jours après la fin de chaque exercice ;
- (c) à fournir au Bénéficiaire toute information sur ses activités et sur sa situation financière, chaque fois que cette information est demandée par le Bénéficiaire ; et
- (d) à notifier au Bénéficiaire, dans les meilleurs délais, toute circonstance qui serait de nature à diminuer sensiblement la valeur de ses actifs ou à augmenter sensiblement ses engagements.

ARTICLE 6. FRAIS

L'ensemble des frais afférents à la présente promesse de porte-fort d'exécution ainsi que tous ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu seront à la charge exclusive du Promettant, qui s'y oblige (y compris si par la suite la présente promesse de porte-fort d'exécution est réputée caduque).

ARTICLE 7. DUREE

7.1 La présente promesse de porte-fort d'exécution prendra effet à compter de la réalisation de la condition suspensive telle que stipulée à l'article 12.5 et conservera tous ses effets aussi longtemps que toutes les sommes dues au titre du Prêt Bancaire ne seront pas remboursées.

7.2 Sans préjudice des stipulations prévues à l'article 5.2(a), les stipulations de la présente promesse de porte-fort d'exécution conserveront leur plein effet nonobstant tout changement dans la situation financière ou juridique (y inclus, sans que cette liste soit limitative, à la suite de toute opération de fusion, scission, apport partiel d'actif, prise de contrôle ou autre opération modifiant ou affectant la structure juridique) de la SAS HOTEL TAHITI, du Bénéficiaire, du Promettant ou de tout tiers, selon le cas.

ARTICLE 8. EXERCICE DE LEURS DROITS PAR LE BENEFICIAIRE

8.1 Le Bénéficiaire pourra exercer ses droits au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution sans avoir à épuiser préalablement les autres recours dont il pourrait disposer, ni mettre en jeu d'autres sûretés ou garanties qu'il pourrait détenir par ailleurs.

8.2 Tous les droits conférés au Bénéficiaire par la présente promesse de porte-fort d'exécution ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse de porte-fort d'exécution seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour le Bénéficiaire de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas les autres Parties à refuser d'exécuter tout ou partie de leurs obligations au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse de porte-fort d'exécution.

ARTICLE 9. AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Au cas où l'une des stipulations de la présente promesse de porte-fort d'exécution serait nulle ou ferait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité ou l'exécution des autres stipulations. Les Parties se rapprocheront alors afin de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation dont l'objectif et les effets seront aussi proches que possible de ceux de la stipulation remplacée.

ARTICLE 10. TRANSMISSION DE LA PROMESSE

10.1 En cas de cession ou de transfert par le Bénéficiaire de ses droits et obligations au titre des Documents de l'Opération, le bénéfice de la présente promesse de porte-fort d'exécution sera automatiquement transféré au cessionnaire ou bénéficiaire du transfert, ce à quoi le Promettant consent expressément.

10.2 Le Promettant ne pourra céder aucun de ses droits et obligations au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution.

ARTICLE 11. NOTIFICATIONS

11.1 Toutes notifications, demandes ou communications devant être faites en exécution de la présente promesse de porte-fort d'exécution seront, sauf stipulation contraire, faites par écrit et envoyées soit par courrier soit par email. Les notifications effectuées par courrier seront effectives à la date de la réception dudit courrier aux adresses ci-dessous et les notifications effectuées par email seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un jour ouvré et si elles ont été transmises avant 18h00 (heure de Paris pour le Bénéficiaire ou heure de Papeete pour le Promettant) ou le jour ouvré suivant si tel n'est pas le cas.

11.2 Les adresses et emails des Parties sont ceux spécifiés ci-dessous ou toute nouvelle adresse ou nouvel email que chaque Partie aura notifié(e) aux autres Parties moyennant un préavis de cinq (5) jours ouvrés.

Pour le Promettant

SEGC

Adresse : BP 427 - 98713 PAPEETE (Tahiti – Polynésie française)
Email : jean-luc.jaumouille@lwane.com
A l'attention de : Jean-Luc JAUMOUILLE

Pour le Bénéficiaire

SA CAMELIA

c/o INGEPAR
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy
33 place Ronde
CS 40245

92981 Paris La Défense Cedex
France
Email : contact@ingepar.fr
A l'attention de : Francis ROUX

ARTICLE 12. DIVERS

12.1 Toute modification de la présente promesse de porte-fort d'exécution ne pourra résulter que d'un document écrit signé par toutes les Parties.

12.2 Chaque Partie convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre de la présente promesse de porte-fort d'exécution est écartée, et à ce titre renonce irrévocablement à s'en prévaloir, dans la mesure où elle entend assumer pleinement le risque qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion de la présente promesse de porte-fort d'exécution en rende l'exécution excessivement onéreuse pour elle.

12.3 Le Promettant reconnaît que les recours à l'encontre du Bénéficiaire dans le cadre de l'Opération sont limités à hauteur des actifs de ce dernier. De même, il renonce expressément et irrévocablement à exercer devant toute juridiction française ou étrangère toute poursuite individuelle à l'encontre des actionnaires (présents et/ou futurs) du Bénéficiaire, ou de ses dirigeants, à quelque titre que ce soit (sauf en cas de faute intentionnelle ou de dol de leur part).

De même, le Promettant renonce à initier toutes procédures collectives à l'encontre du Bénéficiaire et/ou de ses actionnaires (présents et/ou futurs), ou de ses dirigeants.

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par le Promettant ci-dessus, autres que ceux pris à l'égard du Bénéficiaire, ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements du Promettant, en tant que promettant au titre de cette stipulation pour autrui, survivront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, de la présente promesse de porte-fort d'exécution.

Le Bénéficiaire agissant comme mandataire de ses actionnaires (présents et/ou futurs) et de ses dirigeants déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

12.4 Si, à tout moment, la présente promesse de porte-fort d'exécution devient caduque, en application notamment des stipulations de l'article 1186 du Code civil, cette caducité ne vaudra que pour l'avenir et ne produira aucun effet rétroactif.

12.5 La présente promesse de porte-fort d'exécution est conclue sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante : la vente définitive de l'immeuble au profit de la SA CAMELIA conformément aux termes d'un acte sous forme notariée devant venir réitérer la promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour (telle que visée au paragraphe (C) du préambule), dans les délais et selon les conditions y prévus.

Il est précisé que toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait un intérêt aux termes de l'article 1304-3 du Code civil. La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 8 novembre 2021, la présente promesse de porte-fort d'exécution sera réputée caduque.

ARTICLE 13. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

13.1 La présente promesse de porte-fort d'exécution, son interprétation et son exécution seront régies par le droit français applicable en France métropolitaine.

13.2 Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente promesse de porte-fort d'exécution sera porté devant le tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

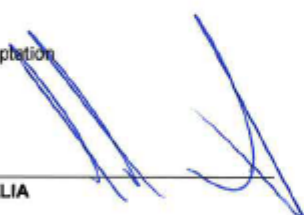
Fait à Faaa, le 6 octobre 2021,

En deux (2) exemplaires originaux



SEGC
en qualité de Promettant

Pour acceptation



SA CAMELIA

Annexe 5

Protocole d'indemnisation et de délégation

Kramer Levin



6 octobre 2021

(1) SAS HOTEL TAHITI

(2) SA CAMELIA

PROTOCOLE D'INDEMNISATION ET DE DELEGATION

SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	3
2.	PRIORITE	5
3.	DELEGATION IMPARFAITE	6
4.	DÉCLARATIONS ET GARANTIES	6
5.	DURÉE	7
6.	NOTIFICATIONS	7
7.	FRAIS	8
8.	MANDATAIRE DES INVESTISSEURS	9
9.	RENONCIATION À RECOURS	9
10.	DIVERS	9
11.	DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE	10

✓

PROTOCOLE D'INDEMNISATION ET DE DELEGATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

SA CAMELIA, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour son propre compte, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, la **SA CAMELIA**),

SA CAMELIA, société anonyme au capital de 37.000 Euros ayant son siège social 35 rue des Mathurins, 75008 Paris (en cours de transfert à Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 282 614, agissant pour le compte des Investisseurs (tels que définis ci-après) comme indiqué à l'article 8, représentée par I2F POLYNESIE, elle-même représentée par Alexandre LAURENT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, le **Mandataire des Investisseurs**),

ET

SAS HOTEL TAHITI, société par actions simplifiée au capital de 300.000.000 de francs CFP ayant son siège social à FAAA (98704) (TAHITI-POLYNESIE FRANCAISE), AUAÉ, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI 489575, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro 99 12 B (ancien RCS n° 6949-B), représentée par Jean-Luc JAUMOUILLE, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée la **SAS HOTEL TAHITI**),

collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**.

ETANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

- (A) La SA CAMELIA a été constituée dans le cadre du financement, au bénéfice de la SAS HOTEL TAHITI (anciennement dénommée SNC S.H.T.I.), société détenue à hauteur de 65% par Louis WANE, à hauteur de 30% par la société SEGC (détenue indirectement par Louis WANE en totalité) et à hauteur de 5% par la société SPHP, de l'acquisition des droits sur le terrain et des constructions de l'hôtel HILTON TAHITI situé à Fa'a'a (ou Faa'a) à Tahiti en Polynésie Française, ainsi que de divers Equipements (tels que définis ci-après) (ensemble, l'**Immeuble**).
- (B) Cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts, et des textes pris pour son application (l'**Opération**).

- (C) Dans ce contexte, il est prévu que la SA CAMELIA acquiert la propriété de l'Immeuble (en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette et les Equipements), dans les conditions et moyennant les garanties et engagements stipulés respectivement dans une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour, qui sera réitérée par un acte de vente sous forme notariée en cas de réalisation des condition suspensive y prévue au plus tard le 8 novembre 2021, pour ce qui concerne la partie immobilière, et dans un contrat d'acquisition signé sous seing privé et sous condition suspensive, en date de ce jour pour ce qui concerne la partie mobilière (ensemble les **Actes d'Acquisition**), et que l'Immeuble soit immédiatement loué à la SAS HOTEL TAHITI conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier sous condition suspensive en date de ce jour (le **Contrat de Crédit-Bail**).
- (D) L'acquisition de l'Immeuble par la SA CAMELIA doit être financée au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de 64.653.687 EUR (comportant une Tranche A de 53.032.533 EUR relative à la partie immobilière et une Tranche B de 11.621.154 EUR relative à la partie mobilière) consenti par la SAS HOTEL TAHITI, conformément aux termes d'un contrat sous condition suspensive en date de ce jour (respectivement le **Crédit-Vendeur** et le **Contrat de Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera en partie remboursé par l'utilisation du produit de souscription de l'augmentation de capital de la SA CAMELIA devant être souscrite en offre au public de titres financiers au plus tard le 31 décembre 2021 par des investisseurs métropolitains (les **Investisseurs**), dans les conditions d'un prospectus qui sera approuvé préalablement par l'AMF (l'**Augmentation de Capital**).
- (E) Le Crédit-Vendeur sera lui-même financé (i) par un prêt bancaire long terme accordé par un pool comprenant la Banque de Tahiti, la Banque de Polynésie, SOCREDO et l'AFD, pour un montant de 10.894.000 EUR, (ii) par des apports en fonds propres directs de Louis WANE pour un montant de 25.929.019 EUR, (iii) par des fonds provenant du dispositif polynésien d'aide à l'investissement pour un montant de 18.855.000 EUR et (iv) d'un apport de la SAS HOTEL TAHITI des murs de l'hôtel (avant rénovation) pour une valeur d'apport comptable de 10.975.788 EUR.
- (F) Les Parties reconnaissent que l'Opération telle que définie ci-dessus participe d'une opération économique et financière globale, diligentée au seul bénéfice de la SAS HOTEL TAHITI (laquelle a vocation à recouvrer à l'issue de la période fiscale la propriété de l'Immeuble), et que la SA CAMELIA a pour seul objet de porter l'acquisition de l'Immeuble de manière temporaire, aux fins du dispositif fiscal susvisé. De sorte qu'elles entendent que leurs droits respectifs dans le cadre de l'Opération soient appréhendés de manière globale, les Investisseurs ayant vocation à percevoir en priorité tous paiements et/ou remboursements au titre de la quote-part des financements apportés par eux, notamment au regard de celle apportée par la SAS HOTEL TAHITI.
- (G) L'objet du présent protocole est de rappeler ce principe, qui devra régir l'interprétation des Documents de l'Opération (tel que ce terme est défini au Contrat de Crédit-Bail), et d'organiser la délégation par la SAS HOTEL TAHITI de la SA CAMELIA au bénéfice des Investisseurs au titre des montants qui pourraient être dus par cette dernière à la SAS HOTEL TAHITI, en garantie notamment des obligations de la SAS HOTEL TAHITI vis-à-vis des Investisseurs (et notamment les obligations d'indemnisation figurant dans la Garantie Fiscale).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Sauf indication contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans le présent protocole (y compris son préambule) auront le sens qui leur est attribué dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après :

Actes d'Acquisition a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Augmentation de Capital a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Contrat de Crédit-Bail a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

Contrat de Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Crédit-Vendeur a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Equipements désigne les équipements afférents à l'Immeuble (et tels que décrits en annexe 2B du Contrat de Crédit-Bail) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Equipements' inclura les pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seraient nécessaires pour l'exploitation de l'Immeuble, ou incorporés à celui-ci (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Exigible désigne toute dette venue à échéance, de manière normale ou anticipée, non acquittée ;

Garantie Fiscale désigne la garantie consentie par la SAS HOTEL TAHITI au bénéfice des Investisseurs dans le cadre de l'Opération, au titre de laquelle la SAS HOTEL TAHITI s'est engagée à indemniser les Investisseurs en cas notamment de remise en cause du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (et telle que visée au Contrat de Crédit-Bail) ;

Immeuble a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule (et tel que décrit en annexe 2A du Contrat de Crédit-Bail, en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Immeuble' inclura les Equipements (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

Investisseurs a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

Jour Ouvré désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ou, selon le cas, à Papeete ;

Montants Senior désigne tous coûts, frais et dépenses de tous ordres, obligations, réclamations, actions en justice, pénalités, intérêts, amendes, réintégration fiscale, reprise de réduction d'impôt partielle ou totale, redressement fiscal, perte de rentabilité et toutes les conséquences financières afférentes à tout redressement total ou partiel opéré par l'administration fiscale au titre de l'Opération ou à toute remise en cause, réduction ou rectification totale ou partielle de l'avantage fiscal accordé aux Investisseurs dans le cadre du financement de l'Immeuble en application des stipulations de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts, supporté(e)s par les Investisseurs, tels que ces derniers pourront en demander indemnisation à la SAS HOTEL TAHITI au titre de la Garantie Fiscale ;

Montants Subordonnés désigne toutes sommes dues ou à devoir de quelque nature que ce soit, en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires à la SAS HOTEL TAHITI au titre de l'Opération, et notamment au titre du Crédit-Vendeur ;

Opération a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ; et

Paiement désigne tout paiement quelle qu'en soit la forme et notamment, par voie de remise d'espèces, de distribution de dividendes ou d'actifs, de compensation, de dation en paiement ou de mouvements de comptes bancaires.

4



1.2 Interprétation

Dans le présent protocole :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du présent protocole ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause ;
- (e) toute définition du contrat aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ; et
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

2. PRIORITE

Au regard des éléments indiqués en préambule, et du rôle purement financier des Investisseurs qui ont uniquement vocation à être associés, temporairement, d'une structure de portage fiscal, pour les besoins du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, et du fait que le risque opérationnel est, dans ces opérations, porté exclusivement par l'exploitant au bénéfice duquel ces opérations, qui restent de pures opérations de financement, sont arrangées, il est convenu ce qui suit.

2.1 Paiement par priorité, préférence et antériorité

2.1.1 La SAS HOTEL TAHITI et la SA CAMELIA conviennent avec les Investisseurs, qui l'acceptent, que les Montants Senior seront payés, dans le cadre de l'Opération, dans les conditions définies ci-après par priorité, préférence et antériorité aux Montants Subordonnés.

2.1.2 Pour les besoins du présent protocole, il est convenu que les Montants Senior ne seront considérés comme payés que dans la mesure où ils seront payés de façon définitive en fonds immédiatement disponibles (le cas échéant par voie de compensation).

2.2 Reversements

2.2.1 En cas de Paiement effectué par la SA CAMELIA ou toute autre personne à la SAS HOTEL TAHITI, dans le cadre de l'Opération, au mépris des stipulations du présent protocole, la SAS HOTEL TAHITI s'engage à transférer sans délai aux Investisseurs les sommes reçues au titre de ce Paiement selon la répartition indiquée par le Mandataire des Investisseurs à cet effet.

2.2.2 Jusqu'à ce que l'intégralité des Montants Senior ait été payée et remboursée, la SAS HOTEL TAHITI s'interdit de prendre les mesures suivantes, à moins d'obtenir l'accord préalable et écrit des Investisseurs :

- (a) initier toute procédure ou action judiciaire ou arbitrale à l'encontre de la SA CAMELIA ou toute autre personne visant à exiger le Paiement de toute somme qui lui serait due au titre de l'Opération, ou toute autre procédure, y compris toute procédure de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

- (b) accepter un remboursement anticipé ou déclarer l'exigibilité anticipée de tout ou partie des sommes dues au titre des Montants Subordonnés pour quelque motif que ce soit avant que les Investisseurs aient été dûment payés et/ou remboursés pour l'intégralité des Montants Senior ; ou
- (c) exercer tout droit d'appropriation, de fusion de comptes, de compensation ayant pour effet de réduire le montant de toute somme qui lui serait due par la SA CAMELIA ou toute autre personne au titre de l'Opération,

étant ici, toutefois, précisé, que cette clause n'interdit pas à la SAS HOTEL TAHITI si une procédure de faillite, d'admission à un régime de suspension de paiement et/ou de gestion contrôlée est initiée à l'encontre de la SA CAMELIA notamment, de déclarer toute créance qu'elle détiendrait à son encontre.

2.2.3 De même, la SAS HOTEL TAHITI s'engage à céder et à transférer aux Investisseurs toutes sommes et tous actifs, quelle qu'en soit la nature, qui pourraient lui être attribués dans le cadre de toute procédure collective de la SA CAMELIA notamment, tant que l'intégralité des Montants Senior n'aura pas été payée et remboursée.

3. DELEGATION IMPARFAITE

3.1 Au regard de ce qui précède, les Parties conviennent que la SAS HOTEL TAHITI, en qualité de délégante, délègue la SA CAMELIA, conformément aux articles 1336 et suivants du Code civil, aux Investisseurs, dans tous les droits et toutes les créances qu'elle détient ou viendrait à détenir dans le cadre de l'Opération (et notamment au titre du Crédit-Vendeur) à l'encontre de la SA CAMELIA, pour le paiement de toutes sommes dues par elle aux Investisseurs (et notamment au titre de la Garantie Fiscale). La SA CAMELIA et les Investisseurs acceptent par les présentes une telle délégation.

Aussi dès lors que toute créance de la SAS HOTEL TAHITI à l'encontre de la SA CAMELIA au titre de tout Document de l'Opération (y inclus au titre du Crédit-Vendeur) deviendrait Exigible, la SA CAMELIA devra payer directement au Mandataire des Investisseurs (agissant pour le compte des Investisseurs), toute somme due à ce titre (à charge pour ce dernier de répartir les montants dus à chaque Investisseur).

La présente délégation doit être interprétée comme une délégation imparfaite et ne constituera pas, ou ne pourra pas être réputée constituer, ou être interprétée, comme opérant novation (de sorte que la SAS HOTEL TAHITI restera pleinement tenue de ses obligations envers les Investisseurs au titre des Documents de l'Opération (et notamment au titre de la Garantie Fiscale)). Tout paiement effectué par la SA CAMELIA au titre de la présente délégation libérera la SAS HOTEL TAHITI des sommes dues aux Investisseurs au titre des Documents de l'Opération (et notamment de la Garantie Fiscale), à hauteur des montants payés par la SA CAMELIA.

3.2 Sans préjudice de ce qui précède, et eu égard à l'économie globale de l'Opération, dans le cas où les sommes versées aux Investisseurs ne seraient pas suffisantes pour les indemniser au titre des Montants Senior, la SAS HOTEL TAHITI s'engage à abandonner toute créance détenue par elle à l'encontre de la SA CAMELIA (et notamment au titre du Crédit-Vendeur), de telle sorte que la SA CAMELIA puisse indemniser les Investisseurs via un remboursement de capital et/ou le versement d'un boni de liquidation. De même, elle s'interdit de revendiquer tout ou partie du prix de vente dans le cas où la SA CAMELIA serait amenée à devoir revendre l'immeuble.

4. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties ce qui suit :

- (a) elle a la capacité de conclure le présent protocole et de remplir les obligations qui en découlent pour elle ;



- (b) le présent protocole a été dûment autorisé par ses organes sociaux compétents et ne requiert aucune autorisation ou consultation d'aucune autorité compétente qui n'ait été préalablement obtenue et toute déclaration ou dépôt ou autre démarche devant être effectué préalablement à la conclusion du présent protocole a été effectué ;
- (c) le présent protocole constitue des obligations valables, qui lui sont opposables et ont force obligatoire à son encontre, conformément à ses termes, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires affectant de manière générale les droits des créanciers ;
- (d) la signature et l'exécution du présent protocole n'entraînent, ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et le présent protocole n'est en opposition avec aucune stipulation desdits contrats ou actes ; et
- (e) la signature et l'exécution du présent protocole ne constituent pas un manquement aux dispositions d'une réglementation qui lui est applicable ou à une décision judiciaire définitive à laquelle elle est liée.

5. DURÉE

Le présent protocole restera en vigueur jusqu'à ce que l'intégralité des Montants Senior aient été dûment payée aux Investisseurs.

6. NOTIFICATIONS

6.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications devant être faites en exécution du présent protocole seront, sauf stipulation contraire, faites par écrit et envoyées soit par courrier soit par email. Les notifications effectuées par courrier seront effectives à la date de la réception dudit courrier aux adresses ci-dessous et les notifications effectuées par email seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvré et si elles ont été transmises avant 18h00 (heure de Paris pour toutes les Parties excepté la SAS HOTEL TAHITI et heure de Papeete pour la SAS HOTEL TAHITI) ou le Jour Ouvré suivant si tel n'est pas le cas.

6.2 Adresses

Les adresses et emails des Parties sont ceux spécifiés ci-dessous ou toute nouvelle adresse ou nouvel email que chaque Partie aura notifié(e) aux autres Parties moyennant un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés.

Pour la SA CAMELIA :

SA CAMELIA
c/o INGEPAR
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy
33 place Ronde
CS 40245
92981 Paris La Défense Cedex
France

avec copie à :

INGEPAR
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy
33 place Ronde
CS 40245
92981 Paris La Défense Cedex
France

Attention : Francis ROUX
Téléphone : 01 45 61 13 70
Email : contact@ingepar.fr

Pour le Mandataire des Investisseurs et les Investisseurs :

SA CAMELIA
c/o INGEPAR
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy
33 place Ronde
CS 40245
92981 Paris La Défense Cedex
France

avec copie à :

INGEPAR
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy
33 place Ronde
CS 40245
92981 Paris La Défense Cedex
France

Attention : Francis ROUX
Téléphone : 01 45 61 13 70
Email : contact@ingepar.fr

Pour la SAS HOTEL TAHITI :

SAS HOTEL TAHITI
Immeuble Mananui – AUAE
98704 FAA'A

Attention : Monsieur Louis WANE
Téléphone : +689 40 47 88 92
Email : valte.fong@lwane.com

7. FRAIS

L'ensemble des frais afférents au présent protocole, et notamment tous ceux auxquels son exécution (y inclus en cas de résiliation, ou en cas de modification de la documentation) pourrait donner lieu, seront à la charge exclusive de la SAS HOTEL TAHITI qui s'oblige à leur paiement (y compris si par la suite le présent protocole est réputé caduc).

| 8



8. MANDATAIRE DES INVESTISSEURS

Le présent protocole est signé ce jour sans que l'identification précise des Investisseurs puisse être effectuée. A ce titre, il est prévu que le Mandataire des Investisseurs représentera les Investisseurs aux fins du présent protocole conformément aux pouvoirs qui lui seront conférés dans le cadre des documents d'investissement qui seront signés par chacun des Investisseurs. L'identité de chaque Investisseur sera communiquée une fois les Investisseurs identifiés, la SAS HOTEL TAHITI étant réputée réitérer à cette date à leur bénéfice les engagements pris aux présentes.

9. RENONCIATION À RECOURS

Sans préjudice des autres stipulations du présent protocole, la SAS HOTEL TAHITI reconnaît et accepte, irrévocablement, que ses recours à l'encontre de la SA CAMELIA soient limités à hauteur de ses actifs. De même, la SAS HOTEL TAHITI renonce expressément et irrévocablement à exercer devant toute juridiction française ou étrangère toute poursuite individuelle à l'encontre des actionnaires (présents et/ou futurs) de la SA CAMELIA, ou de ses dirigeants, à quelque titre que ce soit (sauf en cas de faute intentionnelle ou de dol de leur part).

De même, la SAS HOTEL TAHITI renonce à initier toutes procédures collectives à l'encontre de la SA CAMELIA et/ou de ses actionnaires (présents et/ou futurs), ou de ses dirigeants.

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par la SAS HOTEL TAHITI ci-dessus, autres que ceux pris à leur égard, ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements de la SAS HOTEL TAHITI, en tant que promettant au titre de cette stipulation pour autrui, survivront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, du présent protocole.

La SA CAMELIA agissant comme mandataire des bénéficiaires de ladite stipulation pour autrui déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

10. DIVERS

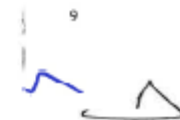
10.1 Exercice des droits

Tous les droits conférés à l'une des Parties par le présent protocole ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent protocole seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas les autres Parties à refuser d'exécuter tout ou partie de leurs obligations au titre du présent protocole ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent protocole.

10.2 Invalidité d'une stipulation

Il est convenu que la non-validité, l'inopposabilité, l'illegalité, l'inefficacité ou l'impossibilité de mettre en œuvre une stipulation du présent protocole n'affectera aucunement la validité, l'opposabilité, la légalité, l'efficacité et la mise en œuvre de ses autres stipulations, qui continueront de trouver application. Toutefois, les Parties négocieront de bonne foi en vue du remplacement de la stipulation concernée par une stipulation valable, opposable, légale, efficace et présentant autant que possible les mêmes effets que ceux qu'elles attendaient de la stipulation remplacée.

9



10.3 Imprévision

Chaque Partie convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent protocole est écartée, et à ce titre renonce irrévocablement à s'en prévaloir, dans la mesure où elle entend assumer pleinement le risque qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent protocole en rende l'exécution excessivement onéreuse pour elle.

10.4 Caducité

Si, à tout moment, le présent protocole devient caduc, en application notamment des stipulations de l'article 1186 du Code civil, cette caducité ne vaudra que pour l'avenir et ne produira aucun effet rétroactif.

10.5 Condition suspensive

Le présent protocole est conclu sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante : la vente définitive de l'immeuble au profit de la SA CAMELIA conformément aux termes d'un acte sous forme notariée devant venir réitérer la promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive signée sous forme notariée en date de ce jour (telle que visée au paragraphe (C) du préambule), dans les délais et selon les conditions y prévus.

Il est précisé que toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt aux termes de l'article 1304-3 du Code civil. La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 8 novembre 2021, le présent contrat sera réputé caduc.

11. DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE

11.1 Le présent protocole, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

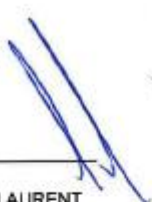
11.2 Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent protocole sera porté devant le tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris (sous réserve de toute disposition impérative).



Fait à Faaa, le 6 octobre 2021,

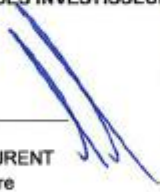
En trois (3) exemplaires originaux

SA CAMELIA :




SA CAMELIA
Par : Alexandre LAURENT
Fonction : Mandataire

LE MANDATAIRE DES INVESTISSEURS :




SA CAMELIA
Par : Alexandre LAURENT
Fonction : Mandataire

SAS HOTEL TAHITI :



Par : Jean-Luc JAUMOUILLE
Fonction : Mandataire

Annexe 6

Rapport du commissaire à la vérification de l'actif et du passif



SA CAMELIA

**Société anonyme
Au capital de 37 000 Euros**

**Siège Social : Chez Ingepar 33, Place Ronde Cs 40245 –
Immeuble le Village 1 – 92981 Paris La Défense Cedex**

RCS Nanterre 879 282 614

**Rapport du commissaire désigné en application de l'article
L. 225-131 du Code de commerce dans le cadre d'une
augmentation du capital par offre au public**

Aux actionnaires,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-131 du Code de commerce qui m'a été confiée par décision unanime des actionnaires en date du 15 mars 2021, j'ai établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état et de ses notes annexes joints au présent rapport.

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'une augmentation du capital en numéraire par voie d'offre au public.

L'état de l'actif et du passif de la société au 30 juin 2021, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par le Président. Il m'appartient, sur la base de mes travaux, d'exprimer une conclusion sur la conformité de cet actif et de ce passif aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français et font l'objet, dans les notes annexes qui accompagnent cet état, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'augmentation de capital par offre au public est proposée. Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de mon rapport.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la conformité, au regard des règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, de l'état de l'actif et du passif de la société.

Paris, le 1^{er} septembre 2021

LexAudit



Jean-Marie FAUCHILLE

Commissaire aux comptes

chargé de la vérification de l'actif et du passif

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	736		736	496
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000		37 000	37 000
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	37 736		37 736	37 496
Frais d'émission d'emprunt à éteindre				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	37 736		37 736	37 496
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moies d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	30/06/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	37 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Rapport à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 482	-2 482
Subventions d'investissement	-1 200	-1 200
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	33 318	34 518
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 120	2 680
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	298	290
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	4 418	2 970
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	37 736	37 488
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	4 418	2 970
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) À l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	30/06/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			1 200	2 482
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaire et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			1 200	2 482
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-1 200	-2 482
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilés (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V-VI)				
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-1 200	-2 482

Annexe 7

Rapport du commissaire aux comptes de la Société sur les Comptes intermédiaires



**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES
Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021**

SA CAMELIA
Société Anonyme au capital social de 37.000 euros
Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy
33, place Ronde CS 40245 – Paris La Défense Cedex (92981)
RCS NANTERRE 879 282 614



SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE À LA CHAMBRE RÉGIONALE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS

www.accomplys.com - contact@accomplys.fr

17 rue Galilée - 75016 Paris
Tél. : +33 1 79 97 80 40

SAS au capital de 15 000 €
RCS : PARIS 822 599 932
SIRET : 822 599 932 00014



**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES
Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021**

Au Président Directeur Général,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires de SA CAMELIA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes intermédiaires ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes intermédiaires, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes intermédiaires présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société au 30 juin 2021, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Paris, le 13 octobre 2021

Le Commissaire aux comptes,

ACCOMPLYS AUDIT SAS représentée par



Jacques PARENT

Page 2 / 2

www.accomplys.com - contact@accomplys.fr

Situation intermédiaire

2021

Période du 01/01/2021 au 30/06/2021

Etats de synthèse des comptes



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	736		736	496
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000		37 000	37 000
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	37 736		37 736	37 496
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	37 736		37 736	37 496
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				



Bilan passif

	30/06/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	37 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 482	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-1 200	-2 482
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	33 318	34 518
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 120	2 680
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	298	298
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	4 418	2 978
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	37 736	37 496
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	4 418	2 978
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



Compte de résultat

	France	Exportations	30/06/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			1 200	2 482
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			1 200	2 482
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-1 200	-2 482
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V-VI)				
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-1 200	-2 482

Compte de résultat (suite)

	30/06/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)		
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 200	2 482
BENEFICE OU PERTE	-1 200	-2 482

(a) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
 (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
 (3) Dont produits concernant les entités liées
 (4) Dont intérêts concernant les entités liées



Annexe 8

Rapport du commissaire aux comptes de la Société sur l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR L'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES AVEC SUPPRESSION
DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 13 OCTOBRE 2021
PREMIERE ET DEUXIEME RESOLUTIONS**

SA CAMELIA
Société Anonyme au capital social de 37.000 euros
Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy
33, place Ronde CS 40245 – 92981 Paris La Défense Cedex
RCS Nanterre 879 282 614


**commissaire
aux comptes**

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE À LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES
COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS

www.accomplys.com - contact@accomplys.fr

17 rue Galilée - 75116 Paris
Tél. : +33 1 70 97 80 40

SAS au capital de 15 000 €
RCS : PARIS 811 500 931
SIRET : 811 500 931 00024



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR L'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES AVEC SUPPRESSION
DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 13 OCTOBRE 2021
PREMIERE ET DEUXIEME RESOLUTIONS**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, pour un montant maximum de 23.191.910 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital, par voie d'offre au public, donnera lieu à l'émission de 23.191.910 actions au pair, d'une valeur nominale de 1 euro. Cette augmentation de capital ne pourra être réalisée que dans les conditions suivantes :

- montant minimal de chaque souscription de 4.550 euros, à l'exception de la dernière souscription éventuelle ;
- le Conseil d'Administration pourra annuler la présente augmentation de capital si l'Hôtel Rénové n'est pas ouvert au plus tard le 30 novembre 2021, ou en cas de défaut de mise en service des aménagements et équipements entraînant un niveau de rentabilité inférieur au seuil de 8,76% ;
- le Conseil d'Administration pourra annuler la présente augmentation de capital au 30 novembre 2021, en cas de mise en service partielle des aménagements et équipements, ayant pour effet que la Rentabilité des Investisseurs soit comprise entre 9.89% et 8.76%, sauf si, en exécution de la Garantie Fiscale, la SAS HOTEL TAHITI a versé sur un compte séquestre la somme nécessaire en vue de l'indemnisation ultérieure des Investisseurs de la baisse de Rentabilité liée à la perte effective de l'Avantage Fiscal en conséquence des aménagements et équipements non mis en service ;
- le Conseil d'Administration pourra, en date du 30 novembre 2021, annuler la présente augmentation de capital en cas de non-réitération de la vente de l'Hôtel Rénové par la signature de l'Acte de Vente le 8 novembre 2021 au plus tard ;
- si à l'issue de la période de souscription, soit le 31 décembre 2021 avant 12 heures, cette dernière a été souscrite à hauteur de 75% minimum du montant initial ;
- si au 31 décembre 2021, aucune modification législative ou réglementaire susceptible



d'avoir un effet sur une augmentation sensible des coûts du programme d'investissement et/ou une réduction, supérieure à 49 points de base, de la rentabilité offerte aux investisseurs, n'est intervenue.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée expirant le 31 décembre 2021, la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier les informations fournies dans le rapport du Conseil d'administration sur les motifs de la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur la justification du choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur son montant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations données dans le rapport du Conseil d'administration ;
- le choix des éléments de calcul du prix d'émission et de son montant.
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital, appréciée par rapport aux capitaux propres ;
- la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Paris, le 13 octobre 2021

Le Commissaire aux comptes,

ACCOMPLYS AUDIT SAS représentée par

Jacques Parent