

SA CAMELIA

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général : Arnaud LAOUENAN

Offre au Public de Titres Financiers (OPTF)
Dossier LODEOM – Investissement Productif
Art. 199 undecies B du Code Général des Impôts

La SA CAMELIA a décidé une augmentation de capital par Offre au Public de Titres Financiers (OPTF) ayant fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (ou « **AMF** ») le 15 octobre 2021 sous le numéro 21-447

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la SA CAMELIA, sis Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde, CS 40245, 92981 Paris La Défense Cedex, sur le site internet de la Société (www.sa-camelia.fr) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (<http://www.amf-france.org>).

Il est précisé que l'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les actions offertes par la SA CAMELIA dans le cadre de son Offre au Public de Titres Financiers (OPTF).

La lecture du prospectus dans son ensemble est recommandée avant toute décision de souscription, notamment la partie des facteurs de risques indiqués au Résumé du Prospectus et détaillés au *Titre 4- Facteurs de risques* du Prospectus avec une attention particulière au risque de plafonnement des niches fiscales ainsi qu'aux risques d'annulation de l'Augmentation de Capital aux échéances successives du 30 novembre 2021 (en l'absence de vente de l'Hôtel Rénové à l'Emetteur ou d'absence d'ouverture au public de l'Hôtel Rénové, avec mise en service des aménagements et équipements) et du 31 décembre 2021 (en cas d'insuffisance des souscriptions ou de Changement de Loi) (tels que les termes commençant par une majuscule sont définis dans le prospectus).

Nous vous signalons que le produit n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

L'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (CGI) permet aux contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison des investissements productifs neufs qu'ils réalisent dans les Départements & Régions et Collectivités d'Outre-mer dans le cadre d'une entreprise exerçant une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale éligible.

PRESENTATION DE L'OPERATION D'INVESTISSEMENT

La SA CAMELIA (ci-après la « **Société** ») a été constituée le 24 octobre 2019 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 2 décembre 2019 sous le numéro d'identification unique 879 282 614.

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 de 23 191 910 actions nominatives unitaire de 1 euro (ci-après l'« **Augmentation de Capital** »). À cet effet, la Société a vocation à regrouper, d'ici au 31 décembre 2021, des investisseurs 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 (ci-après les « **Investisseurs** »).

La Société procédera à la rénovation, à l'extension et à l'acquisition de biens mobiliers de l'hôtel Hilton de Tahiti, financées par le biais d'une augmentation de son capital social, dont la souscription est réservée auxdits Investisseurs.

Le montant global des investissements éligible au dispositif de l'article 199 undecies B du CGI est de 49 393 327 euros, lequel figure dans la décision d'agrément n°2018/15765*15766*15767/33 délivrée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) en date du 10 juin 2021, et ouvrant droit au bénéfice de réduction d'impôt d'un montant total de 25 526 275 euros.

Nature des investissements	• Rénovation, extension et équipement de l'hôtel Hilton de Tahiti.
Situation géographique	• Polynésie française.
Entreprise ultramarine	• SAS HOTEL TAHITI.
Coût de construction global prévu de l'ensemble des biens	• 65 millions d'euros HT
Montant de la base éligible globale	• 49,3 millions d'euros
Montant de la réduction d'impôt prévu	• 25,5 millions d'euros

Le véhicule juridique qui porte l'opération est une Société Anonyme (SA) soumise à l'impôt sur les sociétés.

- ✓ La responsabilité des investisseurs est limitée au montant de leur apport dans la SA ;
- ✓ Anonymat et confidentialité des actionnaires de la SA ;
- ✓ Possibilité pour l'investisseur exerçant une profession réglementée (avocat, notaire...) d'être actionnaire directement de la SA.

PRESENTATION DES PRINCIPAUX INTERVENANTS

A - La société HOTEL TAHITI

Dénomination : HOTEL TAHITI (anciennement SNC S.H.T.I. puis SNC HOTEL TAHITI)

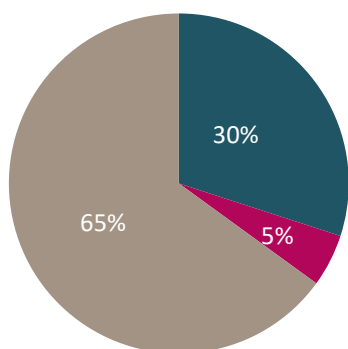
Forme juridique : Société par Actions Simplifiée.

Activité : Création, achat, vente, prise à bail, location, gérance, installation et exploitation de tous hôtels meublés.

Adresse : HOTEL TAHITI - Faa'a Auae – Tahiti.

Dirigeant : Monsieur Louis WANE.

Actionnariat de l'Hôtel Tahiti



■ SAS Société d'études et de gestion commerciale (SEGC) détenue à 100% par la Société de participation pour la distribution SC, elle-même détenue à 100% par M. Louis WANE

■ SC Société de participations hôtelières polynésienne (SPHP) détenue à 100% par M. Louis WANE

■ M. Louis WANE

Inauguré en 2000 sous l'enseigne Sheraton, l'HOTEL HILTON TAHITI a été exploité pendant 10 ans, puis fermé en date du 31 mars 2010.

B- Le groupe WANE

Le groupe WANE est un acteur économique incontournable en Polynésie française. Rien que sur son activité de grande distribution au travers des 4 hypers marchés CARREFOUR, son chiffre d'affaires s'élevait en 2020 à environ 31 milliards de FCFP (259 M€).

Les sociétés du groupe WANE se classent également parmi les 200 premières entreprises du Fenua (du « pays ») qui emploient le plus : environ 2 000 salariés en 2019 dont un peu plus de la moitié dans ses hypers marchés.

Au-delà de sa présence dans le secteur de la grande distribution, le groupe WANE est également présent dans les domaines :

- Des commerces de détails avec les magasins CHAMPION, EASY MARKET, WANE DISTRIBUTION et FOOD,
- De l'hôtellerie. Durant les vingt dernières années, Louis WANE a été propriétaire de plusieurs hôtels de 4 et 5 étoiles. Après avoir cédé en avril 2016 deux hôtels de prestige (le Saint Regis Bora-Bora et le Hilton Moorea), Louis WANE exploite actuellement quatre hôtels :
 - Le Conrad Bora Bora (marque luxe du groupe Hilton) qui dispose de 114 unités d'hébergement,
 - Le Méridien Bora-Bora qui dispose de 98 unités d'hébergement,
 - Le Kia Ora Resort & Spa de Rangiroa qui dispose de 60 unités d'hébergement,
 - Le Sofitel Kia Ora de Mooréa qui dispose de 113 unités d'hébergement.
- De l'agence de voyages : Tahiti Island Travel.

Le secteur hôtelier est un secteur économique vital pour Tahiti et ses îles, notamment en termes d'emplois.

Le soutien et le savoir-faire du groupe international Hilton (Hilton, Conrad) contribuent sans aucun doute à la position actuelle du segment hôtelier de Louis WANE qui s'est imposé comme un acteur reconnu dans l'hôtellerie de luxe en Polynésie.

C- la société SEGC

Au titre de l'année de réalisation de l'Opération, la société SEGC détient 30 % du capital de la société HOTEL TAHITI.

La société SEGC appartient à la branche distribution du « Groupe WANE », et est détenue à 100% par la Société de Participation pour la Distribution (SPD), elle-même est détenue à 100% par Monsieur Louis WANE. La SEGC détient les carrefours de Punaauia et Arue, dont elle tire ses principaux revenus.

LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

À la suite de la fermeture de l'HOTEL HILTON TAHITI en mars 2010, la société HOTEL TAHITI a décidé en 2018 de rouvrir cet établissement et de se lancer dans un vaste programme de rénovation et d'extension de l'HOTEL HILTON TAHITI.

Idéalement situé au bord du lagon et à proximité immédiate de l'aéroport international et du centre-ville de Papeete, il comptera alors 200 clefs (chambres et suites), deux restaurants, un lobby bar, une piscine et un Spa. Exploité en catégorie 5 étoiles, sa clientèle devrait être principalement business. Ce positionnement « Luxe » permettra de répondre aux demandes accrues sur ce type de destination du réseau de commercialisation de la chaîne HILTON, reconnue internationalement



En vue de financer en partie ce programme d'investissement, la société HOTEL TAHITI a choisi d'avoir recours au dispositif de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (CGI) et de solliciter la Direction Générale des Finances Publiques, en vue de bénéficier d'une décision d'agrément.

Schéma juridique

Le schéma juridique repose sur les principaux actes suivants :

- Une **Promesse synallagmatique de Vente de l'Hôtel** (foncier, transfert d'autorisation d'occupation du domaine public maritime et constructions, etc...), conclue le 6 octobre 2021 devant notaire entre la SAS HOTEL TAHITI (en qualité de vendeur) et la SA CAMELIA (en qualité d'acquéreur), sous condition suspensive, devant être réitérée au plus tard le 8 novembre 2021.

L'ensemble des actes suivants ont été conclus le 6 octobre 2021 sous la condition suspensive de la vente définitive de l'Hôtel au profit de l'Acquéreur aux termes d'un acte sous forme notariée (l'Acte de Vente) devant venir réitérer la Promesse Synallagmatique :

- Un **Acte d'acquisition** des équipements, entre la SA CAMELIA et la SAS HOTEL TAHITI.
- Un **contrat de crédit vendeur** destiné à compléter le financement des travaux et de l'acquisition des équipements, remboursable, pour partie d'une part après la réalisation de l'Augmentation de Capital et, pour le solde d'autre part, par compensation avec les échéances semestrielles de loyers dues par la SAS HOTEL TAHITI au titre du Crédit-Bail, puis avec le prix de rachat de l'Hôtel Rénové au terme de la Période Fiscale.
- L'ensemble des biens (immobilier et mobiliers) est immédiatement mis à la disposition de la société exploitante dans le cadre d'un **contrat de Crédit-bail**, en contrepartie de loyers payables semestriellement par compensation avec les échéances du crédit-vendeur. Le contrat de Crédit-bail comprend une **Promesse de Vente** (option d'achat) portant sur l'ensemble des biens exerçable par la SAS HOTEL TAHITI au terme de 5 ans d'exploitation pleine et entière des biens, pour un prix qui sera payé par compensation avec le solde du crédit-vendeur ;
En vertu des contrats conclus, la SAS HOTEL TAHITI assumera l'intégralité des risques liés à l'exploitation des biens, les entretiendra, les assurera, les réparera et les remplacera en cas de sinistre.
- Au terme d'une période de 5 années et 6 mois d'exploitation effectives des biens à compter de leur mise en service, la SA CAMELIA pourra également exercer une **Promesse irrévocable d'achat** portant sur l'ensemble des biens, pour un prix qui sera payé par compensation avec le solde du crédit-vendeur.
- Une **garantie fiscale** a été consentie par la SAS HOTEL TAHITI aux Investisseurs qui deviendront actionnaires de la SA CAMELIA, au terme de laquelle la SAS HOTEL TAHITI s'engage à compenser toute diminution de l'Avantage Fiscal des Investisseurs en cas de remise en cause totale ou partielle de la décision d'agrément délivrée par la DGFiP, liée à tout événement ou décision (administrative ou juridictionnelle) **indépendant de la volonté de l'Investisseur et non imputable à la Société, dans les conditions et limites qui y sont fixées**. L'acte de garantie fiscale signé est annexé au présent dossier.
- Une **Promesse de Porte Fort de la SEGC au bénéfice de la SA CAMELIA** au terme de laquelle la SEGC se porte fort de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI du remboursement de toutes les sommes dues au titre du prêt bancaire souscrit par cette dernière de sorte notamment que l'hypothèque conventionnelle grevant l'Hôtel Rénové ne soit pas réalisée (sur cette hypothèque, cf. *infra* la description du schéma financier de l'opération).
- Une **Promesse de Porte Fort de la SEGC au bénéfice des Investisseurs** au terme de laquelle la SEGC se porte fort de l'exécution par la SAS HOTEL TAHITI de ses engagements au titre de la Garantie Fiscale. La Promesse de Porte fort signée est annexée au présent dossier.

- Un **protocole d'indemnisation et de délégation**, prévoyant que dans tous les cas, les investisseurs fiscaux soient remboursés en priorité par rapport au crédit vendeur. Le protocole d'indemnisation et de délégation signé est annexé au présent dossier.

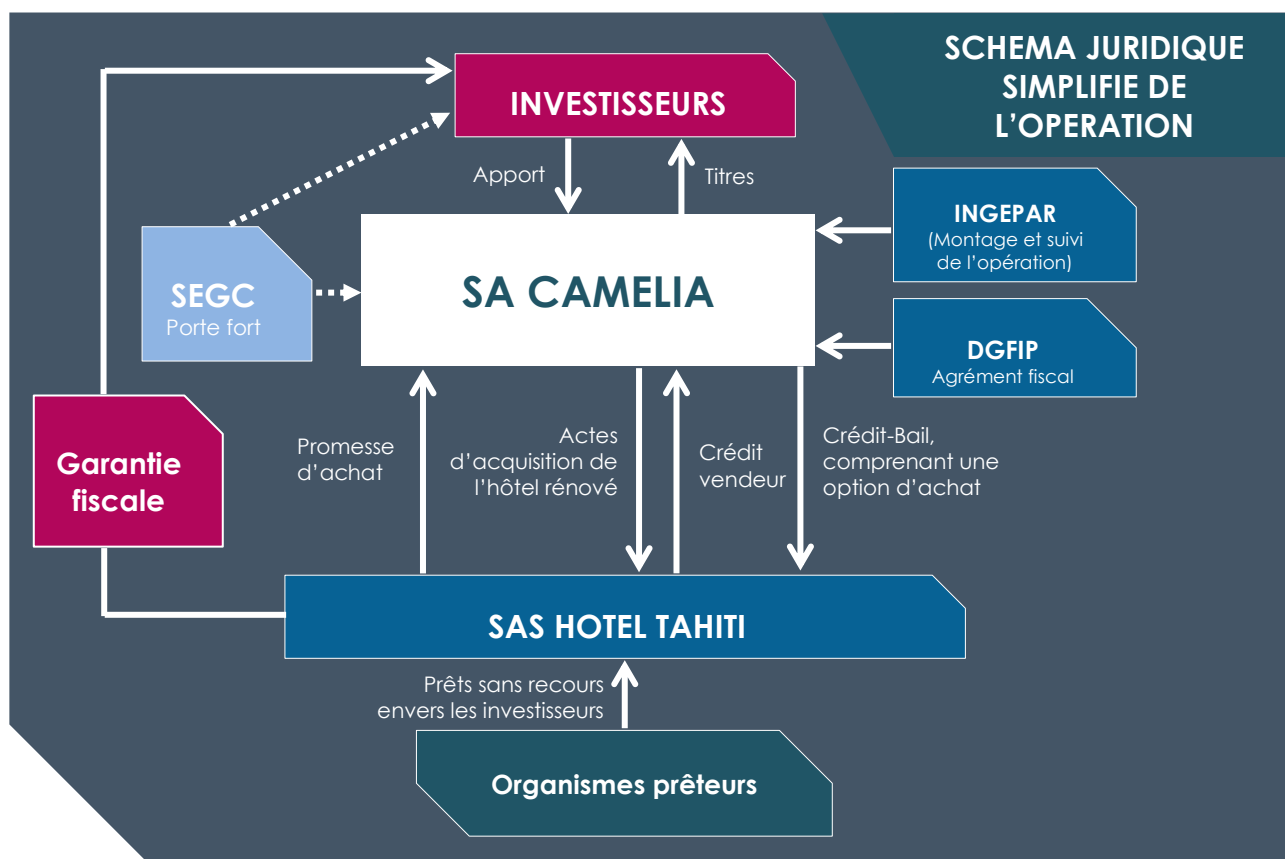
Schéma financier

Le financement des investissements est assuré par :

- Les **sommes apportées par les Investisseurs**, qui souscriront à l'Augmentation de Capital, représenteront **91% du montant de la réduction d'impôt totale** à laquelle l'Opération leur ouvre droit, ce qui représente pour l'Investisseur une rentabilité d'environ 9,89% (gain fiscal/montant de l'apport) sur les sommes investies ;
- La SAS HOTEL TAHITI s'engage à boucler le plan de financement des investissements et, à cet effet, consent un **crédit-vendeur** à la SA CAMELIA, principalement refinancé par un apport en fonds propres de Louis WANE, l'aide fiscale locale et un crédit bancaire long terme souscrit par la SAS HOTEL TAHITI auprès d'un pool bancaire composé de l'AFD, la SOCREDO, la BANQUE DE TAHITI et la BANQUE DE POLYNESIE.

Les banques prêteuses disposent d'une hypothèque sur l'Hôtel Rénové en cas de défaillance de la société HOTEL TAHITI dans le paiement de ses échéances (la SA CAMELIA achète l'hôtel déjà grevé de cette hypothèque).

Une fois le montant de la rétrocession fiscale versé, le solde du **crédit-vendeur** est amortissable sur la durée de la location, et se compensera avec les loyers et/ou la valeur de rachat des biens en vertu de la promesse de vente (option d'achat du Crédit-Bail) ou de la promesse irrévocable d'achat consentie par la SAS HOTEL TAHITI à la SA CAMELIA, qui sera équivalente au montant du capital restant dû au titre du Crédit-vendeur, de telle sorte qu'il n'y ait pas de flux de trésorerie pendant toute la durée de l'opération. Le Crédit-vendeur sera sans recours à l'encontre des actionnaires de la SA CAMELIA.



AVANTAGE FISCAL

L'Avantage Fiscal consiste pour chaque Investisseur en une réduction d'impôt sur le revenu, prévue par l'article 199 undecies B du CGI et procurée par l'Opération, laquelle est égale à 45,30% du coût des biens mobiliers et du coût des travaux de construction et à 54,36% du coût des travaux de rénovation du Programme d'Investissement éligible au dispositif fiscal, et répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation au capital de la Société. Son montant est limité, pour chacun des Investisseurs, par application des règles régissant le plafonnement des niches fiscales.

AGREMENT DE L'ADMINISTRATION FISCALE

Le Programme d'Investissement, du fait de son montant et/ou de sa nature, est soumis à l'agrément préalable de l'administration fiscale.

Comme pour toutes les opérations de ce type, la décision d'agrément délivrée par la DGFIP confirme l'éligibilité du Programme d'Investissement aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et précise les conditions auxquelles doivent se conformer l'entreprise ultramarine et l'Investisseur fiscal afin de bénéficier du dispositif.

Cette décision d'agrément valide l'ensemble des paramètres du Programme d'investissement et confirme le montant de la base éligible à l'aide fiscale. Le Ministère de l'Outre-mer intervient également dans la procédure d'agrément en validant l'intérêt économique du Programme d'Investissement.

SORTIE DES INVESTISSEURS

Le débouclage de l'Opération, au terme de la période obligatoire de détention des titres (5 années d'exploitation effectives courant à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital), est prévu dès l'origine de l'Opération, pour un prix ferme et définitif au travers de la Promesse de Vente (option d'achat du Crédit-Bail) et d'une Promesse irrévocable d'Achat des biens.

Une fois les biens cédés, il sera proposé aux actionnaires de dissoudre et liquider la SA CAMELIA, leur permettant de sortir définitivement de la Société. Les frais de dissolution et de liquidation sont provisionnés à la mise en place de l'Opération et supportés par la SA CAMELIA.

Il est porté à l'attention de l'Investisseur qu'aucune somme ne lui sera versée à la sortie, ni son apport initial ni aucun boni de liquidation.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION



MISE EN GARDE

La décision d'agrément délivrée par la DGFIP, en date du 10 juin 2021, confirme l'éligibilité de l'Opération aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et précise les conditions auxquelles doivent se conformer la SAS HOTEL TAHITI et les Investisseurs.

Le non-respect de ces obligations aura pour conséquence la reprise de l'Avantage Fiscal accordé à chaque Investisseur (c'est-à-dire le remboursement de la réduction d'impôt éventuellement majoré de pénalités ou augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir par l'administration fiscale).

Les risques spécifiques à la souscription au capital de la SA CAMELIA qui réalisera l'Opération, sont présentés dans le Prospectus auquel les Investisseurs sont invités à se référer.

SYNTHESE DE L'OPERATION

Des engagements financiers identifiés

Ce programme d'investissement a été bâti de telle sorte que l'Investisseur ne réalise qu'un seul apport, et ne réponde d'aucune caution, ni garantie au titre des engagements de la SA CAMELIA.

Les obligations fiscales

- ✓ L'Investisseur doit conserver les actions de la SA CAMELIA pendant une période d'au moins 5 ans à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital (durée minimale fixée par la loi et l'agrément fiscal) ;
- ✓ La SA CAMELIA doit louer les biens acquis à la SAS HOTEL TAHITI durant une période de 5 ans d'exploitation effective des biens ;
- ✓ L'Investisseur, la SA CAMELIA, ainsi que la SAS HOTEL TAHITI doivent respecter les conditions fixées par la décision d'agrément délivrée par la DGFIP.

L'apport en fonds propres

- ✓ L'apport effectué par chaque Investisseur est réalisé à l'aide de fonds propres ou en faisant appel à un crédit personnel contracté auprès de l'établissement financier de son choix, les intérêts de ce crédit n'étant pas, dans cette hypothèse, déductibles fiscalement.
- ✓ L'apport réalisé par l'Investisseur, lors de sa souscription à l'Augmentation de Capital de la SA CAMELIA, à savoir 91% du montant de la réduction d'impôt recherchée **tous frais inclus**, représente **le coût total de sa participation à l'Opération**.

Avantage fiscal lié à la souscription

Le gain de l'Investisseur est égal à la différence entre la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa souscription et le montant de son apport à l'Augmentation de Capital.

À titre d'exemple, l'Investisseur souhaitant réduire son imposition de 52 000 € (Réduction d'impôt maximum possible compte tenu du plafond des niches fiscales) effectuera, à partir du 1^{er} novembre 2021, un apport de 47 320 € (52 000 € x 91%). Le montant de la réduction d'impôt lui sera remboursé par l'administration fiscale en septembre 2022. Le gain de l'Investisseur sera donc de 4 680 € (52 000 € - 47 320 €), soit **9,89 %** (4 680 € / 47 320 €) de **rentabilité par rapport aux sommes investies**.

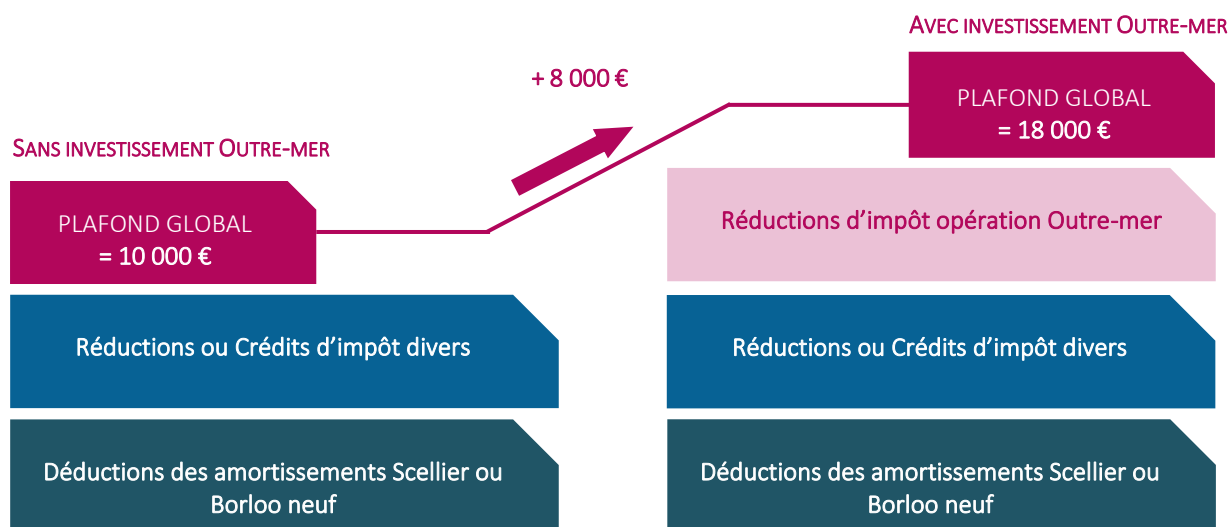
Années	Apport en fonds propres	Réduction d'impôt	Gain net d'impôt	Gain pour l'investisseur
2021	- 47 320 €			
2022		52 000 €	4 680 €	9,89%
2023				
2024				
2025				
2026				
2027				
2028				
Total	- 47 320 €	52 000 €	4 680 €	9,89%

Si la rentabilité de l'Investisseur évolue à la baisse en raison d'un événement indépendant de sa volonté et non imputable à la Société, la SAS HOTEL TAHITI versera à chaque Investisseur, dans les hypothèses et sous les réserves mentionnées à la Garantie Fiscale, une indemnité compensatrice ; la baisse de rentabilité constatée préalablement à la réalisation de l'Augmentation de Capital pourra également donner lieu, le cas échéant, à l'annulation de l'opération.

PLAFOND GLOBAL DES NICHES FISCALES

(Article 200-0 A du Code Général des Impôts)

Le plafond global des niches fiscales est fixé à **10 000 euros**. Toutefois, ce plafond global est majoré de **8 000 euros**, pour le ramener à **18 000 euros**, en participant à une opération d'investissement Outre-mer.



APPLICATION DU PLAFOND GLOBAL AUX OPERATIONS DANS LE FINANCEMENT DE BIENS PRODUCTIFS

Par application du plafond des opérations Outre-mer (article 199 undecies D du CGI), la réduction d'impôt ainsi acquise n'est retenue qu'à hauteur de **34%** dans le calcul du plafond global, correspondant à la partie non rétrocédée à l'exploitant ultramarin, dès lors que la loi fixe le taux de rétrocession minimum à 66%.

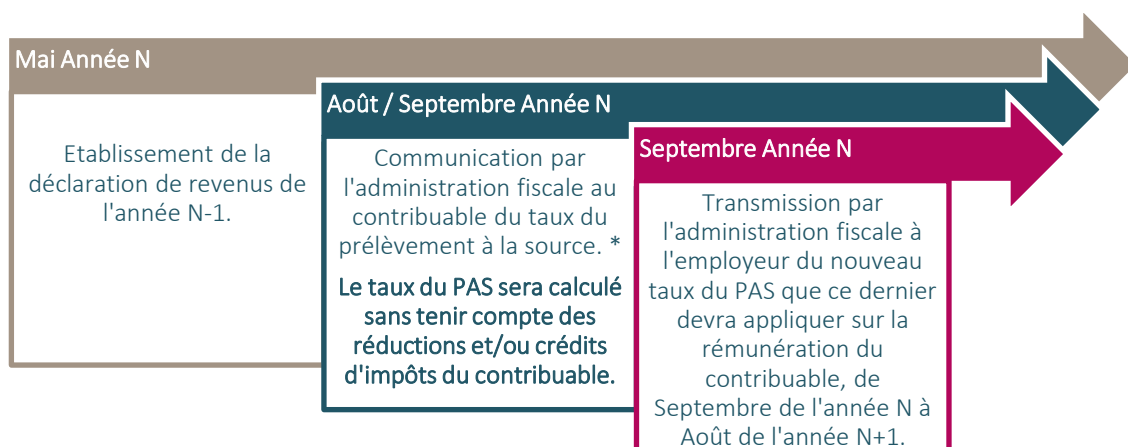
La réduction d'impôt maximale possible en participant à une opération Outre-mer dans le financement de biens productifs, soumise à l'Agrément de la DGFIP, est donc de **52 941 euros** (18 000 € / 34%) en considérant que le contribuable ne bénéficie d'aucun autre avantage fiscal devant être pris en compte dans le plafond global des niches fiscales.

*Le contribuable pourra
bénéficier d'une réduction
d'impôt allant jusqu'à 52 941 €*

PRELEVEMENT A LA SOURCE

Réduction d'Impôts

Le prélèvement à la source (PAS), effectif, depuis le 1^{er} janvier 2019, a modifié 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 :

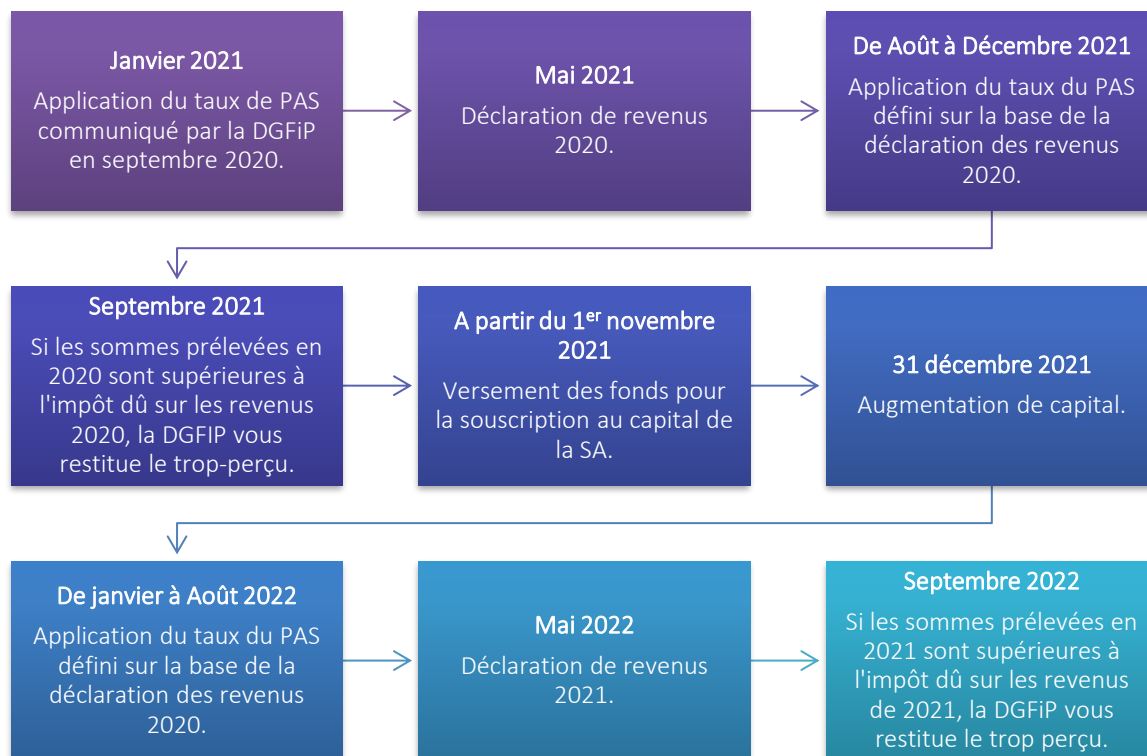
- Pour garantir une confidentialité auprès de son employeur, le contribuable peut demander à l'administration fiscale d'opter pour un taux de prélèvement neutre ;
- En cas de forte disparité entre le montant des revenus perçus par les conjoints mariés ou pacsés, le conjoint disposant des revenus les 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.

Impact du PAS sur un investissement Outre-mer

Pendant les huit premiers mois de l'année 2022, l'administration percevra le PAS applicable sur les différents revenus du contribuable au taux déterminé sur la base de la déclaration des revenus 2020.

Au cours du mois de mai 2022, le contribuable procédera à sa déclaration des revenus 2021. L'administration fiscale ajustera alors le taux du PAS, calculé sans prendre en compte les réductions et crédits d'impôt déclarés. Ce nouveau taux sera applicable jusqu'en août 2023.

Si le montant des sommes prélevées au titre du PAS en 2021 sont supérieures à l'impôt dû au titre de l'année 2021, notamment du fait de la réalisation en 2021 d'un investissement Outre-mer, ouvrant droit à une réduction d'impôt, la DGFIP restituera le trop-perçu au contribuable, à compter de septembre 2022.



PLACEMENT DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

PLACEMENT DES TITRES DE LA SA CAMELIA DANS LE GROUPE BPCE : VIGILANCE SUR LES CONFLITS D'INTERETS

Un conflit d'intérêts est défini comme étant « une situation qui naît quand l'exercice indépendant, loyal, impartial et objectif des fonctions d'une personne est susceptible d'être influencé par un autre intérêt public ou privé distinct de celui qu'il doit défendre dans ces fonctions ».

L'attention des Investisseurs est attirée sur la qualité de INGEPAR, filiale à 100 % de la BRED Banque Populaire, membre du groupe BPCE, en tant que monteur de l'Opération. L'Opération a ainsi été sélectionnée par BPCE pour pouvoir 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.

Décision d'agrément

A thick blue horizontal line spans the width of the page. In the center, there is a diagonal cutout, creating a notch that points upwards. The text "Décision d'agrément" is positioned just above this line, centered under the notch.

**Direction générale des Finances
publiques**
SERVICE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE ET DU
CONTRÔLE FISCAL
Bureau SJCF-3A - Agréments et animation des
rescrits
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 Faaa, 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 ».

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 Faavaa, 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 »).

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

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 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 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 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^{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

Éric 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).

9/9

Le 10/10/2010
M. [nom] [prénom]
[adresse]
[ville] [code postal]

Le 10/10/2010
M. [nom] [prénom]
[adresse]
[ville] [code postal]



Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 octobre 2021

A decorative blue line graphic that starts as a horizontal line on the left, then angles upwards to the right, and finally continues as a horizontal line to the right edge of the page.

SA CAMELIA
Société anonyme au capital de 37.000 Euros
Siège social : chez Ingepar, Immeuble LE VILLAGE 1 – Quartier VALMY
33 Place RONDE CS 40245 - 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX
879 282 614 RCS NANTERRE

(la « Société »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

EN DATE DU 13 OCTOBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le 13 octobre, à 17 heures, les actionnaires de la **SA CAMELIA**, société anonyme au capital de 37.000 euros divisé en 37.000 actions d'un (1) Euro de valeur nominale chacune immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 879 282 614 et dont le siège social est situé à Paris La Défense (92981) – chez Ingepar, Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde (CS 40245), se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire à son siège social, sur convocation faite par le Conseil d'administration.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée Générale en entrant en séance.

L'Assemblée Générale est présidée par **Monsieur Arnaud LAOUENAN**, en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Monsieur Arnaud LAOUENAN et la société **INGEPAR**, représentant le plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs. **Monsieur Samuel DAUBISSE**, présent et acceptant cette fonction, est désigné par les membres du bureau en qualité de secrétaire.

La société **ACCOMPLYS AUDIT**, commissaire aux comptes titulaire et régulièrement convoqué, est absente et excusée.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents possèdent 37.000 actions, soit la totalité des actions ayant droit de vote.

Le Président constate que l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

Le Président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée Générale :

- un exemplaire de la lettre de convocation adressée à chacun des actionnaires ;
- la copie et l'avis de réception de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- la feuille de présence ;
- un exemplaire des statuts de la Société ;
- le rapport du Conseil d'administration présenté à l'Assemblée Générale ;
- le rapport du Commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif de la Société ;

Page 1 sur 7

J 51

- les rapports spéciaux du Commissaire aux comptes sur (i) le projet de délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et sur (ii) le projet de délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider la réalisation d'une augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- le texte des projets de résolutions qui sont soumises à l'Assemblée Générale.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux actionnaires ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée Générale lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport du Conseil d'administration ;
- Lecture du rapport du Commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif de la Société ;
- Lecture des rapports spéciaux du Commissaire aux comptes de la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription ;
- 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, au pair, 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 ;
- Suppression 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 ;
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur de salariés dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- Pouvoirs pour accomplir les formalités.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met au vote les résolutions suivantes :

A 59

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 :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

SD

- 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.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Votes pour : 37.000

Vote contre : -

Abstention : -

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.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Votes pour : 37.000

Vote contre : -

Abstention : -

TROISIEME RESOLUTION

Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur de salariés dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et L. 225-129-6 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, en application de l'article L. 225-129-2 alinéa 1 et L. 225-129-6 alinéa 2 du Code de commerce et des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail,

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 le projet de délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider la réalisation d'une augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce,

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

Décide de :

- déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs pour décider, sur ses seules décisions, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, une ou plusieurs augmentations du capital social par voie d'émission d'actions ordinaires nouvelles de valeur nominale d'un (1) Euro chacune, dans la limite de 2,5% du montant du capital social de la Société à la date de l'émission des actions ordinaires nouvelles ;
- réserver la souscription de la totalité des actions ordinaires à émettre aux salariés de la Société et aux salariés des sociétés qui sont liées à la Société au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne entreprise à mettre en place par le Conseil d'administration de la Société ;
- supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société au profit des salariés auxquels l'augmentation de capital est réservée ;
- décider que le prix de souscription des actions ordinaires nouvelles fixé par le Conseil d'administration de la Société sera obtenu en divisant le montant des capitaux propres de la Société par le nombre d'actions de la Société ;

- conférer tous pouvoirs Conseil d'administration de la Société à l'effet de :
 - (i) arrêter la date et les modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente résolution ;
 - (ii) fixer le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles à émettre en respectant les règles définies ci-dessus ainsi que les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
 - (iii) mettre en place un plan d'épargne entreprise dans les conditions prévues à l'article L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
 - (iv) constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
 - (v) accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités nécessaires après chaque augmentation de capital ;
 - (vi) modifier corrélativement les statuts ;
 - (vii) et généralement faire le nécessaire.
- fixer à dix-huit (18) mois la durée de la validité de la présente délégation ; et
- prendre acte de ce que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, et à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Cette résolution, mise aux voix, est rejetée à l'unanimité.

Votes pour : -

Vote contre : 37.000.

Abstention : -

QUATRIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour accomplir les formalités

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs aux porteurs d'extraits ou de copies du procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet d'accomplir tous dépôts et publications y afférents, et généralement pour réaliser toutes formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Votes pour : 37.000

Vote contre : -

Abstention : -

*

*

*

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18 heures.

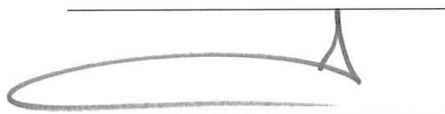
De tout ce que précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau et sera porté au registre de la Société.



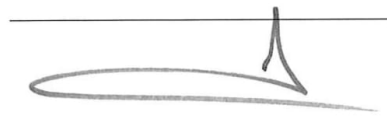
Monsieur Arnaud LAOUENAN
Président de l'Assemblée



Monsieur Samuel DAUBISSE
Secrétaire de séance



INGEPAR
Scrutateur



Monsieur Arnaud LAOUENAN
Scrutateur

**Procès-verbal des décisions du
Conseil d'Administration
Du 15 octobre 2021**

A decorative blue line graphic that starts as a horizontal line from the left edge, then angles upwards to the right, and finally continues as a horizontal line to the right edge of the page.

SA CAMELIA
Société anonyme au capital de 37.000 Euros
Siège social : chez Ingepar, Immeuble LE VILLAGE 1 – Quartier VALMY
33 Place RONDE CS 40245 - 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX
879 282 614 RCS NANTERRE

(la « Société »)

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
EN DATE DU 15 OCTOBRE 2021

L'an deux mille vingt et un,
Le 15 octobre,
A 09 heures,

Le Conseil d'administration de la société SA CAMELIA, société anonyme au capital de 37.000 Euros divisé en 37.000 actions d'un (1) Euro de valeur nominale chacune immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 879 282 614 et dont le siège social est situé à Paris La Défense (92981) – chez Ingepar, Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde (CS 40245), s'est réuni sur convocation de son Président, au siège social.

Sont présents et ont émarginé le registre de présence :

- M. Arnaud LAOUENAN président du conseil d'administration et directeur général,
- Mme. Maria FERNANDES DA COSTA MEIRA, Administrateur,
- M. Samuel DAUBISSE, Administrateur.

Monsieur Arnaud LAOUENAN préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Le Président constate que le Conseil d'administration réunit la présence effective de tous ses membres et peut donc valablement délibérer.

Le Président rappelle les questions figurant à l'ordre du jour :

ORDRE DU JOUR

- Approbation du projet de prospectus dans sa forme définitive et pouvoirs au Président ;
- Augmentation du capital social d'un montant nominal maximum total 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 par voie d'offre au public de titres financiers conformément à la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 13 octobre 2021 ;
- Arrêt des termes du rapport complémentaire du Conseil d'administration ;
- Pouvoirs pour accomplir les formalités.

Puis il aborde les points inscrits à l'ordre du jour.

1. Approbation du projet de prospectus dans sa forme définitive et pouvoirs au Président

SD 1

Afin de permettre la mise en œuvre de la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société du 13 octobre 2021 dans sa première résolution, et cette émission devant être réalisée par voie d'offre au public, il a été établi un projet de prospectus qui doit désormais être approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (ou « **AMF** »).

Le Président donne lecture au Conseil d'administration du prospectus dans sa version définitive et sur lequel l'AMF doit se prononcer. Ce prospectus doit être revu par le Commissaire aux comptes de la Société et le Président du Conseil d'administration, pris en sa qualité de Directeur Général, doit signer une attestation conformément aux termes du règlement délégué (UE) 2019/980 de la commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) 2017/1129 et à l'Instruction AMF DOC-2019-21 (et, notamment, son Annexe 1). Le Président donne lecture au Conseil d'administration du projet d'attestation.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration approuve à l'unanimité le prospectus dont lecture lui a été donnée et autorise et donne tous pouvoirs à Monsieur Arnaud LAOUENAN, pris en sa qualité de Président Directeur Général, pour le finaliser et pour signer le projet d'attestation présenté.

2. Augmentation du capital social d'un montant nominal maximum total 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 par voie d'offre au public de titres financiers conformément à la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 13 octobre 2021

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;

SD
A

- 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

SD 1

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.

3. Arrêt des termes du rapport complémentaire du Conseil d'administration

Le Président rappelle que le Conseil d'administration doit arrêter les termes du rapport complémentaire relatif à l'usage de la délégation de compétence donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 octobre 2021.

A ce titre, le Conseil d'administration prend acte du fait que les bénéficiaires au profit desquels l'Augmentation de Capital est réservée répondent aux caractéristiques fixées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 octobre 2021 pour la détermination des catégories de personnes en faveur desquelles cette dernière a supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires et que le prix d'émission des actions nouvelles est également celui fixé par cette même assemblée.

Le Conseil d'administration décide en conséquence d'arrêter les termes du rapport complémentaire décrivant les conditions définitives de l'Augmentation de Capital.

Ce rapport sera soumis à la certification du Commissaire aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 I du Code de Commerce et mis à la disposition des actionnaires au siège social, au plus tard dans les quinze (15) jours à compter de ce jour et porté à la connaissance de la prochaine Assemblée Générale, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de Commerce.

4. Communication aux actionnaires

Le Conseil d'administration charge son Président de prendre toutes mesures utiles en vue de permettre aux actionnaires d'exercer leur droit de communication des documents et renseignements relatifs à la prochaine Assemblée Générale dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

5. Pouvoir pour formalités

Le Président donne tous pouvoirs au porteur d'un original des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et de dépôt auprès des Tribunaux de Commerce compétents.

50

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est alors levée.

*

*

*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par le Président du Conseil d'administration et un administrateur.



Monsieur Arnaud LAOUENAN
Président du Conseil d'administration



Un administrateur

Statuts de la SA



STATUTS

SA CAMELIA

Société anonyme au capital de 37.000 euros
Siège social : chez Ingepar, Immeuble LE VILLAGE 1 – Quartier VALMY
33 Place RONDE CS 40245 - 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX
879 282 614 RCS NANTERRE

Mise à jour

EN DATE DU 1^{er} JUILLET 2021

Statuts certifiés conformes

A Paris, le 1^{er} Juillet 2021



Arnaud LAOUENAN
Président du Conseil d'Administration

TITRE PREMIER

FORME – OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 – FORME DE LA SOCIETE

La société, de forme anonyme, est régie par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés commerciales, notamment par les dispositions du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination : SA CAMELIA

ARTICLE 3 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet 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 Code général des impôts ; et
- (ii) plus généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social y compris la vente des biens acquis.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé chez Ingepar, Immeuble LE VILLAGE 1 – Quartier VALMY, 33 Place RONDE CS 40245 - 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Il peut être transféré dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 5 - DUREE

Sauf le cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, la durée de la société est fixée à quatre-vingt dix neuf (99) ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 37 000 euros, divisé en 37 000 actions de 1 euro de nominal chacune, entièrement libérées et réparties entre les associés, savoir :

- FIPROMER SAS à concurrence de 36.999 actions,
- M. Arnaud LAOUENAN à concurrence de 1 action,

Total égal au nombre de parts composant le capital social.

ARTICLE 7 - FORME DES ACTIONS – INSCRIPTION EN COMPTE

Les actions doivent revêtir obligatoirement la forme nominative.

Elles donnent lieu à une inscription en compte, dans les formes et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - DROITS ATTACHES A CHAQUE ACTION – INDIVISIBILITE

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne posséderaient pas ce nombre, de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions requises.

Sous réserve des dispositions légales relatives au droit de vote dans les assemblées et au droit de communication réservé aux actionnaires, les actions sont indivisibles à l'égard de la société, de sorte que les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique, qui sera désigné par justice en cas de désaccord.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS

Le montant des actions souscrites est exigible dans les conditions prévues par la loi et selon les modalités arrêtées par le conseil d'administration.

Les versements non effectués dans les délais impartis donneront lieu à la perception d'un intérêt de retard calculé au taux de l'intérêt légal à la charge du débiteur.

ARTICLE 10 - CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS - CLAUSE D'AGREMENT

La cession des actions ne peut s'opérer à l'égard des tiers et de la société que par un ordre de mouvement, signé du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur les registres de la société.

Les cessions d'actions entre actionnaires, ainsi que les transmissions d'actions par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, peuvent être effectuées librement.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 11 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1 - Composition

La Société est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales sont tenus lors de leur nomination de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent; il est en de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

2 - Limite d'âge - Durée des fonctions

La durée des fonctions des administrateurs est de six années. Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Un tiers au plus des administrateurs peut être âgé de plus de quatre-vingt ans.

3 - Nomination

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment. Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des administrateurs peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire.

En cas de vacance par décès ou démission d'un administrateur, le conseil d'administration peut, s'il comporte au moins trois membres, pourvoir provisoirement à son remplacement.

Les nominations effectuées par le conseil d'administration en vertu de l'alinéa précédent sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les administrateurs restants ne peuvent procéder à une nomination à titre provisoire et doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat conféré à son prédécesseur.

4 - Rémunération

L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux charges d'exploitation de la société.

Le conseil d'administration répartit cette somme entre ses membres de la façon qu'il juge convenable.

Le conseil d'administration peut attribuer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions individuelles ou collectives qui leur sont confiées.

Aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du conseil d'administration. Toutefois, le conseil peut autoriser le remboursement des frais de voyages ou des dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la société.

ARTICLE 12 - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil d'administration par tous moyens, même verbalement.

Le conseil est présidé par le président ou, en cas d'absence de ce dernier, par le ou l'un des vice-présidents s'il en existe.

En l'absence du président et des vice-présidents lors d'une séance, le conseil désigne celui de ses membres présents qui doit remplir les fonctions de président de séance.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le comité d'entreprise est, le cas échéant, représenté au conseil dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Les décisions concernant l'avantage fiscal pouvant impacter les actionnaires de la Société seront prises à l'unanimité des membres du Conseil d'Administration.

ARTICLE 13 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

ARTICLE 14 – MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

La Direction Générale de la Société est assumée, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Le choix est opéré par le conseil d'administration statuant à la majorité des membres présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers seront informés du choix opéré par le Conseil dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

ARTICLE 15 – PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. Le conseil d'administration élit, parmi ses membres, un président, personne physique, dont il détermine la rémunération.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible.

Le conseil d'administration peut le révoquer à tout moment. Toute disposition contraire est réputée non écrite.

Les fonctions du président prennent fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint l'âge de quatre-vingt ans.

2. Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le président du conseil d'administration reçoit communication par l'intéressé des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Le président communique la liste et l'objet desdites conventions aux membres du Conseil et aux Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 16 – DIRECTION GENERALE

1. La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par une personne physique, nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Sur proposition du Directeur Général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de

Directeur Général délégué. Le nombre de Directeurs Généraux délégués ne peut excéder cinq.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, des Directeurs Généraux délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de président du conseil d'administration.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à nomination du nouveau Directeur Général.

Le conseil d'administration détermine la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux délégués.

2. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

3. En accord avec le Directeur Général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux délégués. Les Directeurs Généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

ARTICLE 17 – CONVENTION PASSEE AVEC LA SOCIETE

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Cependant, ces conventions, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration. La liste et l'objet desdites conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration et aux commissaires aux comptes.

ARTICLE 18 - CENSEURS

Il peut être créé des postes de censeurs auprès de la société. Les censeurs sont nommés pour trois ans.

Les nominations de censeurs peuvent être faites à titre provisoire par le conseil d'administration sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale.

Les censeurs sont convoqués aux séances du conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

TITRE IV

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 19 - COMPOSITION

Les actionnaires se réunissent, selon la nature des décisions à prendre, soit en assemblée générale ordinaire, soit en assemblée générale extraordinaire.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire aux assemblées, sur justification de son identité. Ce droit de participer à l'assemblée est subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur le registre des actions nominatives, deux jours au moins avant la date de l'assemblée.

Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre actionnaire ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Les personnes morales actionnaires participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute autre personne désignée par eux à cet effet.

Tout actionnaire peut choisir de participer par correspondance au vote des résolutions soumises à l'assemblée générale, en utilisant un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions fixées par la loi, sous réserve que ce formulaire de vote parvienne à la société au plus tard la veille de l'assemblée.

L'assemblée générale, régulièrement convoquée et constituée, représente l'universalité des actionnaires.

ARTICLE 20 – REUNIONS, DELIBERATIONS ET DECISIONS

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Chaque action donne droit à une voix.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 21 – BUREAU – PROCES-VERBAUX

1. Les assemblées sont présidées par le président ou le vice-président du conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Si l'assemblée est convoquée par le ou les Commissaires aux Comptes, l'assemblée est présidée par l'un d'eux.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

2. Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément à la loi. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par la loi.

TITRE V

COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 22 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires, ainsi qu'un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants, sont nommés et exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les livres et les valeurs de la société et de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux.

Les Commissaires aux Comptes sont rééligibles.

TITRE VI

COMPTES ANNUELS– AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS

L'exercice social commence le 1er janvier et pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice social qui commencera le jour de la constitution définitive de la société, sera clos le 31 décembre 2020.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration établit l'inventaire et les comptes annuels selon les modalités prescrites par les dispositions en vigueur. Il établit également un rapport de gestion sur la situation de la société et sur son activité pendant l'exercice écoulé.

L'inventaire, les comptes annuels et le rapport de gestion sont mis à la disposition des commissaires aux comptes et des actionnaires conformément à la loi.

ARTICLE 24 - DETERMINATION ET REPARTITION DES BENEFICES – RESERVES

Sur les bénéfices de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social.

Après affectation à la réserve légale, l'assemblée sur la proposition du conseil d'administration peut prélever toutes sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves, facultatives, ordinaires ou extraordinaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Après approbation des comptes et constatation des sommes distribuables, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende. L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale, ou, à défaut, par le conseil d'administration, conformément à la loi. L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement en actions, dans les conditions prévues par la loi, ou le paiement en numéraire.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 25 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

A la dissolution de la société, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires aux conditions du quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible.

L'assemblée générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la 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 26 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation s'élèveraient soit entre la société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes, à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

TITRE VIII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 27 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux actionnaires, ledit état ci-annexé.

ARTICLE 28 - NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le premier conseil d'administration sera composé de :

- M. Arnaud LAOUENAN
- Mme Maria MEIRA
- M. Samuel DAUBISSE

qui acceptent et déclarent, chacun en ce qui le concerne qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne leur interdit d'exercer les fonctions de membres du Conseil d'administration de la Société.

La durée du mandat des premiers administrateurs est de six ans.

ARTICLE 29 - NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le premier commissaire aux comptes titulaire sera :

- Le Cabinet ACCOMPLYS AUDIT, représenté par Jacques PARENT
- pour une durée de six exercices ;

lequel a déclaré par avance accepter lesdites fonctions, précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

ARTICLE 30 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la société.

Garantie Fiscale

A thick blue line that starts horizontally from the left edge, then rises diagonally to the right, and finally continues horizontally to the right edge of the page.

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 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**.

1



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 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 ;

4



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 vailent 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

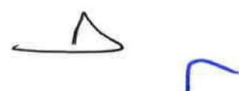
5.1 Les paiements au titre des présentes par la Garante seront, effectués, au choix exclusif de la SA CAMELIA, directement entre les mains des Personnes Indemnisées ou entre les mains de la SA CAMELIA.

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.

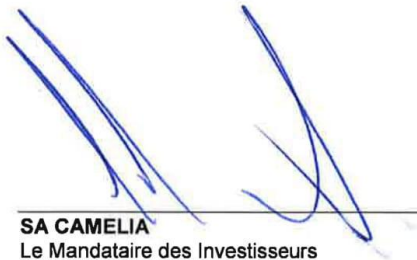
A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 8 novembre 2021, le présent contrat sera réputé caduc.

Fait à Faaa, le 6 octobre 2021,

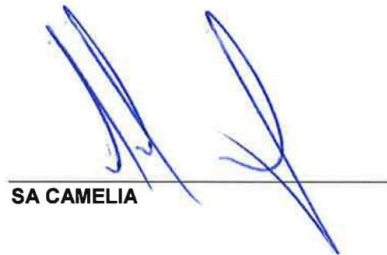
En trois (3) exemplaires originaux



SAS HOTEL TAHITI
en qualité de Garante



SA CAMELIA
Le Mandataire des Investisseurs



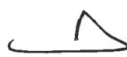
SA CAMELIA

13



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 Faaa, 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.

2/9

17



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.

3/9

18

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.

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 « 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 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 « 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.

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 « 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 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^{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.

8/9

23

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).

9/9

24

**Promesse de porte fort de la
SEGC**

A thick blue line that starts horizontally from the left edge of the page, passes under the text, and then angles upwards and to the right before continuing horizontally to the right edge of the page.

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 (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 (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, ayant-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.

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 **Evènement(s)** et un **Nouveau Promettant**). La réalisation de l'un ou plusieurs Evènements 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 Evènements considérés ne s'étaient pas produits. Si la réalisation du ou des Evènements 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.

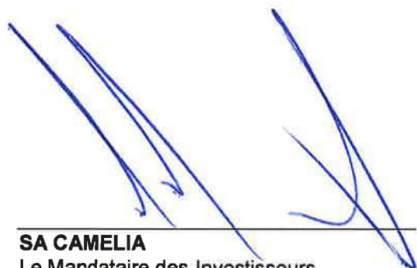
Fait à Faaa, le 6 octobre 2021,

En trois (3) exemplaires originaux



SEGC
en qualité de Promettant

Pour acceptation :



SA CAMELIA
Le Mandataire des Investisseurs

SA CAMELIA

ANNEXE 1- GARANTIE FISCALE



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 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 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 ;

4



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 actionnaires 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

13



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 Faaa, 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.

2/9

17

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.

3/9

18



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.

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 « 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 ;

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 « 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.

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 « 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 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^{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).

9/9

24

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 (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) 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.

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 ;

5



- (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 : vaite.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. 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'illégalité, 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.

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

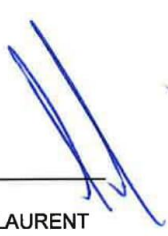
11.1 Le présent protocole, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

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,

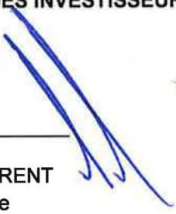
En trois (3) exemplaires originaux

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