

ROYAL KEY LOCATION

Société anonyme au capital de 37.000 euros
Siège social : Immeuble AGORA, Bâtiment C, Etang Z'abricots,
97200 Fort-de-France
R.C.S. Fort-de-France 900 662 347

PROSPECTUS DE CROISSANCE DE L'UNION

« OPERATION DE CONSTRUCTION, SUR LA COMMUNE DU MOULE (GUADELOUPE), D'UN COMPLEXE HÔTELIER CLASSE 4 ETOILES CONSTITUE DE 102 CHAMBRES, UN RESTAURANT INTERIEUR, UN RESTAURANT / BAR DE PLAGE, 1 BAR LOUNGE, 1 SALLE DE FITNESS, 1 SALLE DE SEMINAIRE AINSI QU'UN CENTRE DE BIEN ETRE BALNEO-SPA »

Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles par voie d'offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut de 9.484.800,00 euros, par émission de 4.992.000 actions nouvelles au prix unitaire de 1,90 euros. Période de souscription du 31 octobre 2023 au 15 décembre 2023 à 17 heures.

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



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

Le prospectus a été approuvé le 30 octobre 2023 et est valide jusqu'au 15 décembre 2023 à 17 heures et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du Règlement Prospectus, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 23 - 451.

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

Des exemplaires du présent prospectus du **complexe hôtelier pour sa composante immobilière** (le « **Prospectus** ») sont disponibles sans frais au siège social de la société ROYAL KEY LOCATION, Immeuble AGORA, Bâtiment C, Etang Z'abricots, 97200 FORT DE France. Le présent prospectus peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »). (<http://www.amf-france.org>).

Les informations figurant sur les sites internet mentionnés par les liens hypertextes <https://www.inter-invest.fr/loi-girardin/offre-publique-en-valeurs-mobilieres> et pages 10 et 50 du présent prospectus ne font pas partie du prospectus. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

Souscription Minimum par Investisseur : 7.177 Actions au prix unitaire de 1,90 euros (dont 0,01 euro de valeur nominale et 1,89 euro de prime d'émission), soit un montant total de 13.636,30 Euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 15.000,00 euros – voir Section 5.1.6 du Prospectus).

Souscription Maximum par Investisseur : néant. Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de rentabilité d'un Investisseur, la souscription est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. point 3.4 du Résumé ci-dessous) et par le montant d'impôt sur le revenu de l'année 2022 dû par l'Investisseur au titre de 2023 et le cas échéant des 5 années suivantes. Le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'avantage fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre de 2023 est de 25.330 Actions soit une souscription de 52.939,96 euros hors frais de réservation.

Plafonnement global relevant de l'article 200-0 A du CGI : un Investissement ouvrant droit à une réduction d'impôt de 52.941,18 euros (correspondant au plafond de 18.000 € divisé par 34%¹) correspondant à la souscription de 25.330 Actions (soit une souscription de 52.939,96 € hors frais de réservation) - pour plus de détails sur le calcul des plafonnements voir point 3.4 du Résumé ci-dessous).

¹ La réduction d'impôt acquise au titre des investissements « Girardin industriel » est retenue, pour l'application du plafonnement global de 18.000 euros, à hauteur de 34 % de son montant.

Attention, il faudra pour déterminer votre situation au regard de ce plafond et des autres plafonds applicables tenir compte de tous vos investissements offrant un avantage fiscal et visé par ce texte, voire de vos investissements défiscalisant des années précédentes et au titre desquels vous bénéficiez d'un report.

TABLE DES MATIERES

DEFINITION	4	
RESUME	7	
Section 1	INTRODUCTION	7
1.1.	Nom des valeurs mobilières	7
1.2.	Identité et coordonnées de l'Emetteur	7
1.3.	Identité et coordonnées de l'Autorité compétente qui a approuvé le Prospectus	7
1.4.	Date d'approbation du Prospectus	7
1.5.	Avertissements	7
Section 2	INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR	7
2.1.	Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?	7
2.2.	Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?	7
2.3.	Quels sont les principaux risques propres à l'Emetteur ?	7
Section 3	INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES	8
3.1.	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?	8
3.2.	Où les titres seront-ils négociés ?	8
3.3.	Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?	8
3.4.	Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?	9
Section 4	INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRES AU PUBLIC	9
4.1.	Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	9
4.2.	Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?	11
4.3.	Qui est l'offreur et/ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation ? Néant.	13
PREAMBULE		14
Section 1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	15
1.1.	Personne(s) responsable(s) des informations contenues dans le Prospectus	15
1.2.	Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus	15
1.3.	Déclaration/ rapport d'experts	15
1.4.	Attestation sur la retranscription fidèle et exacte des informations provenant des tiers	16
1.5.	Déclaration d'approbation	16
Section 2	STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	17
2.1	Informations concernant l'Emetteur	17
2.2	Aperçu des activités de l'Emetteur	19
2.3	Structure organisationnelle	26
2.4	Investissements	27
2.5	Examen du résultat et de la situation financière	28
2.6	Informations sur les tendances	28
2.7	Prévisions ou estimations du bénéfice	30
Section 3	DECLARATION SUR LES FONDS DE ROULEMENT NET ET DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT	30
Section 4	FACTEURS DE RISQUE	32
4.1	Principaux risques de l'Emetteur	32
4.2	Risques liés aux Garants	35
4.3	Risques liés aux valeurs mobilières	35
Section 5	CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIÈRES	42
5.1	Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes	42
Section 6	MODALITÉS DE L'OFFRE	48
6.1	Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public - Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	48
6.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	52
6.3	Procédure de notification du montant	53
6.4	Établissement des prix	53
6.5	Placement et prise ferme	54
6.6	Admission à la négociation et modalités de négociation	54
6.7	Détenteurs des valeurs mobilières souhaitant les vendre	55
6.8	Dilution	55
Section 7	GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	57
7.1	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	57
7.2	Rémunération et avantages	58
7.3	Participations et stock-options	58
Section 8	INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	59
8.1	Informations financières historiques	59
8.2	Informations financières intermédiaires et autres	60
8.3	Audit des informations financières annuelles	60
8.4	Indicateurs clés de performance (ICP)	60
8.5	Changement significatif de la situation financière de l'Emetteur	60
8.6	Politique en matière de dividendes	60
8.7	Informations financières pro forma	60
Section 9	INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES	61
9.1	Principaux actionnaires	61
9.2	Procédures judiciaires et d'arbitrage	62
9.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	63
9.4	Transactions avec des parties liées	63
9.5	Capital social	64
9.6	Acte constitutif et statuts	64
9.7	Contrats importants	65
Section 10	DOCUMENTS DISPONIBLES	66
10.1	Déclaration	66
Annexe 1	Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances en date du 21 juillet 2023	68
Annexe 2	Bilan d'Ouverture de la Société en date du 15 juillet 2023	75
Annexe 3	Rapport du commissaire aux comptes désigné en date du 29 juillet sur le Bilan d'Ouverture	88
Annexe 4	Rapport du commissaire aux comptes désigné relatif à la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 30 juillet 2023	96
Annexe 5	Rapport du commissaire aux comptes désigné relatif la réduction de capital permettant la sortie des Associés Fondateurs en date du 30 juillet 2023	100
Annexe 6	Projet de Garantie Fiscale à consentir par l'Exploitant	104
Annexe 7	Projets de Contrats Importants	112
Annexe 8	Procès-Verbal de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 5 octobre 2023	215
Annexe 9	Schéma	222
Annexe 10	Legal Opinion cabinet Oaklance	224
Annexe 11	Affestation d'achèvement des fondations	227
Annexe 12	Conditions générales de la garantie G3F	229
Annexe 13	Projet de Contrat de prêt consenti par FDBRK à RKWR	232
Annexe 14	Projets de Promesse de Vente et de Promesse d'Achat	245
Annexe 15	Projets de promesse d'achat et de cession des Actions	268
Annexe 16	Courrier du Groupe ACCOR	289
Annexe 17	Certificat de non-recours sur le permis de construire	293

DEFINITION

Dans le présent prospectus (le « **Prospectus** »), les termes :

« Actions »	désignent les valeurs mobilières à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital.
« ACPR »	désigne l' Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
« Agrément »	désigne l'agrément fiscal délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances à l'Opération, conformément aux modalités de l'article 217 undecies du CGI (applicables sur renvoi de l'article 199 undecies B du CGI), reçu en date du 21 juillet 2023, numéroté n°2021/7649/33 et 2021/7650/33.
« AMF »	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
« Apport Fiscal Rétrocédé »	désigne conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, la quote-part de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit l'Opération, devant être rétrocédée à l'Exploitant pour que l'Opération ouvre droit à réduction d'impôt. S'agissant d'une Opération relative à un bien industriel et faisant l'objet d'un agrément fiscal le taux minimum légal est de 66% de la réduction d'impôt. L'Emetteur a décidé de rétrocéder environ 66,23% (i.e. : 30,00 / 45,30) de la réduction d'impôt.
« Associés Fondateurs »	désigne les deux associés qui ont constitué la Société à savoir INTER INVEST SA et Mme Jacqueline PETIT.
« Avantage Fiscal »	désigne la réduction d'impôt sur le revenu dont bénéficieront les Investisseurs en souscrivant à l'Offre et en finançant ainsi indirectement l'Opération à hauteur de l'Apport Fiscal Rétrocédé par l'Emetteur à l'Exploitant.
« Augmentation de Capital »	désigne l'opération d'augmentation de capital de l'Emetteur par émission de 4.992.000 Actions avec suppression du droit préférentiel de souscription décrite dans le Prospectus.
« Arrangeurs »	désignent, INTER INVEST SA et INTER INVEST OUTREMER SAS qui ont été mandatés par la SAS RKWR – ROYAL KEY WELLNESS RESORT dans le cadre d'une consultation privée pour l'arrangement et la recherche de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs neufs en Guadeloupe.
« Base Eligible »	désigne le montant de l'investissement éligible à la défiscalisation. C'est la base de calcul, déterminée par le Ministère de l'Economie et des Finances, des réductions d'impôt dont bénéficieront les souscripteurs d'Actions de l'Emetteur. Elle correspond au prix de revient du volet immobilier de l'Hôtel minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées, des dépenses jugées non éligibles à l'aide fiscale par le Ministère de l'Economie et des Finances ainsi que des subventions publiques éventuellement reçues.
« Bâtiment »	désigne les constructions seules de l'Hôtel à réaliser sur le terrain donné à bail à construction à l'Emetteur et qui seront données, en ce compris le droit à bail, en crédit-bail à l'Exploitant.
« Bilan d'ouverture »	désigne le bilan intermédiaire de l'Émetteur en date du 15 juillet 2023 (cf. Annexe 2) réalisé par Monsieur Guy SELLEM directeur financier du Groupe INTER INVEST et audité par un commissaire aux comptes.
« CGI »	désigne le Code Général des Impôts.
« Clients Réservataires »	désigne des contribuables fiscaux français souhaitant souscrire à une opération de défiscalisation en Girardin pouvant bénéficier d'un agrément de la part de l'administration fiscale et ayant signé avec INTER INVEST SA un bulletin de réservation pour un montant d'investissement et une réduction d'impôt associée déterminés. Seuls les Clients Réservataires pourront souscrire à l'Offre.
« Contrats Importants »	désigne les principaux contrats signés par l'Emetteur en vue de la réalisation du Bâtiment lui permettant d'acquérir la propriété du volet immobilier de l'Hôtel. Sont notamment des Contrats Importants, le Bail à Construction, le Contrat de Promotion Immobilière, le contrat de Prêt Subordonné, le contrat de Prêt Relais TVA et le contrat de Crédit-Bail Immobilier.
« Contrat de Bail à Construction »	désigne l'acte authentique, à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, en l'Etude de Maître Linda SIBERT-BERTAUD, Notaire à BASSE-TERRE (97100), acte par lequel la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège est à BAIE-MAHAULT (97122) Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR bâtiment 2, enregistrée au Registre du Commerce été des Sociétés de Pointe à Pitre sous le numéro 833 139 124, donne à bail à construction, à l'Emetteur, le terrain d'assise des constructions de l'Hôtel formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca.
« Contrat de Prêt Subordonné »	désigne le contrat sous seing privé, à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, entre la SAS RKWR – ROYAL KEY WELLNESS RESORT, en qualité de prêteur, et l'Emetteur, en qualité d'emprunteur, contrat par lequel la SAS RKWR – ROYAL KEY WELLNESS RESORT consent à l'Emetteur un prêt correspondant, pour son montant initial, au paiement, hors taxe sur la valeur ajoutée, à la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, des situations de travaux dues au titre du Contrat de Promotion Immobilière. Le remboursement de ce prêt, d'une durée de 10,5 ans suivant le terme du semestre civil auquel se rapporte la Date d'Ouverture de l'Hôtel (soit jusqu'au 30/06/2035), se fera par le versement de l'Apport Fiscal Rétrocédé puis par compensation avec les paiements des loyers du Contrat de Crédit-Bail Immobiliers dus par la SAS RKWR – ROYAL KEY WELLNESS RESORT à l'Emetteur et par compensation avec le prix d'exercice de la Promesse de Vente ou de la Promesse d'Achat le cas échéant.
« Contrat de Prêt Relais-TVA »	désigne le contrat sous seing privé, à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, entre la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, en qualité de prêteur, et l'Emetteur, en qualité d'emprunteur, contrat par lequel la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK consent, à l'Emetteur, un prêt à hauteur d'un montant correspondant à la TVA grevant le prix, hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, figurant au Contrat de Promotion Immobilière. Le remboursement de ce Prêt Relais -TVA se fera au fur et à mesure de l'encaissement effectif par l'Emetteurs du crédit de TVA résultant de ses investissements.

« Contrat de Promotion Immobilière »	désigne le contrat sous seing privé, à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, entre la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK et la SA ROYAL KEY LOCATION, avec intervention de la SAS RKWR – ROYAL KEY WELLNESS RESORT en qualité de prêteur, contrat par lequel l'Emetteur, en qualité de Maitre d'Ouvrage, confie à la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, en qualité de Promoteur, la construction de l'Hôtel, hors investissements mobiliers, pour un prix fixe, hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, de 27.963.510,00 € et dans un délai convenu.
« Contrat de Crédit-Bail Immobilier »	désigne le contrat de Contrat de Crédit-Bail Immobilier, à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, par lequel l'Emetteur a donné en crédit-bail l'Immeuble pour une durée commençant à la date de signature de ce dernier pour une durée de 10,5 ans suivant le terme du semestre civil auquel se rapporte la Date d'Ouverture de l'Hôtel (soit jusqu'au 30/06/2035), sans excéder une durée totale de 12 ans.
« Contrat de Gestion »	désigne le contrat de gestion à conclure, pour une durée minimale correspondant à la Période Fiscale avec le Groupe ACCOR permettant l'exploitation de l'Hôtel sous l'enseigne PULLMAN.
« Date d'Ouverture de l'Hôtel »	Désigne la date d'ouverture au public de l'Hôtel, en ce compris la mise en service des aménagements et équipements destinés à équiper le complexe hôtelier. A titre d'information, la Date d'Ouverture de l'Hôtel est prévue pour intervenir au cours du 2 ^{ème} semestre 2024 et au plus tard le 31 décembre 2024.
« Distributeurs »	désigne les conseillers en investissements financiers et les réseaux bancaires avec lesquels INTER INVEST SA a signé des conventions de distribution et qui au titre de leur activité sont susceptibles de présenter l'Opération à leurs Clients Réservataires.
« DGFIP »	désigne la Direction Générale des Finances Publiques.
« Ecart d'Ajustement »	désigne l'écart entre le montant de l'Investissement et le montant de la souscription à l'Augmentation de Capital de l'Investisseur. Cet Ecart d'Ajustement est d'un montant inférieur à 1,90 euros. Il est lié à la nécessité de souscrire un nombre entier d'Actions.
« FDBRK » / « Promoteur »	désigne la société dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €, ayant son siège social Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR bâtiment 2 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pointe à Pitre (Guadeloupe), sous le numéro 833 139 124.
« Hôtel »	désigne (i) le complexe hôtelier de 102 chambres à édifier sur la commune du Moule (Guadeloupe), (ii) les aménagement et équipements de nature mobilière destinés à équiper le complexe hôtelier et (iii) le droit au bail du terrain d'assiette en vertu du Contrat de Bail à Construction.
« Immeuble »	désigne la seule composante immobilière de l'Hôtel, en ce compris le droit au bail du terrain d'assiette en vertu du Contrat de Bail à Construction.
« G3F »	désigne la garantie de bonne fin financière et fiscale consentie par INTER INVEST SA aux Investisseurs et dont les conditions générales figurent dans leur bulletin de réservation (cf. Annexe 12).
« Garantie Fiscale »	désigne la lettre d'indemnisation fiscale que la société RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT va signer au profit des Investisseurs et d'INTER INVEST SA.
« Investissement »	désigne le montant défini dans le dossier de réservation du Client Réservataire et devant être investi dans un véhicule de portage d'une opération de défiscalisation Girardin Industriel avec agrément fiscal.
« Investisseurs »	désignent les Clients Réservataires qui auront décidé de confirmer leur réservation en souscrivant à la présente Offre en vue de bénéficier de la réduction d'impôt associée à l'Opération conformément au dispositif fiscal dit « Girardin » résultant des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.
« Offre »	désigne la présente offre au public de valeurs mobilières.
« Opération »	désigne la réalisation du Bâtiment par la Société au profit de l'Exploitant en vue de bénéficier du dispositif fiscal dit « Girardin » et tel qu'il a été agréé par le Ministre de l'Economie et des Finances.
« Période Fiscale »	désigne la période incompressible de cinq (5) années d'exploitation de l'Hôtel courant à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel et qui s'impose à la Société conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il est précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Hôtel, la durée initiale de cinq (5) ans sera prorogée pour une durée égale à cette durée d'inexploitation, ce dont chaque Investisseur sera, le cas échéant, informé lors des assemblées générales annuelles.
« Placeur »	désigne INTER INVEST SA qui a été mandaté par l'Emetteur pour le placement de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs Outre-mer.
« Promesse de Vente »	désigne la promesse de vente de l'Immeuble, à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, consentie par l'Emetteur à l'Exploitant au terme de laquelle l'Emetteur s'engage à vendre l'Immeuble à l'Exploitant à l'issue de la Période Fiscale.
« Promesse d'Achat »	désigne la promesse d'achat de l'Immeuble, à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, consentie par l'Exploitant à l'Emetteur au terme de laquelle l'Exploitant s'engage à acquérir l'Immeuble à l'issue d'une période de 4 mois suivant la fin de la Période Fiscale.
« Protocole »	désigne le contrat en date du 05 avril 2021 conclu entre l'Exploitant et les Arrangeurs en vue de définir les missions des Arrangeurs pour la structuration de l'Opération, l'obtention de l'Agrément et le placement de l'Opération.
« Règlement Prospectus »	désigne le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

« Rentabilité Brute »	désigne le taux de rendement de l'Investissement de l'Investisseur, soit 10% minimum hors prise en compte des frais de réservation.
« Rentabilité Nette »	désigne la Rentabilité Brute diminuée de l'impact des frais de réservation facturés par INTER INVEST SA au titre de la réservation du Client Réserveur.
« RKWR » / « Exploitant »	désigne la société dénommée RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT, Société par Actions Simplifiée au capital de 908.000,00 euros, ayant son siège social 13 convenance Gafes 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pointe à Pitre (Guadeloupe), sous le numéro 842 657 413 (n° LEI 969500WJ7JOPHOGBKQ83).
« Seuil de Caducité »	désigne le montant de souscription en deçà duquel l'Augmentation de Capital est annulée soit 7.113.600,00 euros et correspondant à 75% du nombre des Actions souscrites.
« Société »/ « Emetteur »	Désigne la société ROYAL KEY LOCATION, société anonyme au capital initial de 37.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, (n° LEI 9695002GU76576ZEF976), dont le siège social est situé Immeuble AGORA, bâtiment C, Etang Z'abricots, 97200 Fort-de-France, <i>faisant offre publique de ses titres financiers nouveau à émettre, et qui a pour objet exclusif :</i> « (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, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ; (ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ; (iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. ».
« Souscription Minimum »	Désigne le montant minimum de souscription d'un Investisseur à l'Offre.
« Souscription Maximum »	Il n'y a pas de maximum de souscription pour un Investisseur à l'Augmentation de Capital mais ce montant correspond au montant théorique maximum que l'Investisseur doit souscrire pour obtenir la réduction d'impôt maximum possible au titre de 2023 compte tenu du plafonnement global visé à l'article 200-0 A du CGI. Le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'avantage fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre de 2023 est de 25.330 Actions soit une souscription de 48.127,00 euros hors frais de réservation ouvrant droit à une réduction d'impôt, dans le cas d'une souscription à 100%, à 52.939,96 euros.

Section 1 INTRODUCTION

1.1. Nom des valeurs mobilières

4.992.000 actions ordinaires de la SA ROYAL KEY LOCATION. Code ISIN FR001400LGM8

1.2. Identité et coordonnées de l'Emetteur

ROYAL KEY LOCATION, société anonyme au capital de 37.000 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347 (n° LEI 9695002GU76576ZEF976) et dont le siège social est situé Immeuble AGORA, bâtiment C, Etang Z'abricots, 97200 FORT DE France (l'« **Emetteur** » ou la « **Société** »).

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

Autorité des Marchés Financiers (AMF), sis 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

1.4. Date d'approbation du Prospectus

30 octobre 2023

1.5. Avertissements

1.5.1. L'Emetteur déclare que :

- Le résumé doit être lu comme une introduction au présent Prospectus de croissance de l'union. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen du Prospectus dans son ensemble.
- Le souscripteur (l'« **Investisseur** ») à l'augmentation de capital de l'Emetteur décidée par le Conseil d'Administration sur délégation de l'Assemblée Générale du 5 octobre 2023 (l'« **Augmentation de Capital** ») peut perdre tout ou partie du montant total du capital investi, ainsi que le montant de sa Rentabilité Brute (soit en principe 10% du montant de sa souscription hors frais de réservation décrits ci-dessous). Par ailleurs, la Rentabilité Brute résultant d'une réduction d'impôt pouvant être remise en cause, le souscripteur peut être exposé au-delà de son Investissement en cas de remise en cause de sa réduction, compte tenu de la perte de la réduction d'impôt et des pénalités ou intérêts de retard qui pourraient lui être appliqués ainsi que des frais de réservation.
- Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'Investisseur plaignant est susceptible, selon le droit national, de devoir supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.
- Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais seulement si, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, le contenu du résumé est trompeur, inexact ou incohérent ou ne fournit pas les informations clés permettant d'aider les Investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.
- Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

Section 2 INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR

2.1. Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?

2.1.1 Informations concernant l'émetteur

a) **Forme juridique, pays d'origine, droit régissant ses activités**

Société anonyme à conseil d'administration constituée en France et soumise au Droit français.

b) **Principales activités**

« L'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements (iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus »

c) **Contrôle**

A la date du Prospectus, l'Emetteur est contrôlé par INTER INVEST SA qui détient 3.699.999 Actions (soit 99,999973 % de son capital et de ses droits de vote). Madame Jacqueline PETIT détient par ailleurs 1 Action (soit 0,000027 % de son capital et de ses droits de vote).

d) **Directeur Général**

Monsieur Christian CAMUS

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

Constitué le 25 mars 2021 et immatriculé le 19 juin 2021, l'Emetteur a clôturé son premier exercice au 31 décembre 2022 et n'a pas eu depuis d'autres activités que la réalisation du Bâtiment et la préparation de l'Augmentation de Capital ainsi que la négociation des principaux contrats nécessaires à son activité (les « **Contrats Importants** »). Une situation comptable intermédiaire a été établie au 15 juillet 2023 (le « **Bilan d'Ouverture** »). Entre la date du Bilan d'Ouverture et celle du Prospectus, la situation financière de l'Emetteur n'a pas évolué et aucun événement qui nécessiterait d'établir un arrêté comptable intermédiaire n'est intervenu.

2.2.1 Non applicable

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

2.3.1 Description succincte des principaux facteurs de risques

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

a) **Risques liés à l'exploitation de l'Hôtel**

Conformément au Contrat de Crédit-Bail Immobilier, RKWR a pris différents engagements afin que son exploitation soit conforme aux différentes autorisations administratives à recevoir et à l'Agrément. L'Exploitant s'est également engagé à maintenir l'Immeuble en parfait état d'entretien. Le non-respect de ces engagements par RKWR pendant la Période Fiscale entraînera la résiliation du Contrat de Crédit-Bail Immobilier et RKWR devra alors verser à la Société, au titre de la valeur de résiliation, des indemnités couvrant notamment les réductions d'impôts remises en cause. Il est rappelé que ce risque de remise en cause est également couvert par la garantie G3F.

b) **Risque lié au non-respect par RKWR des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément**

L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si RKWR ne respecte pas, durant la Période Fiscale, ses engagements pris en termes d'emplois pendant la Période Fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la G3F.

c) **Risque de non signature des Contrats Importants**

La non signature des Contrats Importants au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023 ne permettrait pas de sécuriser les Investisseurs. Dans ce cas il serait proposé une autre opération aux Investisseurs et la présente Opération serait annulée. Dans ce cas, l'Exploitant se priverait de l'Apport Fiscal Rétrocédé.

d) **Risque de non-ouverture de l'Hôtel**

En l'absence d'ouverture de l'Hôtel, s'agissant du défaut de mise en service, l'Avantage Fiscal de l'investisseur sera remis en cause. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs. L'ouverture de l'Hôtel devrait intervenir au cours du second semestre 2024 (et au plus tard le 31 décembre 2024)

e) **Risque de sinistre de tout ou partie de l'Hôtel**

L'Hôtel pourrait subir pendant la Période Fiscale un sinistre rendant impossible l'exploitation de tout ou partie de l'investissement. Dans ce cas, l'Hôtel ne pouvant plus être exploité, il existe pour l'investisseur un risque de remise en cause de son Avantage Fiscal. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

f) **Risque de défaillance de RKWR en cas d'exercice de la Garantie Fiscale**

Ce risque est décrit ci-dessous dans les risques liés aux Garants. Ce risque est couvert par la garantie G3F. Toutefois la garantie G3F est plafonnée et vise à couvrir plusieurs opérations (cf. 3.3.4 du Résumé)

g) **Risque lié à l'épidémie de COVID-19**

On ne peut exclure qu'à la Date d'Ouverture de l'Hôtel survienne une nouvelle épidémie de COVID-19 ou tout autre virus pouvant entraîner (i) un confinement, (ii) une fermeture administrative et/ou (iii) des restrictions du trafic aérien qui impacteraient négativement les projections d'exploitation. En cas d'exploitation insuffisante de l'Hôtel, l'Exploitant pourrait éprouver des difficultés financières allant potentiellement jusqu'à la cessation de paiement. Dans ce cas, l'Hôtel n'étant plus exploité, il existe pour l'investisseur un risque de remise en cause de son Avantage Fiscal. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

Section 3 INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES

3.1. Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

3.1.1 Informations concernant les valeurs mobilières :

a) Nature et catégorie

Actions ordinaires, toutes de même catégorie. Code ISIN : FR001400LGM8

b) Monnaie, dénomination, valeur nominale, nombre de valeurs mobilières émises

4.992.000 Actions d'une valeur nominale d'un centime (0,01) d'euro chacune assortie d'une prime de souscription d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes (1,89), soit un prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90 €) chacune.

c) Droits attachés aux valeurs mobilières

En l'état actuel du droit français et des statuts de l'Emetteur, les principaux droits attachés aux Actions sont les suivants : (i) droit aux dividendes, (ii) droit de participer aux assemblées, (iii) droit de vote, (iv) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (v) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.

Toutefois, compte tenu de la finalité de l'Opération, l'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que le seul retour sur investissement attendu est le montant de l'Avantage Fiscal. Celui-ci est supérieur à l'Investissement (cf. point 4.1 du Résumé). Aucun versement de dividendes n'est envisagé pendant toute la durée de détention des Actions par les Investisseurs. Eu égard aux mécanismes de cession des Actions mis en place dans le cadre de l'Opération (par le biais de promesses de cessions des Actions consenties par l'Investisseur au moment de sa souscription, l'ensemble des actions étant cédé pour un euro) l'Investisseur ne devrait plus être actionnaire après l'expiration de la Période Fiscale et donc à la date de liquidation de l'Emetteur. La date de jouissance des Actions est le jour de la constatation de l'Augmentation de Capital. Les Actions seront, à compter de cette date, entièrement assimilées aux actions déjà émises par l'Emetteur et jouiront des mêmes droits.

d) Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité

Sans objet.

e) Politique de dividende ou de distribution

Il n'existe aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserves, l'Avantage Fiscal constituant, pour les Investisseurs, le seul rendement à retirer de leur investissement. L'Investisseur consent par avance à abandonner tout droit sur le résultat de la liquidation de l'Emetteur.

3.2. Où les titres seront-ils négociés ?

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

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

Aucune garantie de cette nature n'a été prise mais d'autres garanties ont été mises en place et sont décrites ci-après.

3.3.1 Description succincte de la nature et de la portée des Garanties

a. La Garantie Fiscale donnée par RKWR

RKWR va consentir une Garantie Fiscale à l'Emetteur et aux Investisseurs en cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir) lié à l'Opération. En vertu de la Garantie Fiscale, RKWR s'engage vis-à-vis des Investisseurs à compenser sans condition, toute diminution ou remise en cause de tout ou partie de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir) des Investisseurs, non imputable à l'Investisseur lui-même ou à l'Emetteur. Toutefois compte tenu de la situation financière de RKWR dont l'essentiel des ressources est dédié au remboursement d'un emprunt consenti par FDBRK pour la doter des ressources nécessaires à l'octroi du Prêt Subordonné par RKWR au bénéfice de l'Emetteur, il est probable qu'en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal RKWR ne puisse pas honorer en tout ou partie cette garantie, au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue par conséquent qu'une protection théorique pour les Investisseurs. L'Agrément Fiscal pourrait notamment être remis en cause si l'Exploitant ne respectait pas l'une des conditions visées dans cet Agrément Fiscal. Aux termes de l'Agrément Fiscal, l'Exploitant doit recruter et maintenir pendant 15 ans, à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel, 132,5 emplois équivalents temps pleins.

b. La Garantie de bonne fin financière et fiscale donnée par INTER INVEST SA

INTER INVEST SA a mis en place une garantie de bonne fin financière et fiscale « G3F » contractuelle au profit des Investisseurs. La G3F comme la Garantie Fiscale n'ont pas vocation à couvrir le montant investi par l'Investisseur mais le montant de la réduction d'impôt dont celui-ci bénéficie au titre de sa souscription. En cas de reprise de l'Avantage Fiscal ou de recours de l'Emetteur, étant précisé que les seuls créanciers de l'Emetteur sont l'Etat au titre de divers impôts et l'Exploitant en vertu du Prêt Subordonné, et sous réserve du respect des Conditions Générales G3F, la garantie G3F assure le remboursement des montants réclamés à l'Investisseur par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur. La G3F couvre notamment la reprise de l'Avantage Fiscal du fait (i) de la non livraison de l'Immeuble dans les temps, soit, suivant les dispositions prévues à l'article 199 undecies B du CGI, au plus tard le 11 janvier 2025 ou (ii) de la non exploitation de l'Immeuble pendant la Période Fiscale. Conformément à ses Conditions Générales, la G3F ne couvre pas la remise en cause de l'Avantage Fiscal si celle-ci résulte de l'Investisseur (qui n'aurait par exemple pas respecté les plafonnements ou n'aurait pas, après demande d'INTER INVEST SA, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). Pour que l'Investisseur obtienne le bénéfice de la G3F, il convient également que l'Investisseur informe en temps utile INTER INVEST de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par INTER INVEST dans toute procédure amiable ou contentieuse liée à son investissement. La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devra payer le montant de la rectification, la Garantie Fiscale devant être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre. La G3F est une garantie offerte par INTER INVEST SA à tous les investisseurs de ses programmes d'investissement revêtus de cette garantie. INTER INVEST SA a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de la G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'INTER INVEST SA qui viendraient à l'actionner. Pour plus d'informations, se reporter au point 3.3.4 b) du Résumé.

3.3.2. Description succincte des garants

a) RKWR (Garantie Fiscale)

RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT, Société par Actions Simplifiée au capital de 908.000,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pointe à Pitre (Guadeloupe) sous le numéro 842 657 413, dont les siège social est 13 convenance Gates 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe). Code LEI : 969500WJ7JOPHOGBKQ83

b) INTER INVEST (G3F)

INTER INVEST SA, société anonyme au capital de 10.000.200 EUR, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 383 848 660, dont le siège social est situé 21 rue Fortuny, 75 017 Paris.

Code LEI : 969500G0ERKWLKMEQX07

INTER INVEST SA est une entreprise d'investissement agréée par l'ACPR pour le service de placement garanti. La présente opération ne fait toutefois pas l'objet d'un placement garanti. Elle est également enregistrée en qualité de monteur en opérations de défiscalisation, activité pour laquelle elle dispose d'une expérience de 30 ans.

3.3.3. Informations financières clés pertinentes pour évaluer la capacité des garants à remplir leurs engagements au titre des garanties

a) RKWR (Garantie Fiscale)

RKWR ne dispose pas de ressources spécifiques dédiées à la couverture de son engagement contractuel au titre de la Garantie Fiscale. Le capital est de 908.000 € et ses fonds propres au 31/12/2022 s'élèvent à -14.603 €. Compte tenu de ces éléments ci-dessous, il existe un risque significatif que RKWR ne soit pas en mesure d'honorer ses engagements au titre de la Garantie Fiscale.

Selon les projections d'exploitation, l'évolution de la Capacité d'Auto-Financement (CAF) de RKWR et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants sur la base du schéma de financement mis en place :

	2023	2024*	2025	2026	2027	2028	2029
Chiffre d'Affaires	0 €	4 599 529 €	9 661 679 €	10 479 271 €	11 117 396 €	11 498 391 €	11 770 176 €
Résultat d'exploitation	-500 000 €	825 860 €	1 457 408 €	1 778 799 €	2 141 639 €	2 233 283 €	2 245 321 €
Résultat net	-776 907 €	-687 833 €	-167 249 €	102 929 €	445 516 €	520 916 €	525 183 €
CAF	0 €	-752 606 €	-156 817 €	144 583 €	536 017 €	675 603 €	746 686 €
Capital social	1 515 000 €	1 515 000 €	1 515 000 €	908 000 €	908 000 €	908 000 €	908 000 €
Capitaux propres	4 005 134 €	3 227 972 €	-1 185 135 €	-1 133 701 €	-739 679 €	-270 257 €	203 431 €
Dettes long terme (lt)	30 033 138 €	31 386 651 €	31 347 498 €	30 343 574 €	30 336 945 €	30 120 144 €	29 823 612 €
Total Bilan	34 038 272 €	34 614 623 €	30 162 362 €	29 209 873 €	29 597 266 €	29 849 886 €	30 027 043 €
Total Bilan net des Dettes lt	4 005 134 €	3 227 972 €	-1 185 135 €	-1 133 701 €	-739 679 €	-270 257 €	203 431 €

Ces chiffres s'entendent, pour chaque année, au 31/12

*L'ouverture de l'Hôtel devrait intervenir au cours du second semestre 2024 (et au plus tard le 31 décembre 2024)

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

b) INTER INVEST SA (G3F)

La G3F prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur, étant précisé que les seuls créanciers de l'Emetteur sont l'Etat au titre de divers impôts et l'Exploitant en vertu du Prêt Subordonné, et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération. La G3F couvre notamment la reprise de l'Avantage Fiscal du fait (i) de la non livraison de l'Immeuble dans les temps, soit, suivant les dispositions prévues à l'article 199 undecies B du CGI, au plus tard le 11 janvier 2025 ou (ii) de la non exploitation de l'Immeuble pendant la Période Fiscale. INTER INVEST SA a alloué un montant de 10 millions d'euros, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'INTER INVEST SA qui viendraient à l'actionner.

3.3.4 Description succincte des principaux facteurs de risques liés aux garants

a) Risque de défaillance de RKWR en cas d'exercice de la Garantie Fiscale

Au regard de la portée maximale potentielle de la Garantie Fiscale, du niveau des fonds propres de RKWR, de sa capacité d'auto-financement et des engagements que RKWR a pris par ailleurs (i.e. : remboursement du prêt qui lui a été consenti par FDBRK), sa capacité à exécuter la Garantie Fiscale ne peut être garantie. La Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Pour autant, l'Investisseur bénéficie aussi de la garantie G3F offerte par INTER INVEST SA.

b) Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F

INTER INVEST SA dispose d'une trésorerie et de fonds propres (48.716.886 € au 31/12/2022) lui permettant d'honorer ses engagements au titre de la G3F. Toutefois et au regard de la portée potentielle de cette garantie, INTER INVEST SA a souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie. Cette couverture financière pourrait s'avérer insuffisante à couvrir l'ensemble des clients réservataires concernés.

L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par INTER INVEST SA, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2018 au 31/12/2022, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt de 776.764.441 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 77 contre 1.

Si l'enveloppe de la G3F n'est pas de nature à couvrir l'ensemble des engagements, il convient toutefois de préciser que, pour l'ensemble des dossiers soumis à agrément auprès des services instructeurs de Bercy, aucun cas de requalification ayant conduit à reprise de l'impôt n'est à déplorer depuis la création de la G3F en 2007.

Si la G3F devait être mise en œuvre, elle le serait suivant un ordre chronologique de réception des avis de requalification et ce dans la limite de son enveloppe actuelle, soit 10.000.000 €. Ainsi, au regard de sa dotation, la G3F ne peut, avec certitude, garantir un porteur qu'il sera indemnisé.

Outre cette couverture financière, INTER INVEST SA a souscrit :

- une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat Generali N°AT399878 et Applied N°AFL1P23-00063) couvrant les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance à hauteur de 20 millions d'euros par période et par sinistre.

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

a) Risque de remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé par l'article 199 undecies B du CGI

En cas de non-respect d'une condition de l'Agrément Fiscal, les avantages fiscaux seraient requalifiés et d'éventuelles pénalités fiscales et intérêts de retard pourraient s'appliquer.

Néanmoins, au titre de la Garantie Fiscale à conclure entre la Société et RKWR, cette dernière s'engagera contractuellement à dédommager les Investisseurs. Cette Garantie Fiscale reste limitée par les capacités d'auto-financement de RKWR qui ne devraient pas suffire à couvrir la reprise des avantages fiscaux en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Toutefois, il est rappelé que les Investisseurs bénéficient par ailleurs d'une garantie dite « G3F ». S'agissant de la G3F, celle-ci prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération. INTER INVEST SA a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations.

b) Risque lié à l'illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation

Les Actions ne sont pas cotées sur un marché et il n'est pas prévu de demander leur admission sur un marché d'instrument financiers, de sorte que les Actions ne seront pas liquides. Par ailleurs, les Actions devant faire l'objet, au bénéfice de l'Exploitant, de promesses de cession consenties pour un euro symbolique par les Investisseurs au moment de leur souscription, elles ne seront pas librement cessibles et doivent en tout état de cause être conservées par les Investisseurs jusqu'à l'expiration de la Période Fiscale, faute de quoi, l'Avantage Fiscal de l'Investisseur serait repris sans que les Garantie Fiscale et G3F puissent être actionnées par l'Investisseur. Il est précisé que l'Avantage Fiscal ne peut être transmis à un nouvel acquéreur, si bien que même si les Actions étaient cessibles, l'intérêt que pourrait avoir un cessionnaire est inexistant. Il est toutefois précisé que par le biais de différentes promesses consenties respectivement à l'Exploitant et à l'Emetteur, l'Investisseur devrait en principe céder ses Actions après l'expiration de la Période Fiscale. L'ensemble des actions sera cédé pour un euro symbolique.

c) Risque lié à une souscription insuffisante

L'Augmentation de Capital pourrait être annulée si le nombre des Actions souscrites à la fin de la Période de Souscription était inférieur au Seuil de Caducité (75%). Dans ce cas, INTER INVEST SA fera ses meilleurs efforts pour replacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité avant le 20 décembre 2023. A défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement et des frais de réservation afin de leur donner l'opportunité de rechercher un autre investissement défiscalisant d'ici le 31/12/2023.

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

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

L'Offre s'adresse à des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu, qui ont signé une demande de réservation avec INTER INVEST SA (les « Clients Réservataires »).

Cette Offre bénéficie des capacités de commercialisation d'INTER INVEST SA qui a été mandatée pour placer les Actions dans le cadre du Protocole. INTER INVEST SA a, par ailleurs, conclu des conventions de distribution avec des Distributeurs. INTER INVEST SA dispose d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation de la part de Clients Réservataires. A la date du Prospectus, le montant des demandes de réservation reçues par INTER INVEST SA pour un investissement Girardin Industriel avec agrément fiscal s'élève à 27.000.000,00 euros.

Au regard des réservations et conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire, l'Augmentation de Capital sera exclusivement proposée aux Clients Réservataires. Toute personne souhaitant souscrire à l'Offre devra signer un dossier de réservation. Compte tenu du nombre de réservations existantes, dont le montant total est supérieur à celui de l'Offre et du respect de l'ordre chronologique des réservations, il est très probable qu'il ne puisse pas souscrire à l'Offre.

Aux termes d'un dossier de réservation, le Client Réservataire s'engage irrévocablement à souscrire ou à acquérir des parts ou actions de sociétés de portage pour un montant déterminé, en fonction du montant de réduction d'impôt qu'il souhaite obtenir. Au moment de la réservation, il signe un mandat de prélèvement SEPA à hauteur du montant de l'investissement (l'« Investissement ») à réaliser pour le montant de réduction d'impôt souhaité augmenté des frais de réservation de son dossier. Ce prélèvement est signé au profit de la société INTER INVEST SA qui réceptionne le montant de cette opération Girardin sur un compte nanté spécifiquement dédié à cette opération.

INTER INVEST SA par l'intermédiaire de ses Distributeurs va ainsi présenter l'Opération à ses Clients Réservataires dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation, afin qu'il puisse décider de devenir Investisseur dans le cadre de l'Offre après qu'ils aient pris connaissance du Prospectus. A cet effet, chaque Client Réservataire recevra un mail l'informant de l'Offre. Le Client Réservataire est invité à se connecter à l'espace personnel qui lui est dédié sur le site d'INTER INVEST SA pour prendre connaissance du Prospectus et le cas échéant souscrire les Actions de l'Emetteur pour le montant de son Investissement indiqué dans son dossier de réservation. Ce montant, compte tenu du prix de souscription de l'Action (la souscription ne pouvant concerner qu'un nombre entier d'Action) (l'« Ecart d'Ajustement »), sera éventuellement ajusté. Sous réserve de cet ajustement lié au fait que les souscriptions doivent concerner un nombre entier d'Actions, il ne sera pas possible à l'Investisseur de changer le montant d'investissement qui a été défini dans son dossier de réservation. Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable.

Le dossier de souscription se composera :

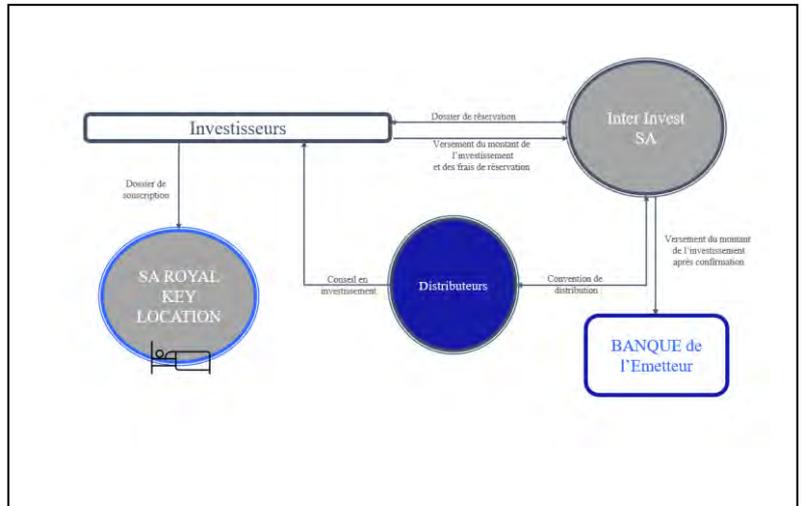
- Du bulletin de souscription ;
- Du mandat de prélèvement SEPA (qui figurait dans le dossier de réservation) à l'ordre de la société INTER INVEST SA correspondant au montant de son Investissement et des frais de réservation.

Le Client Réservataire devenu Investisseur pourra consulter son bulletin de souscription d'Actions sur son espace personnel après la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital par le Conseil d'Administration de l'Emetteur.

➤ Calendrier de l'Opération

Le montant total des réservations dont dispose INTER INVEST SA étant, à la date du présent Prospectus, supérieur au montant de l'Offre, les Clients Réservataires se verront proposer l'Offre dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation par vagues successives. Si au plus tard 15 jours après réception du mail relatif à l'Offre, un ou plusieurs de ces premiers Clients Réservataires n'ont pas signé un bulletin de souscription, INTER INVEST SA pourra proposer l'Offre aux Clients Réservataires suivants dans l'ordre chronologique. Il est précisé que les Clients Réservataires de la première vague pourront, pendant toute la période de souscription, continuer à souscrire à l'Offre. A l'issue de chaque période de 15 jours maximum, le Conseil d'Administration de l'Emetteur constatera les souscriptions reçues au cours de ladite période. En cas de souscription de l'Offre, l'ordre chronologique de signature des bulletins de souscription déterminera alors l'attribution des Actions. L'Emetteur informera alors les Clients Réservataires dont la souscription ne peut être satisfaite, du fait de la souscription de l'Offre, qu'ils sont à nouveau placés sur liste d'attente pour une nouvelle opération de défiscalisation Girardin Industriel avec agrément fiscal.

Lorsque le Conseil d'Administration constate que l'intégralité des Actions émises est souscrite, il peut clore la période de souscription par anticipation. En revanche, si à l'issue de la période de souscription, moins de 75% des Actions ont été souscrites le Conseil d'Administration constate l'annulation de l'Augmentation de Capital.



Le calendrier prévisionnel de l'Offre est le suivant :

- Le 05 avril 2021 : Signature du Protocole ;
- Le 21 juillet 2023 : Délivrance de l'Agrément Fiscal.
- Le 11 août 2023 : Conseil d'administration décidant de soumettre à l'Assemblée Générale une proposition de délégation audit conseil en vue d'augmenter le capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 49.920 euros.
- Le 5 octobre 2023 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 29 octobre 2023 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 30 octobre 2023 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- Le 31 octobre 2023 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- Le 31 octobre 2023 : Envoi du mail aux premiers Clients Réservataires pour leur présenter l'Offre et leur permettre de transformer leurs réservations en souscriptions au capital de l'Emetteur.
- Le 14 novembre 2023 : vérification du nombre reçu de dossiers de souscription des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 15 novembre 2023 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 16 novembre 2023 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite, envoi d'un 2^{ème} mail aux Clients Réservataires de la 1^{ère} vague n'ayant pas souscrit et d'un 1^{er} mail aux Clients Réservataires suivants dont le montant total des réservations est égal au montant de l'Augmentation de Capital restant à souscrire.
- Le 29 novembre 2023 : Signatures du Contrat de Bail à Construction, du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de Prêt Relais-TVA, du Contrat de Promotion Immobilière, du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, de la Promesse de Vente et de la Promesse d'Achat.
- Le 30 novembre 2023 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés lors de la seconde vague.
- Le 1^{er} décembre 2023 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- La procédure est reproduite, le cas échéant, suivant le même calendrier jusqu'à ce qu'à la fin de la période de souscription.
- Le 15 décembre 2023 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 16 décembre 2023 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital, remboursement des Investisseurs, à hauteur de leurs investissements et des frais de réservation y attachés, pour lesquels INTER INVEST SA ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.
- Le 31 décembre 2023 au plus tard : Attestation d'inscription en compte mise en ligne sur le compte de l'Investisseur sur le site d'INTER INVEST SA.
- Le 31 décembre 2023 au plus tard : signature des promesses croisées de vente et d'achat des actions, signature des lettres d'indemnisation fiscale.
- Le 30 avril 2024 au plus tard : une attestation d'investissement et une notice explicative sur la déclaration de son Investissement.

➤ **Souscription minimum** : 7.177 Actions au prix unitaire de 1,90 euros, soit un montant total de 13.636,30 euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 15.000 €).

➤ **Souscription maximum** : néant. Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de rentabilité d'un Investisseur, cette dernière est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. ci-dessous) et par le montant d'impôt sur le revenu dû par ce dernier au titre des revenus de l'année 2023 et, le cas échéant, des 5 années suivantes. Le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'Avantage Fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre des revenus de l'année 2023 est de 25.330 Actions soit, une souscription, hors frais de réservation, de 48.127,00 euros ouvrant droit, dans le cas d'une souscription à hauteur de 100%, à une réduction d'impôt de 52.939,96 euros.

➤ Plafonnements de l'Avantage Fiscal :

Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément constitutif de la rentabilité, cette dernière est nécessairement limitée au regard du Plafonnement Spécifique et du Plafonnement Global (cf. point 4.2 du Résumé).

➤ Frais liés à l'Offre

Au titre de chaque réservation, INTER INVEST SA perçoit des frais de réservation. Ces frais sont prélevés en sus du montant de l'investissement et affecte donc la rentabilité de l'Investisseur. **Les frais de réservation** correspondent à un montant forfaitaire de 25 euros augmenté d'un montant proportionnel au nombre d'Actions souscrites de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites. Les frais de réservation sont conservés par INTER INVEST SA.

A l'inverse les autres frais de l'Opération supportés quant à eux par l'Emetteur, n'affecte pas la Rentabilité Brute de 10% (soit une Rentabilité Nette minimale de 9,40%) dans la mesure où cette Rentabilité Brute résulte uniquement de l'Avantage Fiscal et non des perspectives de développement de l'Emetteur. Les frais liés à l'Opération sont résumés dans le tableau ci-dessous :

	Coût total de l'Opération	Bénéficiaires
Coût des constructions	27.963.510,00,00 €	RKWR
Frais	2.574.805,00 €	
Dont frais de montage	1.918.958,00 €	INTER INVEST OUTREMER
Dont frais de gestion*	229.031,00 €	INTER INVEST
Dont frais de placement**	426.816,00 €	INTER INVEST & Intermédiaires de placement
TOTAL	30.538.315,00,00 €	

*Les frais de gestion seront minorés ou majorés en fonction du résultat de liquidation constaté par l'Emetteur lors de sa dissolution. Il est rappelé que les Investisseurs n'ont pour perspective de gain que le montant de la réduction d'impôt qui est réparti entre eux au prorata de leur détention dans le capital de l'Emetteur.

** Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 75,00%. Aucun frais de placement ne sera dû si l'Offre n'atteint pas ce niveau de 75%.

Impact des frais de réservation sur la rentabilité d'un investisseur souscrivant à hauteur de la souscription minimale (i.e. : 7.177 actions) :

Réduction d'impôt (R1) souhaitée par le Client Réserveur (1)	15 000,00 €
Montant de la souscription à réaliser (2)	13 636,30 €
Rentabilité Brute (3) = (1) / (2) -1	10,00%
Frais de réservation (4)	75,45 €
Rentabilité Nette (5) = (1) / [(2) + (4)] - 1	9,40%

➤ **Dilution résultant de l'Offre :**

Parallèlement à l'Augmentation de Capital, l'Assemblée générale extraordinaire a également décidé d'une réduction du capital social sous condition suspensive de réalisation de l'Augmentation de Capital, à minima à un niveau égal au Seuil de Caducité, afin de permettre aux Associés Fondateurs de se retirer du capital de l'Emetteur en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital.

Cas d'une souscription à hauteur de 100% :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital		Après la réduction de capital concomitante	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST SA	99,9999730%	99,9999730%	42,5678670%	42,5678670%	0,00%	0,00%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000115%	0,0000115%	0,00%	0,00%
Investisseurs	0,00%	0,00%	57,4321215%	57,4321215%	100,00%	100,00%

4.2. Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

4.2.1 Contexte de l'Augmentation de Capital

➤ **L'Opération**

L'objet de l'Offre est de permettre à l'Emetteur de disposer des fonds nécessaires pour financer l'Immeuble qu'il louera, dans le cadre du dispositif fiscal dit « Girardin industriel », à l'Exploitant. La Base Eligible totale de l'Opération a été fixée à 23.031.636,00 euros par le ministère de l'Economie et des Finances dans l'Agrément délivré le 21 juillet 2023. Compte tenu de cette Base Eligible, l'Opération ouvre droit à une réduction d'impôt globale de 10.433.331,00 euros soit 45,30 % de la Base Eligible (ce taux étant fixé par la loi), qui sera répartie entre les Investisseurs à proportion de leur détention du capital de l'Emetteur à l'issue de l'Offre.

L'Emetteur ayant été constitué par INTER INVEST SA en collaboration avec les autres Arrangeurs pour les besoins de cette Opération, l'Augmentation de Capital s'adresse en effet aux Clients Réserveurs d'INTER INVEST SA, personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu, souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu, prévue par l'article 199 undecies B du CGI.

➤ **Affectation du montant de l'Augmentation de capital**

Afin de doter l'Emetteur des ressources nécessaires au règlement des situations de travaux, hors taxe sur la valeur ajoutée, dues à FDBRK en vertu du Contrat de Promotion Immobilière à signer, RKWR consentira à l'Emetteur un Prêt Subordonné pour un montant total de 27.963.510,00 euros (le « Prêt Subordonné »). Ce Prêt Subordonné sera partiellement remboursé par l'Emetteur pour un montant de 6.909.995,00 euros grâce à l'Apport Fiscal Rétrocédé du même montant qu'il percevra. Le montant de l'Augmentation de capital a ainsi vocation à :

- permettre le remboursement partiel du Prêt Subordonné par le versement par l'Emetteur au profit de l'Exploitant de l'Avantage Fiscal Rétrocédé ;
- payer les honoraires des Arrangeurs et d'INTER INVEST SA en sa qualité de placeur et de gestionnaire pour un total de 2.574.805,00 euros (cf. point 4.1 ci-dessus)

➤ **Présentation du dispositif fiscal de l'article 199 undecies B du CGI**

L'article 199 undecies B du CGI a institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France qui financent notamment au travers d'une société de portage, l'acquisition d'investissements productifs neufs dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer. La réduction d'impôt associée, sous réserve qu'au minimum 66% de la réduction d'impôt générée soit reversée à l'exploitant ultramarin par la société de portage, est de 45,30% du prix net du bien (base éligible). Le montant de l'investissement à réaliser par l'investisseur est déterminé en fonction (i) des frais que devra acquitter la société de portage et (ii) de la rétrocession. En tout état de cause ce montant d'investissement sera égal, hors frais de réservation, à un pourcentage de la réduction d'impôt inférieure à 100%, si bien qu'au cas d'espèce, en investissant 90,91% du montant de la réduction souhaitée, l'investisseur bénéficiera d'une Rentabilité Brute de 10,00% (i.e. : 100 / 90,91 - 1). La réduction d'impôt sur les revenus de l'année de l'investissement, qui constitue une réduction d'impôt reversée par l'Etat l'année suivante, est pratiquée pour chaque Investisseur à proportion de ses droits au capital de l'Emetteur. Si le montant de réduction théorique est supérieur à l'impôt dû par l'investisseur, la part non utilisée est reportable sur les revenus des 5 années suivant l'année de son investissement. Au-delà de ces 5 années, le reliquat est perdu.

➤ **Plafonnement de la réduction d'impôt imputable par l'Investisseur sur le montant de son impôt dû au titre des revenus 2023**

En cas d'application la même année de plusieurs types d'avantage, pour chaque foyer fiscal concerné, le total des avantages fiscaux, hors outre-mer et investissements SOFICA et en logement intermédiaire, est retenu dans la limite de 10.000 euros. Ce montant de 10.000 euros est majoré des réductions d'impôt outre-mer et SOFICA sans pouvoir excéder une réduction de l'impôt dû supérieure à 18.000 euros. Pour l'application de ce plafond, la réduction d'impôt acquise au titre d'un investissement au capital de l'Emetteur est retenue à hauteur de la part théorique maximale non rétrocédée à l'Exploitant soit 34%.

Exemple : si un Investisseur a réalisé des investissements lui donnant droit à des réductions d'impôt (autre que SOFICA, logements intermédiaire et investissements Outre-mer) pour un montant total de réduction supérieur ou égal à 10.000 euros (plafond de 10.000€ entièrement utilisé par ces autres avantages fiscaux) alors l'Investisseur pourra réaliser un investissement au titre de son impôt sur les revenus de 2023 d'un montant maximum de (8.000 / 34%) / 110% = 21.390,37€ correspondant à 11.258 Actions, soit une réduction d'impôt théorique de 21.390,37 €.

Si en revanche l'Investisseur ne bénéficie d'aucun autre avantage fiscal que son investissement au capital de l'Emetteur, la réduction d'impôt maximum possible en 2023 résultant de sa souscription au capital de l'Emetteur est donc de 52.941,18 euros (18.000 euros / 34%) correspondant à la souscription de 25.330 Actions correspondant à un investissement de 48.127€.

4.2.2 Réalisation du Bâtiment

La Société, en vue de faire édifier, le Bâtiment en qualité de maître d'ouvrage confiera, au travers de la signature du Contrat de Promotion Immobilière, sa réalisation à FDBRK, agissant en qualité de promoteur.

Le financement des situations de travaux à acquitter par l'Emetteur, au titre du Contrat de Promotion Immobilière, dans le cadre des contrats à signer est assuré au moyen de deux sources :

- Un Prêt Subordonné consenti par l'Exploitant à l'Emetteur d'une durée de 10,5 ans à compter du semestre civil auquel se rapporte la Date d'Ouverture de l'Hôtel prévue au plus tard le 31/12/2024, soit jusqu'au 30/06/2035, pour un montant correspondant au coût des constructions (i.e. : 27.963.510,00€), qui sera ramené à la différence entre le prix de revient du Bâtiment et le montant de l'Apport Fiscal Rétrocédé.
- La rétrocession d'une partie des apports des Investisseurs réalisés lors de leur souscription à l'Augmentation de Capital (l'Apport Fiscal Rétrocédé). Le taux de rétrocession à l'Exploitant est de 30% de la Base éligible soit 66,23% (i.e. 30%/45,30%) de la réduction d'impôt dont bénéficieront les Investisseurs.

Affectation du produit de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital contribuera, à hauteur de 6.909.995,00 euros, au financement du coût de construction du Bâtiment.

Le solde soit 2.574.805,00 euros est destiné au paiement des frais de l'opération, à savoir les frais de gestion, de montage et de placement dus par l'Emetteur. Les Arrangeurs vont percevoir les frais de montage au titre de la structuration de l'opération de défiscalisation et de l'obtention de l'Agrément. INTER INVEST SA intervenant en qualité de placeur dans le cadre de l'Augmentation de Capital et fournissant la Garantie à l'Emetteur percevra des frais de placement. Enfin la gestion de l'Emetteur sera également assurée par INTER INVEST SA jusqu'à la liquidation de l'Emetteur qui devrait en principe intervenir après la 5^{ème} année suivant la Date d'Ouverture de l'Hôtel.

	Capitaux propres de l'Emetteur	Prêt Subordonné	TOTAL
Coût des constructions	6.909.995 *€	21.053.515 *€	27.963.510 €
Frais	2.574.805 €		2.574.805 €
Total	9.484.800 €	21.053.515 €	30.538.315 €

* Dans le cadre de l'opération de construction du Bâtiment, RKWR consentira un Prêt Subordonné d'un montant égal au coût des constructions, qui sera ramené au montant initial minoré de l'Apport Fiscal Rétrocédé d'un montant de 6.909.995,00 euros une fois celui-ci versé.

Le montage de l'Opération est réalisé par INTER INVEST OUTREMER SAS qui, dans ce cadre, la Commission de Montage.

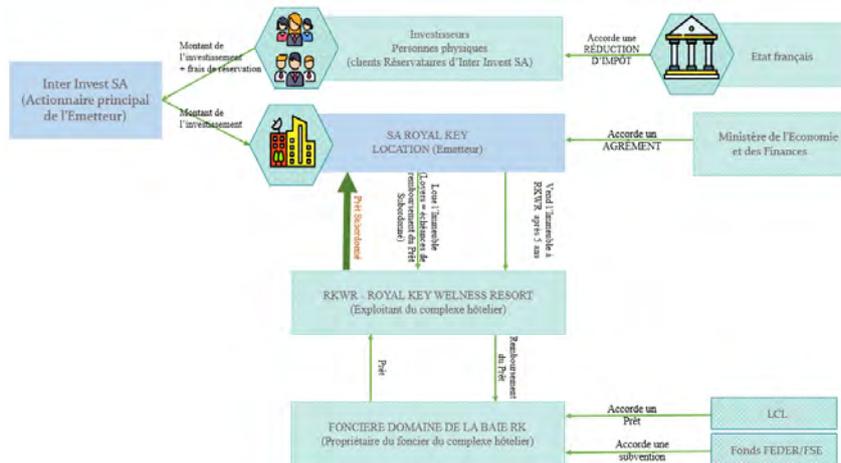
Le placement des Actions est effectué par INTER INVEST SA au travers de son réseau de distribution.

La gestion administrative et financière de l'Emetteur sera assurée par INTER INVEST SA.

➤ **Schéma de l'Opération**

La réduction d'impôt sur le revenu, ainsi obtenue en 2024 par les Investisseurs au titre de leurs revenus de l'année 2023 est le seul élément de rendement de cet investissement. L'Investisseur ne doit attendre aucun revenu des Actions de l'Emetteur, aucun dividende, aucun remboursement de sa souscription à l'Augmentation de Capital, ni aucune plus-value.

Bien que l'Investisseur reste actionnaire de l'Emetteur pendant la Période Fiscale, l'intégralité de sa Rentabilité Brute (issue exclusivement de la réduction d'impôt sur le revenu) est appréhendée en moins de douze mois. Des mécanismes de sortie de l'Opération ont été mis en place contractuellement et sont décrits au 3.4 g). Ces mécanismes permettent alternativement une cession de l'Immeuble ou des Actions de l'Emetteur à l'Exploitant par le biais de promesses croisées réciproques pouvant être utilisées, pour les promesses sur l'Immeuble, alternativement par l'Exploitant et l'Emetteur et, pour les



Tableaux synthétiques :

Le montant de l'Opération s'établit à 27.963.510,00 € pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 23.031.636,00 € à laquelle est associée une réduction d'impôt de 10.433.331,00 €, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 45,30% défini par la loi.

		Min	Moy	Max
Montant de l'investissement				27 963 510 EUR
Base éligible agréée par l'Administration Fiscale	[1]			23 031 636 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]		45,30%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]			10 433 331 EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]			4 992 000
Nombre d'actions souscrites	[5]	7 177	16 746	25 330
Valeur de l'Action (prime d'émission incluse)	[6]	1,90 EUR	1,90 EUR	1,90 EUR
Investissement Total (hors prise en compte frais de réservation)	[7]=[5]*[6]	13 636,30 EUR	31 817,40 EUR	48 127,00 EUR
Pourcentage de Capital social de la Société	[8]= [5]/[4]	0,14%	0,34%	0,51%
Montant de la Réduction d'Impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	15 000,00 €	34 999,31 €	52 939,96 €
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	1 363,70 EUR	3 181,91 EUR	4 812,96 EUR
Rentabilité	[11]=[10]/[7]	10,00%	10,00%	10,00%
Taux d'apport (hors prise en compte frais de réservation)	[12]=[7]/[9]	90,91%	90,91%	90,91%
Frais de réservation	[13]	75,45 €	142,72 €	203,07 €
Dont fixe		25,00 EUR	25,00 EUR	25,00 EUR
Dont variable option 1		0,50 EUR	1,17 EUR	1,78 EUR
Dont variable		50,45 EUR	117,72 EUR	178,07 EUR
Investissement Total (frais de réservation et de souscription inclus)	[14]=[7]+[13]	13 711,75 EUR	31 960,12 EUR	48 330,07 EUR
Gain Souscripteur (frais de réservation inclus)	[15]=[10]-[13]	1 288,25 EUR	3 039,19 EUR	4 609,89 EUR
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9,40%	9,51%	9,54%

Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette s'entendent comme une rentabilité minimale³ dans le cas de la souscription de 100% de l'Augmentation de Capital. Si l'Augmentation de Capital est réalisée à hauteur de moins de 100% (mais supérieur à 75%), le montant total de réduction d'impôt associé à l'Opération sera réparti entre moins d'Actions et les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette de l'Investisseur seront donc plus importantes. Il est rappelé que les Investisseurs ont en tant que Clients Réserveur accepté de payer des frais de réservation à INTER INVEST SA qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous des exemples de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions inférieures ou égales à 100% et supérieures ou égales à 75% :

Niveau de souscription	100%	90%	80%	75%
Nbre de titres souscrits (1)	4 992 000	4 492 800	3 993 600	3 744 000
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	10 433 331 €	10 433 331 €	10 433 331 €	10 433 331 €
Nominal des titres (3)	1,90 €	1,90 €	1,90 €	1,90 €
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / 1	2,090010216	2,322233573	2,61251277	2,786680288
Rentabilité (5) = (4) / (3) -1	10,00%	22,22%	37,50%	46,67%
Calcul de la rentabilité, Frais de réservation inclus	pour la souscription de 7 177 actions, soit une RI de 15 000,00 €	pour la souscription de 6 460 actions, soit une RI de 15 001,63 €	pour la souscription de 22 797 actions, soit une RI de 52 939,96 €	pour la souscription de 20 264 actions, soit une RI de 52 939,96 €
Nbre d'investisseurs	696	198	696	198
Frais de réservation (6)	52 493,76 €	40 043,76 €	48 984,38 €	36 534,38 €
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	9 537 293,76 €	9 524 843,76 €	8 585 304,38 €	8 572 854,38 €
Rentabilité (8) = (2) / (7) -1 *	9,40%	9,54%	21,53%	21,70%
			36,68%	36,90%
				45,77%
				46,03%

* sous réserve du report intégral sur les 5 années suivantes des réductions d'impôt excédant les critères du (i) plafonnement spécifique et (ii) du plafonnement global

Prise Ferme

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

Description de tout conflit d'intérêts important concernant l'offre décrite dans le Prospectus

³ Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette pourront être supérieures si l'Augmentation de Capital n'est pas souscrite à 100% car dans ce cas l'Avantage Fiscal auquel ouvre droit l'Opération (10.433.331,00 €) sera réparti entre un nombre moindre d'Actions augmentant le montant de réduction d'impôt auquel ouvre droit chaque Action souscrite.

- S'agissant des Actionnaires Fondateurs, une réduction de capital a été décidée sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à minima égale au Seuil de Caducité, au terme de laquelle les 2 Associés Fondateurs ne seront plus associés de l'Emetteur concomitamment à la constatation de l'Augmentation de Capital. Le rachat de leurs actions par la Société en vue de leur annulation est réalisé à la valeur nominale si bien qu'ils ne réaliseront aucune plus-value ni ne bénéficieront d'aucun avantage fiscal au titre des Actions qu'ils auront détenues ;
- S'agissant des dirigeants et/ ou salariés d'INTER INVEST SA ou INTER INVEST OUTREMER, ils exercent, pour M. Christian CAMUS, M. Johan LACASCADE et M. Anthony STERN, respectivement les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, Administrateur et Administrateur ;
- Il est rappelé que INTER INVEST SA réalise pour le compte de l'Emetteur différentes prestations de montage de l'opération de défiscalisation, de gestion administrative et financière de l'Emetteur et de placeur et perçoit à ce titre des honoraires significatifs. Ces prestations ont fait l'objet de conventions qui ont été présentées à l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce dès lors que le conseil d'administration ne pouvait pas les autoriser compte tenu des liens des administrateurs avec les parties à ces conventions.

4.3. Qui est l'offreur et/ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation ? Néant.

4.3.1 Non applicable

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et axes de développement de l'Emetteur et de ses investissements. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront.

Ces informations sont fondées sur des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par l'Emetteur. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

Chaque Investisseur est invité à prendre attentivement en considération les facteurs de risques exposés à la Section 3 du Prospectus et autres informations contenues dans le Prospectus avant de prendre sa décision d'investissement.

En particulier, l'attention des Investisseurs est attirée sur les éléments suivants :

- Le plafonnement des niches fiscales pourrait être modifié en 2023 et / ou une remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI pourrait intervenir en 2023.
- L'investissement proposé permet à l'Investisseur de bénéficier de l'Avantage Fiscal exposé à la Section 2.2.1 du Prospectus. Avant de souscrire, l'Investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale personnelle. Il s'agit d'un placement qui implique de conserver les Actions pour la Période Fiscale. A défaut, l'Investisseur s'expose à la perte de l'Avantage Fiscal auquel pourraient s'ajouter d'éventuelles pénalités, majorations et intérêts de retard. En pratique, l'Investisseur (ou son héritier éventuel en cas de décès) devra conserver ses Actions au minimum jusqu'à fin 2029. Il est rappelé que la seule rentabilité de l'Investissement est assurée par la réduction d'impôt sur le revenu octroyé en 2024 au titre des revenus de l'année 2023 (reportable le cas échéant dans la limite des règles définissant le plafonnement des niches fiscales). La réduction d'impôt sur le revenu ainsi obtenue par les Investisseurs est sans impact sur le taux de prélèvement à la source qui reste calculé sur la base des revenus imposables retenus avant imputation des réductions et crédits d'impôts.
- L'investissement dans l'Emetteur n'est pas un investissement liquide (il n'est pas remboursable et ne peut être cédé sauf dans les conditions contractuelles prévues dans le cadre de l'Opération). Une fois la souscription à l'Augmentation de Capital réalisée, le seul gain constaté, par l'Investisseur, est la réduction d'impôt sur le revenu qui s'impute au titre de ses revenus de l'année 2023 et qui est supérieure au montant de son Investissement augmenté des frais de réservation dus au titre du dossier de réservation qu'il a signé auprès d'INTER INVEST SA pour pouvoir souscrire à une opération montée et placée par INTER INVEST.

La valeur des Actions qu'il possède est alors de 1,90 euros par Action. La cession des Actions avant l'échéance de la Période Fiscale entraînerait en tout état de cause la remise en cause de l'Avantage Fiscal pour l'Investisseur (sauf cas particulier du décès).

- L'Investisseur ne percevra aucun flux de trésorerie lié à l'exploitation ou à la valorisation de l'Immeuble (dividende ou produit de cession des Actions ou de l'Immeuble). La Rentabilité Brute de l'Investissement est assurée uniquement par la réduction d'impôt sur le revenu. Si l'Investisseur est toujours associé de l'Emetteur au moment de la liquidation il lui est rappelé que le résultat de liquidation revient s'il est positif, au liquidateur proposé par le Président. En résumé, les sommes apportées par l'Investisseur sont abandonnées.
- Si le Conseil d'Administration, constate que le montant total reçu au titre des bulletins de souscription est inférieur au Seuil de Caducité (i.e. : 75%), le montant versé au titre des souscriptions des Investisseurs sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur sera dans ce cas reversé à INTER INVEST SA en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation sous réserve de disponibilité de celle-ci au plus tard le 20 décembre 2023. A défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement et des frais de réservation.
- Conformément au dossier de réservation signé par le Client Réservataire, INTER INVEST SA reversera tout ou partie du montant prélevé au titre du dossier de réservation si ce montant n'a pas été entièrement utilisé dans le cadre de la souscription des Actions ou d'autres opérations au plus tard le 20 décembre 2023 par voie de virement sur le compte du Client Réservataire.
- Selon le calendrier prévisionnel de l'Opération, la constatation de l'Augmentation de Capital par le Conseil d'Administration devrait avoir lieu au plus tard le 16 décembre 2023.

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

1.1. Personne(s) responsable(s) des informations contenues dans le Prospectus

La personne responsable des informations contenues dans le présent Prospectus est Monsieur Christian CAMUS en qualité de Président du Conseil d'Administration de l'Emetteur.

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

ATTESTATION

J'atteste que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité en ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fait à Paris, le 30/10/2023

Christian CAMUS

1.3. Déclaration/ rapport d'experts

1.3.1 Personne ayant établi le Bilan d'Ouverture

Guy SELLEM, directeur administratif et financier du Groupe INTER INVEST, exerce son activité au sein du siège social situé 21 rue Fortuny -75017 Paris.

1.3.2 Rapport sur la vérification de l'actif et du passif de l'Emetteur :

La nomination d'un commissaire à la vérification de l'actif et du passif de l'Emetteur et la préparation de ce rapport répondent à une obligation légale pour les sociétés dont la constitution est inférieure à 2 ans à la date de l'offre au public.

En application de l'article L.225-131 du Code de Commerce, la Société, ayant été créée le 25 mars 2021 pour une immatriculation en date du 19 juin 2021, n'est pas soumise à cette obligation.

1.3.3 Commissaire aux comptes

La nomination d'un commissaire aux comptes devient obligatoire dès lors que 2 des 3 seuils suivants sont franchis :

- ✓ 4 000 000 € de total bilan (somme de tous les actifs dans un bilan comptable)
- ✓ 8 000 000 € de chiffre d'affaires HT
- ✓ 50 salariés

Au regard de l'exercice clos eu 31/12/2022 et du Bilan d'Ouverture, aucun de ces seuils n'est franchi. En conséquence, à la date du présent prospectus, la société n'avait pas l'obligation de nommer un commissaire aux comptes.

Pendant toute la Période Fiscale, seul le total bilan sera supérieur à 4.000.000,00 €, la Société n'employant aucun salarié et son chiffre d'affaires étant inférieur à 8.000.000,00 € HT durant cette période (cf. point 2.7.2), elle ne sera légalement pas soumise à l'obligation de nommer un commissaire aux comptes.

Un rapport sur le Bilan d'Ouverture a toutefois été diligenté (Annexe 3) auprès d'un commissaire aux comptes désigné :

Nom	Fiduciaire de la Seine
Adresse professionnelle	41 rue Vivienne 75002 PARIS
Qualifications	Commissaire aux comptes
Intérêt dans l'Emetteur	Néant

Dans le cadre de ce rapport, le commissaire aux comptes s'est assuré que les comptes annuels de la Société, arrêtés au 31 décembre 2022, ne comportaient pas d'anomalie. La société n'a pas eu d'activité au 31 décembre 2022, les comptes étaient principalement composés du capital social de la Société.

Ce même commissaire aux comptes a établi :

- ✓ un rapport sur l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription,
- ✓ et un rapport sur la réduction de capital associée permettant la sortie des Associés Fondateurs.

Ces deux rapports figurent respectivement en Annexes 4 et 5.

Ces rapport, en Annexes 3 , 4 et 5, sont joints avec le consentement de la personne les ayant rédigés.

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

ATTESTATION

J'atteste que toutes les informations provenant de tiers contenues dans le présent Prospectus ont été fidèlement reproduites et, à ma connaissance et pour autant que je sois en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexacts ou trompeuses.

Fait à Paris, le 30/10/2023

Christian CAMUS

1.5. Déclaration d'approbation

- a) Le présent Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.
- b) L'AMF n'approuve le présent Prospectus qu'en tant qu'il respecte les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.
- c) Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'Émetteur et les valeurs mobilières qui font l'objet du Prospectus.
- d) Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance pour l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

Section 2 STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2.1 Informations concernant l'Emetteur :

a) Raison sociale et nom commercial de l'Emetteur

Raison sociale de l'émetteur : ROYAL KEY LOCATION

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

Lieu d'enregistrement : RCS Fort-de-France
Numéro d'enregistrement : 900 662 347
Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500WJ7JOPHOGBKQ83

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

Date de constitution : 25 mars 2021
Date d'enregistrement : 19 juin 2021
Durée de vie de l'Emetteur : Jusqu'au 18/06/2120 soit 99 ans

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

Siège social : Immeuble AGORA, Bâtiment C, Etang Z'abricots, 97200 Fort-de-France
Forme juridique : Société Anonyme
Législation régissant les activités : Droit français – Code de Commerce
Pays de constitution : France
Numéro de téléphone : 01.56.62.32.00
Site web : néant

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

Non applicable.

A la date de rédaction du Prospectus, la situation financière de l'Emetteur n'a pas évolué de manière significative par rapport à sa situation lors du Bilan d'Ouverture (cf. Bilan d'Ouverture au 8.1.5 ci-après).

2.1.2 Description du financement mis en place pour le coût des constructions du Bâtiment

Le plan de financement, taxe sur la valeur ajoutée incluse, par l'Emetteur de l'Opération tel qu'il résulterait des contrats à signer et de la réalisation de l'augmentation de capital à hauteur de 100% se présente comme suit :

EMPLOIS	€	RESSOURCES	€
Coûts de revient des constructions (HT)	27 963 510 €	SUBVENTIONS	0 €
TVA sur coûts de revient des constructions	2 376 898 €	Prêt Subordonné	21 053 515 €
Honoraires et frais de gestion	2 574 805 €	Prêt Relais TVA	2 376 898 €
<i>dont frais de montage (TTC)</i>	<i>1 918 958 €</i>	Apport Investisseurs brut	9 484 800 €
<i>dont frais de gestion (TTC)</i>	<i>229 031 €</i>	<i>dont Capital</i>	<i>49 920 €</i>
<i>dont frais de placement (exonérés de TVA)</i>	<i>426 816 €</i>	<i>Dont Prime d'émission</i>	<i>9 434 880 €</i>
TOTAL EMPLOIS	32 915 213 €	TOTAL RESSOURCES	32 915 213 €

Afin de réaliser son investissement, l'Emetteur bénéficie en complément de l'Augmentation de Capital :

- d'un Prêt Subordonné d'un montant initial de 27.963.510,00 euros, non assorti d'intérêts, ramené à 21.053.515,00 euros une fois le versement de l'Apport Fiscal Rétrocédé effectué, consenti par RKWR, que cette dernière refinancera aux moyens d'un prêt d'un même montant qui lui est consenti par FDBRK, FDBRK se refinançant comme suit :
 - 10.000.000,00 euros par tirage sur un prêt accordé par la Banque LCL,
 - 17.963.510,00 euros par un apport en fonds propres (capital social et une partie des avances actionnaires) de RKWR qui seront ramenés à 11.053.515,00 euros une fois l'Apport Fiscal Rétrocédé perçu par RKWR qui l'affectera au remboursement anticipé partiel du prêt qui lui a été consenti,

Les caractéristiques du prêt accordé par FDBRK à RKWR sont les suivantes :

- montant initial : 27.963.510,00 euros
- durée : de la date de signature du prêt jusqu'au 31 mars 2041
- taux d'intérêts : 5,44% l'an
- modalités de remboursement : suivant l'échéancier ci-dessous

TABEAU D'AMORTISSEMENT DU PRÊT DE FBRK A RKWR

Taux d'intérêt : 5,44%		Prêt consenti par la foncière à l'exploitant (avec gain fiscal)							
Trimestre	Encours début période	Tirages	Intérêts capitalisés	Rbt progressif	Rbt balourd	Intérêts payés	Encours fin période		
31-déc-22	2022	0	0	0	0	0	0	0	0
31-mars-23	2023	0	0	0	0	0	0	0	0
30-juin-23	2023	0	0	0	0	0	0	0	0
30-sept-23	2023	0	16 544 708	0	0	0	0	0	16 544 708
31-déc-23	2023	16 544 708	10 942 305	258 078	0	6 909 995	0	0	20 835 096
31-mars-24	2024	20 835 096	318 007	302 458	0	0	0	0	21 455 561
30-juin-24	2024	21 455 561	158 490	305 091	0	0	0	0	21 919 142
30-sept-24	2024	21 919 142	0	102 382	0	0	195 773	0	22 021 524
31-déc-24	2024	22 021 524	0	103 775	0	0	195 773	0	22 125 299
31-mars-25	2025	22 125 299	0	62 060	0	0	238 900	0	22 187 359
30-juin-25	2025	22 187 359	0	62 904	0	0	238 900	0	22 250 263
30-sept-25	2025	22 250 263	0	63 760	0	0	238 900	0	22 314 023
31-déc-25	2025	22 314 023	0	64 627	0	0	238 900	0	22 378 650
31-mars-26	2026	22 378 650	0	54 256	0	0	250 150	0	22 432 906
30-juin-26	2026	22 432 906	0	54 994	0	0	250 150	0	22 487 900
30-sept-26	2026	22 487 900	0	55 742	0	0	250 150	0	22 543 642
31-déc-26	2026	22 543 642	0	56 500	0	0	250 150	0	22 600 143
31-mars-27	2027	22 600 143	0	54 576	0	0	252 843	0	22 654 719
30-juin-27	2027	22 654 719	0	55 319	0	0	252 843	0	22 710 038
30-sept-27	2027	22 710 038	0	56 071	0	0	252 843	0	22 766 109
31-déc-27	2027	22 766 109	0	56 834	0	0	252 843	0	22 822 943
31-mars-28	2028	22 822 943	0	4 076	0	0	306 374	0	22 827 018
30-juin-28	2028	22 827 018	0	4 131	0	0	306 374	0	22 831 149
30-sept-28	2028	22 831 149	0	4 187	0	0	306 374	0	22 835 337
31-déc-28	2028	22 835 337	0	4 244	0	0	306 374	0	22 839 581
31-mars-29	2029	22 839 581	0	0	6 746	0	310 676	0	22 832 835
30-juin-29	2029	22 832 835	0	0	6 838	0	310 584	0	22 825 997
30-sept-29	2029	22 825 997	0	0	6 931	0	310 491	0	22 819 066
31-déc-29	2029	22 819 066	0	0	7 025	0	310 397	0	22 812 041
31-mars-30	2030	22 812 041	0	0	46 252	0	310 301	0	22 765 790
30-juin-30	2030	22 765 790	0	0	46 881	0	309 672	0	22 718 909
30-sept-30	2030	22 718 909	0	0	47 518	0	309 034	0	22 671 391
31-déc-30	2030	22 671 391	0	0	48 165	0	308 388	0	22 623 226
31-mars-31	2031	22 623 226	0	0	52 203	0	307 733	0	22 571 023
30-juin-31	2031	22 571 023	0	0	52 913	0	307 023	0	22 518 109
30-sept-31	2031	22 518 109	0	0	53 633	0	306 303	0	22 464 476
31-déc-31	2031	22 464 476	0	0	54 363	0	305 573	0	22 410 113
31-mars-32	2032	22 410 113	0	0	58 536	0	304 834	0	22 351 577
30-juin-32	2032	22 351 577	0	0	59 333	0	304 038	0	22 292 244
30-sept-32	2032	22 292 244	0	0	60 140	0	303 231	0	22 232 105
31-déc-32	2032	22 232 105	0	0	60 958	0	302 413	0	22 171 147
31-mars-33	2033	22 171 147	0	0	65 273	0	301 583	0	22 105 874
30-juin-33	2033	22 105 874	0	0	66 160	0	300 695	0	22 039 714
30-sept-33	2033	22 039 714	0	0	67 060	0	299 796	0	21 972 654
31-déc-33	2033	21 972 654	0	0	67 973	0	298 883	0	21 904 681
31-mars-34	2034	21 904 681	0	0	72 435	0	297 959	0	21 832 246
30-juin-34	2034	21 832 246	0	0	73 421	0	296 973	0	21 758 825
30-sept-34	2034	21 758 825	0	0	74 419	0	295 975	0	21 684 406
31-déc-34	2034	21 684 406	0	0	75 431	0	294 962	0	21 608 975
31-mars-35	2035	21 608 975	0	0	116 866	0	293 936	0	21 492 108
30-juin-35	2035	21 492 108	0	0	118 456	0	292 347	0	21 373 653
30-sept-35	2035	21 373 653	0	0	120 067	0	290 735	0	21 253 586
31-déc-35	2035	21 253 586	0	0	121 700	0	289 102	0	21 131 886
31-mars-36	2036	21 131 886	0	0	127 553	0	287 447	0	21 004 333
30-juin-36	2036	21 004 333	0	0	129 288	0	285 712	0	20 875 045
30-sept-36	2036	20 875 045	0	0	131 046	0	283 953	0	20 743 999
31-déc-36	2036	20 743 999	0	0	132 829	0	282 171	0	20 611 169
31-mars-37	2037	20 611 169	0	0	138 896	0	280 364	0	20 472 273
30-juin-37	2037	20 472 273	0	0	140 785	0	278 474	0	20 331 488
30-sept-37	2037	20 331 488	0	0	142 700	0	276 559	0	20 188 788
31-déc-37	2037	20 188 788	0	0	144 641	0	274 618	0	20 044 146
31-mars-38	2038	20 044 146	0	0	150 933	0	272 651	0	19 893 213
30-juin-38	2038	19 893 213	0	0	152 986	0	270 598	0	19 740 227
30-sept-38	2038	19 740 227	0	0	155 067	0	268 517	0	19 585 160
31-déc-38	2038	19 585 160	0	0	157 176	0	266 407	0	19 427 984
31-mars-39	2039	19 427 984	0	0	163 703	0	264 269	0	19 264 281
30-juin-39	2039	19 264 281	0	0	165 930	0	262 043	0	19 098 351
30-sept-39	2039	19 098 351	0	0	168 187	0	259 786	0	18 930 164
31-déc-39	2039	18 930 164	0	0	170 475	0	257 498	0	18 759 689
31-mars-40	2040	18 759 689	0	0	177 248	0	255 179	0	18 582 440
30-juin-40	2040	18 582 440	0	0	179 660	0	252 768	0	18 402 781
30-sept-40	2040	18 402 781	0	0	182 103	0	250 324	0	18 220 677
31-déc-40	2040	18 220 677	0	0	184 580	0	247 847	0	18 036 097
31-mars-41	2041	18 036 097	0	0	141 607	0	17 894 490	84 505	0

Le projet de contrat de prêt à consentir par FDBRK à RKWR est joint en Annexe 13. Ce dernier pourra être amendé au regard du prix définitif du Bâtiment.

- d'un Prêt Relais TVA, non assorti d'intérêts, d'un montant de 2.376.898,00 € consenti par FDBRK, cette dernière préfinançant ledit Prêt Relais TVA sur ses fonds propres dans l'attente du remboursement de la TVA par le trésor à l'Emetteur. Le remboursement de la TVA par le trésor à l'Emetteur permettant à ce dernier de rembourser le Prêt Relais TVA.

Il ressort du schéma juridique et financier ainsi que des différents contrats à mettre en place, le prévisionnel de trésorerie suivant de l'Emetteur sur la période correspondant à la Période Fiscale dans l'hypothèse d'un débouclage du schéma fiscal par rachat de l'Actif :

COMPTES PREVISIONNELS DE TRESORERIE								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
EMPLOIS								
Construction (biens immobiliers)	27 487 013	476 497	0	0	0	0	0	27 963 510
Remboursement du Prêt Subordonné	0	0	95	95	95	95	21 053 134	21 053 515
Loyers bail à construction	0	0	0	0	0	0	0	0
Commission de montage	1 918 958							1 918 958
Commission de levée et de placement	426 816							426 816
Frais de gestion	32 719	32 719	32 719	32 719	32 719	32 719	32 719	229 031
TOTAL emplois	29 865 506	509 216	32 814	32 814	32 814	32 814	21 085 853	51 591 830
RESSOURCES								
Capital SA et primes d'émission	9 484 800							9 484 800
Prêt Subordonné	21 053 515							21 053 515
Contrat de Crédit-Bail	0	0	95	95	95	95	95	476
Cession	0	0	0	0	0	0	21 053 039	21 053 039
TOTAL ressources	30 538 315	0	95	95	95	95	21 053 134	51 591 830
SOLDE ANNUEL	672 809	-509 216	-32 719	0				
SOLDE CUMULÉ	672 809	163 594	130 875	98 156	65 437	32 719	0	

2.2 Aperçu des activités de l'Emetteur

2.2.1 Stratégie et objectifs

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, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ;
- (ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ;
- (iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. »

La Société a été constituée afin de réaliser l'opération de construction du Bâtiment pour le donner en location, en ce compris le droit au bail du terrain d'assise, par voie de Contrat de Crédit-Bail Immobilier.

L'Augmentation de Capital décidée par l'Emetteur, va contribuer à hauteur de 6.909.995,00 euros au paiement des situations de travaux à acquitter en vertu du Contrat de Promotion Immobilière, le solde faisant l'objet du Prêt Subordonné. Le solde de l'Augmentation de Capital soit 2.574.805,00 euros servira à payer les frais de l'Opération.

Les frais de montage seront dus aux Arrangeurs, titulaires d'un contrat de prestation de services au titre du montage du financement en LODEOM de l'Opération et seront payés après réalisation de l'Augmentation de Capital. La signature de cette convention a été ratifiée par le Conseil d'administration de l'Emetteur. Les frais de montage sont estimés à 1.918.958,00 euros soit 8,33 % de la Base Eligible.

Les frais de placement seront dus quant à eux au Placeur et seront payés après réalisation de l'Augmentation de Capital. Ils sont estimés à 426.816,00 euros soit 1,85% de la Base Eligible en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 100%. Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 75,00% correspondant au Seuil de Caducité. Aucun frais de placement ne sera dû si l'Offre n'atteint pas ce niveau.

INTER INVEST SA assurera la gestion administrative de l'Emetteur pendant la période de conservation fiscale et après celle-ci jusqu'à sa liquidation (hors frais de liquidation). Les frais de gestion sont estimés à 229.031,00 euros soit 0,99 % de la Base Eligible.

	Coût total de l'Opération
Coût des constructions, hors TVA	27.963.510,00 €
Frais	2.574.805,00 €
Dont frais de montage	1.918.958,00 €
Dont frais de gestion*	229.031,00 €
Dont frais de placement **	426.816,00 €
TOTAL	30.538.315,00 €

* Les frais de gestion seront minorés ou majorés en fonction du résultat de liquidation constaté par l'Emetteur lors de sa dissolution. Il est rappelé que les Investisseurs n'ont pour perspective de gain que le montant de la réduction d'impôt qui est réparti entre eux au prorata de leur détention dans le capital de l'Emetteur.

** Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 75,00%. Aucun frais de placement ne sera dû si l'Offre n'atteint pas ce niveau.

La rentabilité d'un investisseur souscrivant à hauteur de la souscription minimale (i.e. : 7.177 actions) s'établit comme suit :

Réduction d'impôt (RI) souhaitée par le Client Réservataire (1)	15 000,00 €
Montant de la souscription à réaliser (2)	13 636,30 €
Rentabilité Brute (3) = (1)/(2) -1	10,00%
Frais de réservation (4)	75,45 €
Rentabilité Nette (5)= (1) /((2)+(4)) -1	9,40%

Le montant de l'Opération s'établit à 27.963.510,00 euros pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 23.031.636,00 euros à laquelle est associée une réduction d'impôt de 10.433.331,00 euros, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 45,30% défini par la loi.

		Min	Moy	Max
Montant de l'investissement				27 963 510 EUR
Base éligible décidée dans l'Agrément	[1]			23 031 636 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]		45,30%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]			10 433 331 EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]			4 992 000
Nombre d'actions souscrites	[5]	7 177	16 746	25 330
Valeur de l'Action (prime d'émission incluse)	[6]	1,90 EUR	1,90 EUR	1,90 EUR
Investissement Total (hors prise en compte frais de réservation)	[7]=[5]*[6]	13 636,30 EUR	31 817,40 EUR	48 127,00 EUR
Pourcentage de Capital social de la Société	[8]= [5]/[4]	0,14%	0,34%	0,51%
Montant de la Réduction d'Impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	15 000,00 €	34 999,31 €	52 939,96 €
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	1 363,70 EUR	3 181,91 EUR	4 812,96 EUR
Rentabilité	[11]=[10]/[7]	10,00%	10,00%	10,00%
Taux d'apport (hors prise en compte frais de réservation)	[12]=[7]/[9]	90,91%	90,91%	90,91%
Frais de réservation	[13]	75,45 €	142,72 €	203,07 €
Dont fixe		25,00 EUR	25,00 EUR	25,00 EUR
Dont variable		50,45 EUR	117,72 EUR	178,07 EUR
Investissement Total (frais de réservation et de souscription inclus)	[14]=[7]+[13]	13 711,75 EUR	31 960,12 EUR	48 330,07 EUR
Gain Souscripteur (frais de réservation inclus)	[15]=[10]-[13]	1 288,25 EUR	3 039,19 EUR	4 609,89 EUR
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9,40%	9,51%	9,54%

Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette s'entendent comme une rentabilité minimale⁴ dans le cas de la souscription de 100% de l'Augmentation de Capital. Si l'Augmentation de Capital est réalisée à hauteur de moins de 100% (mais supérieur à 75%), le montant total de réduction d'impôt associé à l'Opération sera réparti entre moins d'Actions et les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette de l'Investisseur seront donc plus importantes. Il est rappelé que les Investisseurs ont en tant que Clients Réservataire accepté de payer des frais de réservation à INTER INVEST SA qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous des exemples de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions inférieures ou égales à 100% et supérieures ou égales à 75% :

Niveau de souscription	100%	90%	80%	75%				
Nbre de titres souscrits (1)	4 992 000	4 492 800	3 993 600	3 744 000				
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	10 433 331 €	10 433 331 €	10 433 331 €	10 433 331 €				
Nominal des titres (3)	1,90 €	1,90 €	1,90 €	1,90 €				
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / 1	2,090010216	2,322233573	2,61251277	2,786680288				
Rentabilité (5) = (4) / (3) -1	10,00%	22,22%	37,50%	46,67%				
Rentabilité, Frais de réservation	pour la souscription de 7 177 actions, soit une RI de 15 000,00 €	pour la souscription de 25 330 actions, soit une RI de 52 939,96 €	pour la souscription de 6 460 actions, soit une RI de 15 001,63 €	pour la souscription de 22 797 actions, soit une RI de 52 939,96 €	pour la souscription de 5 742 actions, soit une RI de 15 001,05 €	pour la souscription de 20 264 actions, soit une RI de 52 939,96 €	pour la souscription de 5 383 actions, soit une RI de 15 000,70 €	pour la souscription de 18 997 actions, soit une RI de 52 938,57 €
Nbre d'investisseurs	696	198	696	198	696	198	696	198
Frais de réservation (6)	52 493,76 €	40 043,76 €	48 984,38 €	36 534,38 €	45 475,01 €	33 025,01 €	43 720,32 €	31 270,32 €
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	9 537 293,76 €	9 524 843,76 €	8 585 304,38 €	8 572 854,38 €	7 633 315,01 €	7 620 865,01 €	7 157 320,32 €	7 144 870,32 €
Rentabilité (8) = (2) / (7) -1 *	9,40%	9,54%	21,53%	21,70%	36,68%	36,90%	45,77%	46,03%

* sous réserve du report intégral sur les 5 années suivantes des réductions d'impôt excédant les critères du (i) plafonnement spécifique et (ii) du plafonnement global

A l'issue de la Période Fiscale et dans le cas d'une cession de l'Immeuble à l'Exploitant, l'Emetteur sera en principe liquidé après la cession par les Investisseurs de leurs Actions à INTER INVEST SA (ou toute personne qu'elle décidera de se substituer). La liquidation sera en principe assurée par une société du Groupe INTER INVEST dont les honoraires dépendront de la trésorerie résiduelle de l'Emetteur au moment de la liquidation.

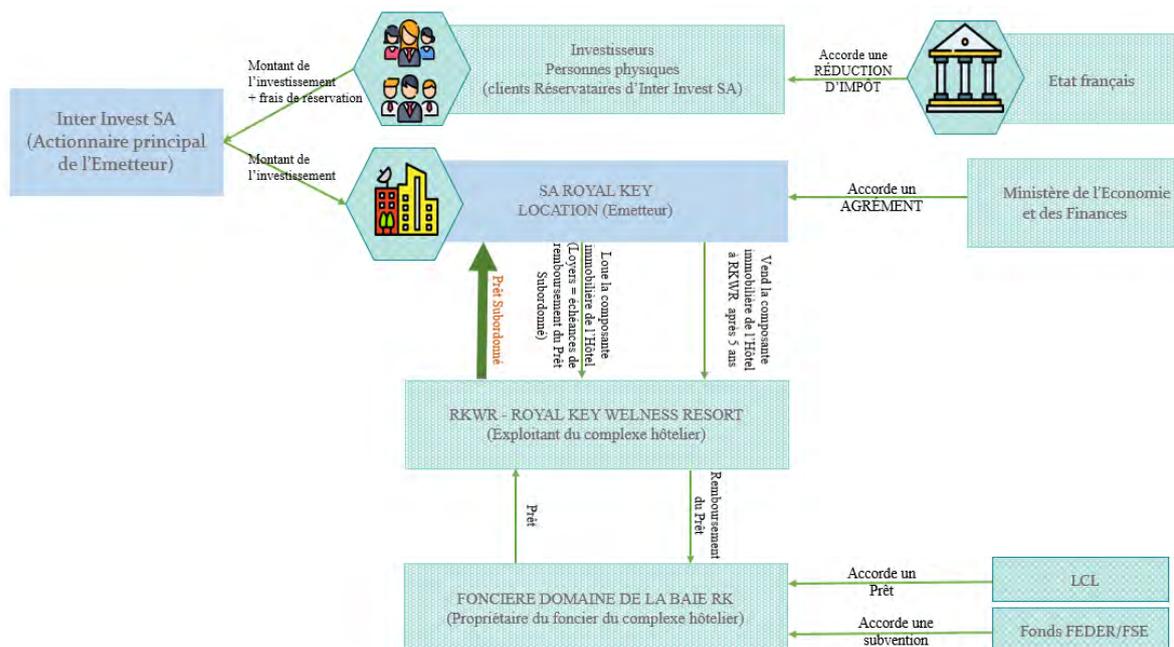
Il est rappelé qu'en souscrivant au capital de l'Emetteur, l'Investisseur accepte que son seul rendement soit constitué par la réduction d'impôt résultant de son apport. L'Investisseur ne percevra ni dividende ni aucune somme sur le résultat de liquidation.

Conformément aux promesses de cession consenties par les Investisseurs à l'Exploitant, ce dernier peut également, à l'issue de la Période Fiscale, choisir de racheter les Actions de l'Emetteur, pour un montant global d'un euro, aux Investisseurs pour acquérir l'Emetteur détenant l'Immeuble plutôt que l'Immeuble lui-même.

⁴ Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette pourront être supérieures si l'Augmentation de Capital n'est pas souscrite à 100% car dans ce cas l'Avantage Fiscal auquel ouvre droit l'Opération (10.433.331,00 €) sera réparti entre un nombre moindre d'Actions augmentant le montant de réduction d'impôt auquel ouvre droit chaque Action souscrite.

Le schéma ci-après détaille le dispositif appliqué présenté au point 2.2.1 :

(Contrats Importants restant à signer)



La Société aura un locataire unique, RKWR, et n'aura pas d'autres locataires.

- Présentations des principaux acteurs de l'opération

RKWR (Exploitant et garant au titre de la Garantie Fiscale)

RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pointe à Pitre (Guadeloupe) sous le numéro 842 657 413 ayant son siège social 13 convenance Gates 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe), représentée par son Président Monsieur Williams ESON-HENRY.
Code LEI : 969500WJ7JOPHOGBKQ83

L'Exploitant a été à l'origine de l'opération dans la mesure où il a sollicité les Arrangeurs en vue de mettre en place le financement lui permettant d'exploiter puis potentiellement d'acquérir à terme l'Immeuble nécessaire au développement de son activité.

- i) Garantie Fiscale

L'Exploitant va consentir une Garantie Fiscale (Annexe 6) à l'Emetteur et aux Investisseurs en cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmentée de toutes taxes ou impôts à percevoir) lié à l'Opération. En vertu de la Garantie Fiscale, l'Exploitant s'engage vis-à-vis des Investisseurs à compenser sans condition, toute diminution ou remise en cause de tout ou partie de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmentée de toutes taxes ou impôts à percevoir) des Investisseurs, non imputable à l'Investisseur lui-même ou à l'Emetteur.

Toutefois compte tenu de la situation financière de l'Exploitant dont l'essentiel des ressources accumulées, au cours de l'exploitation de l'Hôtel, sera dévolue au remboursement du prêt qui lui a été concédé par FDBRK pour le financement du Bâtiment, il est probable qu'en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal l'Exploitant ne puisse pas honorer cette garantie au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. L'Agrément Fiscal pourrait notamment être remis en cause si l'Exploitant ne respectait pas l'une des conditions visées dans cet Agrément Fiscal. Aux termes de l'Agrément Fiscal, l'Exploitant doit notamment recruter et maintenir pendant 15 ans 132,5 employés équivalents temps pleins, étant précisé qu'en cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal, les Investisseurs ne peuvent être recherchés au-delà de la Période Fiscale, passé ce délai l'Exploitant étant l'unique contrepartie pouvant être redressée.

L'Exploitant ne dispose en effet pas de ressources spécifiques dédiées à la couverture de son engagement contractuel au titre de la Garantie Fiscale. Le capital est de 908.000,00 € et ses fonds propres au 31/12/2022 s'élèvent à -14.603,00 €, étant précisé qu'à la date du 31/12/2022 le capital social s'élevait à seulement 1.000,00 €. L'intégralité de ses fonds propres est dédiée à l'octroi du Prêt Subordonné. Compte tenu de ces éléments ci-dessus, il existe un risque significatif que l'Exploitant ne soit pas en mesure d'honorer ses engagements au titre de la Garantie Fiscale.

Selon les projections d'exploitation, l'évolution de la Capacité d'Auto-Financement (CAF) de RKWR et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants :

	2023	2024*	2025	2026	2027	2028	2029
Chiffre d'Affaires	0 €	4 599 529 €	9 661 679 €	10 479 271 €	11 117 396 €	11 498 391 €	11 770 176 €
Résultat d'exploitation	-500 000 €	825 860 €	1 457 408 €	1 778 799 €	2 141 639 €	2 233 283 €	2 245 321 €
Résultat net	-776 907 €	-687 833 €	-167 249 €	102 929 €	445 516 €	520 916 €	525 183 €
CAF	0 €	-752 606 €	-156 817 €	144 583 €	536 017 €	675 603 €	746 686 €
Capital social	1 515 000 €	1 515 000 €	1 515 000 €	908 000 €	908 000 €	908 000 €	908 000 €
Capitaux propres	4 005 134 €	3 227 972 €	-1 185 135 €	-1 133 701 €	-739 679 €	-270 257 €	203 431 €
Dettes long terme (lt)	30 033 138 €	31 386 651 €	31 347 498 €	30 343 574 €	30 336 945 €	30 120 144 €	29 823 612 €
Total Bilan	34 038 272 €	34 614 623 €	30 162 362 €	29 209 873 €	29 597 266 €	29 849 886 €	30 027 043 €
Total Bilan net des Dettes lt	4 005 134 €	3 227 972 €	-1 185 135 €	-1 133 701 €	-739 679 €	-270 257 €	203 431 €

Ces chiffres s'entendent, pour chaque année, au 31/12

*L'ouverture de l'Hôtel devrait intervenir au cours du second semestre 2024 (et au plus tard le 31 décembre 2024)

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

INTER INVEST SA (Arrangeur, Placeur et garant au titre de la garantie G3F)

INTER INVEST SA, société anonyme au capital de 10.000.200 EUR, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 383 848 660, dont le siège est situé 21 rue Fortuny, 75 017 Paris.

Code LEI : 969500G0ERKLWKMEOX07

INTER INVEST SA est une entreprise d'investissement agréée par l'ACPR pour le service de placement garanti. La présente opération ne fait toutefois pas l'objet d'un placement garanti. Elle est également enregistrée en qualité de monteur en opérations de défiscalisation, activité pour laquelle elle dispose d'une expérience de plus de 30 ans.

INTER INVEST SA a créé l'Emetteur afin de monter la présente opération de défiscalisation Girardin.

Elle assure également le rôle de placeur de l'Offre destinée à permettre à ses Clients Réservataires d'investir dans l'Emetteur afin de bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI.

Elle offre à ses Clients Réservataires une garantie dite « G3F » en cas de remise en cause de la réduction d'impôt qu'ils auraient obtenu à la suite de leur souscription à l'Offre.

INTER INVEST SA dispose d'un niveau de fonds propres de 48.716.886 € au 31/12/2022.

i) G3F

S'agissant de la G3F, celle-ci prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération.

Conformément à ses Conditions Générales (cf. Annexe 12), la G3F ne couvre toutefois pas la remise en cause de l'Avantage Fiscal si celle-ci résulte du fait de l'Investisseur (qui n'aurait par exemple pas respecté les plafonnements ou n'aurait pas, après demande d'INTER INVEST SA, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). Pour que l'Investisseur obtienne le bénéfice de la G3F, il convient également que l'Investisseur informe en temps utile INTER INVEST de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par INTER INVEST dans toute procédure amiable ou contentieuse lié à son investissement. La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devrait payer le montant de la rectification, être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre

INTER INVEST SA a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'INTER INVEST SA qui viendraient à l'actionner.

L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par INTER INVEST SA, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2018 au 31/12/2022, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt de 776.764.441 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 77 contre 1.

Si l'enveloppe de la G3F n'est pas de nature à couvrir l'ensemble des engagements, il convient toutefois de préciser que, pour l'ensemble des dossiers soumis à agrément auprès des services instructeurs de Bercy, aucun cas de requalification ayant conduit à reprise de l'impôt n'est à déplorer depuis la création de la G3F en 2007.

Si la G3F devait être mise en œuvre, elle le serait suivant un ordre chronologique de réception des avis de requalification et ce dans la limite de son enveloppe actuelle, soit 10.000.000 €. Ainsi, au regard de sa dotation, la G3F ne peut, avec certitude, garantir un porteur qu'il sera indemnisé.

➤ Stratégie et critères d'investissement

La politique d'investissement de l'Emetteur porte uniquement sur la construction du Bâtiment à exploiter par RKWR sur la commune du Moule en Guadeloupe.

Le projet d'investissement a fait l'objet d'une présentation au Ministère de l'Economie et des Finances et bénéficie d'un agrément fiscal spécifique confirmant la base de calcul des réductions d'impôt dont bénéficieront les souscripteurs d'Actions de l'Emetteur, ainsi que les obligations attachées au droit à réductions d'impôt.

Le Bâtiment deviendra la propriété de l'Emetteur au fur et à mesure de son édification par FDBRK en qualité de promoteur pour le compte de l'Emetteur en qualité de maître d'ouvrage suivant les termes du Contrat de Promotion Immobilière à signer. Les situations de travaux du Bâtiment seront réglées au moyen du Prêt Subordonné. L'ensemble des risques financiers afférents à la construction du Bâtiment est supporté par FDBRK.

L'intégralité des fonds levés dans le cadre de l'Augmentation de Capital de la Société sera investie au plus tard le 31 décembre 2023 dans le paiement des dépenses totales liées à l'émission et/ou à l'offre et au remboursement anticipé partiel du Prêt Subordonné permettant à l'Emetteur de s'acquitter, auprès de FDBRK, du règlement des situations de travaux du Bâtiment dus au titre du Contrat de Promotion Immobilière, éligible à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI.

Au terme de la Période Fiscale, tel que précisé dans l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances, les actifs de la Société ont vocation à intégrer le patrimoine de RKWR qui en continuera l'exploitation. Deux mécanismes de transfert de la propriété de l'Immeuble et de sortie des Investisseurs sont prévus et décrits ci-dessous au présent paragraphe 2.2.1.

➤ Présentation de l'Opération et de l'Avantage Fiscal

Chaque Investisseur souscrit des Actions émises par la Société au prix de 1,90 euros par Action. Aux termes de l'article 199 undecies B du CGI, la réduction d'impôt est égale à 45,30% d'un montant égal au prix de revient du Bâtiment minoré, d'une part, des taxes, des commissions d'acquisition versées, des dépenses jugées non éligibles par la DGFIP et, d'autre part, des aides publiques éventuellement reçues (montant défini comme la Base Eligible de l'investissement).

L'investissement réalisé par le contribuable lui ouvre droit à une quote-part de l'avantage fiscal égale à 45,30% de la Base Eligible (i.e. prix de revient net du bien industriel). Pour que l'investisseur ait droit à cette quote-part de la réduction d'impôt il faut que l'émetteur rétrocède un montant au moins égal à 66% du montant de cette réduction (l'apport fiscal des contribuables devant être rétrocédé à l'exploitant). A ces 66% s'ajoutent les frais de montage, de levée et de gestion de l'opération.

Si par exemple l'Apport Fiscal Rétrocédé est de 68% et que les frais représentent 23% de la réduction d'impôt l'investisseur réalisera un investissement pour un montant égal à 91% (68% + 23%) du montant de la réduction d'impôt souhaitée, soit une rentabilité brute de 9,89% ($100\% / 91\% - 1$).

Dans ces conditions, la Base Eligible a été fixée à 23.031.636,00 euros soit, sur la base d'un taux de réduction d'impôt associé de 45,30%, une réduction d'impôt de 10.433.331,00 euros (i.e. : $23.031.636 * 45,30\%$). L'Apport Fiscal Rétrocédé à l'Exploitant ayant été contractuellement fixé à 30,00 % de la Base Eligible, soit environ 66,23 % (i.e. : $30,00 / 45,30$) de l'Avantage Fiscal, les frais de l'Opération d'un montant de 2.574.805,00 euros représentant 24,68 % (i.e. : $2.574.805,00 / 10.433.331,00$) de l'Avantage Fiscal, l'Investisseur versera, hors prise en compte des frais de réservation, 90,91% (i.e. : $66,23\% + 24,68\%$) du montant de réduction qu'il souhaite obtenir soit une Rentabilité Brute de 10% et une Rentabilité Nette de 9,40% minimale, après prise en compte des frais de réservation. La réduction d'impôt est pratiquée par les Investisseurs dans une proportion correspondant à leurs droits dans la Société au titre de l'année au cours de laquelle les Actions sont souscrites.

Si l'Augmentation de Capital est pleinement souscrite, la réduction d'impôt pour chaque Investisseur s'élèvera à 110% (arrondi inférieur) de son investissement soit une Rentabilité Brute (hors prise en compte des frais de réservation) de 10% (arrondi inférieur) et une Rentabilité Nette minimale (après prise en compte des frais de réservation) de 9,40%, dans des limites appréciées en fonction de la composition du foyer fiscal dudit Investisseur, et détaillées au paragraphe 4.2.2 du Prospectus.

Les caractéristiques financières de l'opération qui permettent aux Investisseurs d'obtenir ce rendement sont les suivantes :

Le montant que l'Investisseur investit au titre de sa Souscription est proportionnel à 41,18% (i.e. : $45,30\% * 90,91$) de la Base Eligible. Le taux de rendement est alors obtenu en rapportant la différence le taux de réduction d'impôt associé à l'Opération (i.e. 45,30%) et l'apport proportionnel des Investisseurs (i.e. 41,18%) rapportée à l'apport proportionnel des Investisseurs (41,18%), d'où un résultat d'au moins 10,00% (i.e. $45,30 / 41,18 - 1$).

Exemple de rentabilité pour une souscription de 10.000 Actions :

Nombre d'Actions	10 000
Valeur de l'Action	1,90 euros
Apport du Souscripteur	19 000 euros
Réduction d'impôt	20.900,10 euros
Rentabilité Brute (hors frais de réservation)	10,00%
Rentabilité Nette	9,45%

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des fondations du Bâtiment, elle-même correspondant à l'année de la souscription au capital de la Société, soit, en l'occurrence, 2023.

L'impôt sur les revenus perçus en 2023 est acquitté depuis le 1er janvier 2023 par un prélèvement mensuel sur les revenus de 2023. Ce taux de prélèvement a été calculé par la DGFIP à partir de la déclaration de revenus déposée au printemps 2020, et est appliqué depuis septembre 2020.

Ce taux de prélèvement ne tient pas compte de la réduction d'impôt obtenue grâce aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI au titre des années antérieures ni a fortiori au titre de 2023 à la suite de la souscription de l'Investisseur dans la présente opération.

La réduction d'impôt obtenue grâce à la souscription au capital de la Société sera à déclarer en 2024 dans la déclaration des revenus de 2023, les prélèvements pratiqués tout au long de l'année 2023 venant s'imputer sur l'impôt dû au titre des revenus de 2023 selon le calendrier suivant :

- mai 2024 : déclaration des revenus perçus en 2023,
- à partir d'août 2024 : restitution (si solde créditeur) en faveur du contribuable et donc restitution de tout ou partie de la réduction Girardin en fonction du solde d'impôt dû par le contribuable.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par un Investisseur, le solde peut, sous réserve de l'application des règles de plafonnement et que l'Investisseur demeure résident fiscal français, être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement suivant celle de l'investissement.

➤ Mécanisme de l'investissement

Les souscriptions reçues au titre de l'Augmentation de Capital seront entièrement affectées au plus tard le 31 décembre 2023 au paiement des dépenses totales liées à l'émission, à la gestion et/ou à l'offre et au financement du Bâtiment. En fonction du niveau des souscriptions, le montant y afférant sera, en tout ou partie, affecté au remboursement anticipé partiel du Prêt Subordonné octroyé par RKWR au profit de la Société pour lui permettre de s'acquitter, auprès de FDBRK, du règlement des situations de travaux du Bâtiment dus au titre du Contrat de Promotion Immobilière. Ainsi, l'intégralité des souscriptions des Investisseurs au capital de la Société seront effectivement retenues dans l'assiette de la réduction d'impôt, dans la limite des plafonds applicables.

La Société émet des Actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires existants sur les Actions nouvelles au profit d'une catégorie de personnes désignée, définie comme « *Des personnes physiques résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ayant signé en 2023 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SA (des Clients Réservataires) et souhaitant souscrire à l'Augmentation de Capital* ».

➤ Dividendes

L'Assemblée Générale annuelle décidera de l'affectation du résultat de la Société et du versement éventuel aux Investisseurs d'un dividende.

Néanmoins, la Société n'a pas vocation à dégager des bénéfices et n'anticipe aucune distribution de dividendes. Le résultat de la Société sera en principe déficitaire pendant toute la Période Fiscale.

Aucun bénéfice n'est attendu et aucune charge d'impôts ne sera supportée par la Société.

➤ Cession de l'Immeuble par la Société et sortie de l'opération

Les Actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché de titres financiers réglementé ou non, français ou étranger, de telle sorte qu'elles ne seront pas liquides. Il est par ailleurs précisé qu'à ce jour, il n'est pas dans les intentions de la Société de procéder à une demande d'admission des Actions aux négociations sur un marché de titres financiers, réglementé ou non, que ce soit avant ou après l'issue de la Période Fiscale prévue à l'article 199 undecies B du CGI.

Il est rappelé aux Investisseurs que toute cession d'Actions effectuée avant le terme de la Période Fiscale telle que précisée dans l'Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances (soit en pratique 5 ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel) entraînera pour le cédant un rappel de l'ensemble des réductions d'impôt dont il a bénéficié à compter de sa souscription au capital de la Société (sauf cas particulier du décès).

La sortie de l'opération est encadrée et sécurisée pour l'Investisseur dès la souscription, par la combinaison des mécanismes suivants :

1. L'Émetteur consentira à compter de l'expiration de la Période Fiscale :
 - une promesse de vente (option d'achat – Annexe 14) de l'Immeuble à RKWR pour le montant de l'encours résiduel du Prêt Subordonné (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - en cas de non-exercice de cette option, la Société bénéficiera d'une promesse d'achat (option de vente – Annexe 14) de l'Immeuble par RKWR pour un montant égal à l'encours résiduel du Prêt Subordonné (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés.

Lors de sa souscription chaque Investisseur consent à INTER INVEST SA ou à toute autre personne que cette dernière décidera de se substituer une promesse de cession des Actions (dont un projet figure en annexe au bulletin de souscription). Celle-ci sera exerçable par INTER INVEST SA notamment si l'Immeuble a été cédé à l'Exploitant et que l'Émetteur a réalisé son objet. Il conviendra alors de liquider la Société par anticipation ce que pour des questions de quorum, INTER INVEST SA pourra réaliser plus facilement en acquérant les Actions de l'Émetteur. Elle sera exerçable pendant douze mois à compter de l'exercice suivant l'expiration de la Période Fiscale expirant elle-même cinq (5) ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel.

2. Dans l'hypothèse visée au paragraphe 1 ci-dessus, dès que RKWR sera propriétaire de l'Immeuble, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour proposer la dissolution de l'Émetteur. Le prix de l'option sur l'Immeuble est égal à l'encours résiduel du Prêt Subordonné majoré d'éventuels impayés, soit le passif de la Société à la date de sortie, et a été fixé de telle manière que la cession de l'Immeuble soit neutre pour les Investisseurs. La Société pourra ainsi être dissoute (ou, si la dissolution était rejetée, elle pourrait continuer d'exister jusqu'à la date prévue dans ses statuts, sans conséquence financière pour les Investisseurs).

Ces mécanismes offrent donc une sortie sécurisée à tous les intervenants, qui sont ainsi assurés de sortir de l'opération de façon certaine à l'expiration de la Période Fiscale, et ils leur permettent de connaître la rentabilité de l'opération dès son lancement.

L'attention des Investisseurs est donc attirée sur le fait que la souscription à l'Augmentation de Capital ne saurait être réalisée dans la perspective d'une quelconque plus-value financière à l'occasion de la revente des Actions. Le seul bénéfice des Investisseurs est de profiter des avantages fiscaux mentionnés à l'article 199 undecies B du CGI.

L'attention des Investisseurs est également attirée sur le fait que, pendant la phase d'exploitation de l'Immeuble, la Société percevra, au titre du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, des loyers payables par RKWR par compensation avec les échéances de remboursement du Prêt Subordonné dus par la Société. Les résultats comptables de la Société seront déficitaires chaque année (sans qu'il soit demandé aux Investisseurs de recapitaliser l'Émetteur). Aucun dividende ne sera versé.

Enfin, l'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que l'article 199 undecies B du CGI exclut explicitement la déduction de la moins-value résultant de la vente des actions de la Société à RKWR. Les Investisseurs ne peuvent donc attendre aucun bénéfice de la sortie de l'opération.

2.2.2 Principales activités

- a) les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis

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, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ;
- (ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ;
- (iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. »

C'est dans ce cadre que la Société réalise la construction du Bâtiment ayant reçu l'Agrément du Ministère de l'Economie et des Finances référencé 2021/7649/33 et 2021/7650/33 en date du 21 juillet 2023 conformément aux dispositions dudit article du CGI.

Les souscriptions en numéraire à l'Augmentation de Capital de la Société permettront le financement, par la Société, en sus du Prêt Subordonné, des situations de travaux du Bâtiment dus à FDBRK au titre du Contrat de Promotion Immobilière. L'Immeuble sera ensuite loué par RKWR, tout en permettant aux Investisseurs de bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et ainsi de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Les Actions émises permettront à la Société de disposer au maximum de 9.484.800,00 euros de fonds propres en cas de succès de l'opération (soit un capital social de 49.920,00 euros auquel s'ajoute le montant total de la prime de souscription, soit 9.434.880,00 euros).

b) tout nouveau produit, activité ou service important lancé depuis la publication des derniers états financiers audités.

Non applicable

2.2.3 Principaux marchés

La Société a pour objet social exclusif :

« (i) L'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ;

(ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ;

(iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. »

La Société est exclusivement dédiée à la réalisation du Bâtiment.

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

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

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

2.3 Structure organisationnelle

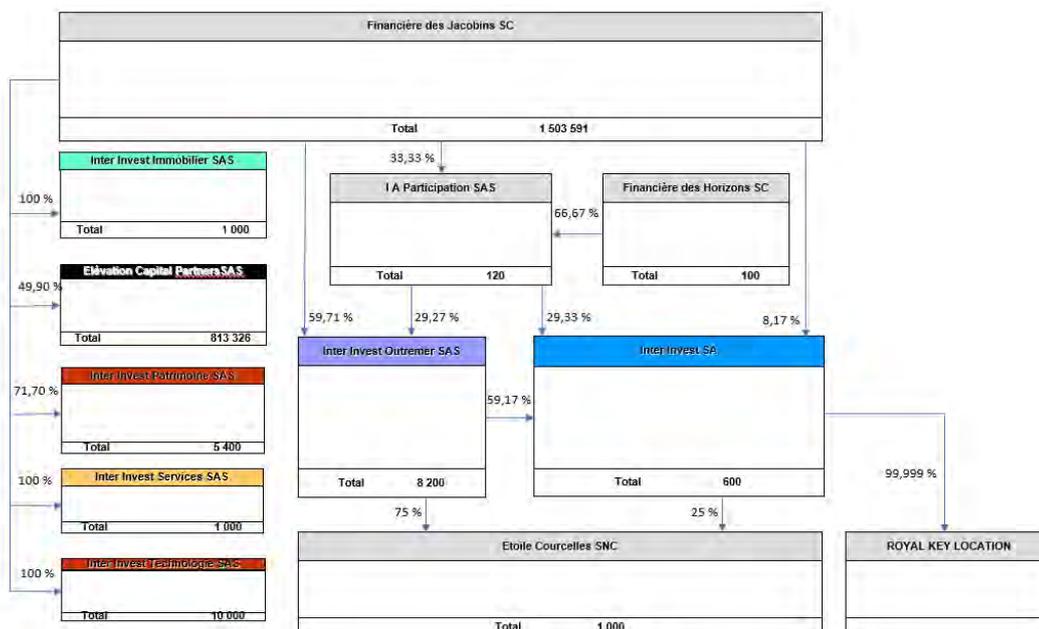
2.3.1 A la date du Prospectus, l'Emetteur est détenu à plus de 99% par la société INTER INVEST SA. INTER INVEST SA a en effet participé au montage de l'Opération de défiscalisation et a, pour sa réalisation, créé la Société ROYAL KEY LOCATION. INTER INVEST SA et le Groupe INTER INVEST⁵ assurent différentes prestations dans le cadre de l'Offre et de l'Opération jusqu'à son dénouement à l'issue de la Période Fiscale. Toutefois INTER INVEST SA a vocation à sortir de la Société à l'issue de l'Offre pour permettre aux investisseurs de bénéficier de la réduction d'impôt résultant de leur investissement.

Depuis 1991, le Groupe INTER INVEST est spécialisé dans la structuration, la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes destinées principalement aux investisseurs personnes physiques mais également aux personnes morales. Historiquement positionnée comme partenaire de référence des entreprises ultra-marines au travers des dispositifs Girardin, INTER INVEST SA, Société de Financement et Entreprise d'Investissement agréée par l'ACPR (CIB 16758), contribue également à soutenir depuis 2015 les PME via des solutions de capital investissement, qu'elles soient fiscales ou non, dans les DOM COM mais aussi en Métropole.

Aujourd'hui, le Groupe INTER INVEST, est un acteur reconnu sur le marché de la défiscalisation et de l'investissement PME. En 2018, avec la création d'INTER INVEST Immobilier, le groupe complète ses expertises en proposant des solutions immobilières en démembrement de propriété en apportant toujours le même soin à la sélection des programmes commercialisés. Ses sociétés proposent désormais une gamme complète de solutions d'investissement et font le pont entre innovation et véhicules traditionnels : loi Girardin, FIP Outre-mer, mandat apport-cession, club deal, immobilier en démembrement...

Organigramme du Groupe INTER INVEST à la date du Prospectus :

⁵ Voir l'organigramme du Groupe Inter Invest en page suivante.



2.3.2 Les liens et notamment les Contrats Importants entre les Arrangeurs, l'Exploitant et la Société, leurs rôles respectifs et les conflits d'intérêts potentiels sont présentés à la Section 8.3 du Prospectus. Les rémunérations perçues par les Arrangeurs dans le cadre du projet sont présentées à la Section 2.2.1 du Prospectus.

Le capital social initial de la Société a été fixé à 37 000 euros. Il est divisé en 3.700.000 Actions d'un centime d'euro (0,01 €) de valeur nominale chacune, souscrites sans offre au public de titres financiers et libérées à hauteur de 100 % par les actionnaires fondateurs suivants :

- INTER INVEST, Société Anonyme au capital de 10.000.200 euros, dont le siège social est sis au 21 rue Fortuny 75017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 383 848 660 ;
- Monsieur Daniel PETIT, né le 11/12/1945 à Saint Cyr Sur Loire (37), domicilié 2 avenue HOCHÉ - 75008 PARIS ; auquel a succédé Madame Jacqueline PETIT, née le 02/10/1946 à Bourgoin, domiciliée 2 avenue HOCHÉ - 75008 PARIS ;

Ci-après ensemble les « **Associés Fondateurs** ».

Une réduction de capital a été décidée sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à un niveau minimum égal au Seuil de Caducité, au terme de laquelle les deux Associés Fondateurs, concomitamment à la constatation de l'Augmentation de Capital, ne seront plus associés de la Société.

La Section 8.1.3 du Prospectus fournit un descriptif des activités d'INTER INVEST SA.

À l'issue de l'Augmentation de capital et de la réduction de capital, la Société ne fera plus partie d'aucun groupe et son capital sera détenu exclusivement par des personnes physiques.

2.4 Investissements

2.4.1 Principaux investissements réalisés

L'Emetteur procède à la construction du Bâtiment pour le louer à l'Exploitant. La Section 2.1.2 fournit un descriptif du financement du Bâtiment par l'Emetteur.

Le détail en euros de l'investissement figure ci-dessous :

Opération	Coût de revient de l'Immeuble	Coût de revient total	Capital + prime de souscription	Prêt Subordonné	Base éligible	Réduction d'impôt	Agrément
Constructions	27 963 510,00 €	30 538 315,00 €	9 484 800,00 €	21 053 515,00 €	23 031 636,00 €	10 433 331,00 €	oui
TOTAL	27 963 510,00 €	30 538 315,00 €	9 484 800,00 €	21 053 515,00 €	23 031 636,00 €	10 433 331,00 €	

Le coût de revient total du Bâtiment s'élevant à 30.538.315,00 euros comprend les commissions de montage, de gestion, de placement et les frais d'assistance juridique et fiscale. L'Opération a fait l'objet d'un agrément spécifique délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances (cf. Annexe 1).

2.4.2 Principaux investissements envisagés

Aucun nouvel investissement important n'est envisagé à l'avenir.

2.5 Examen du résultat et de la situation financière

2.5.1 Bilan d'Ouverture

A ce stade, les contrats importants n'étant pas signés, seul le capital social figure au passif.

Une fois le Contrat de Prêt Subordonné consenti par l'Exploitant signé, ce dernier sera inscrit au passif du bilan pour un montant égal au prix de revient du Bâtiment, qui sera ramené à ce montant minoré de l'Apport Fiscal Rétrocédé une fois l'Augmentation de Capital réalisée.

Le Prêt Subordonné sera progressivement remboursé par l'Apport Fiscal Rétrocédé puis par le biais des loyers (dus au titre du Contrat de Crédit-Bail Immobilier) et finalement par le biais du prix de cession de l'Immeuble (en cas d'exercice de l'une des promesses portant sur l'Immeuble).

Une fois les constructions achevées au titre de la réalisation du Contrat de Promotion Immobilière, le Bâtiment sera inscrit à l'actif du bilan. Dans l'attente de son achèvement, chaque situation de travaux acquittée au titre de l'application du Contrat de Promotion Immobilière sera enregistrée en immobilisation en cours.

La description de l'opération et de son dénouement figure à la Section 2.2.

2.6 Informations sur les tendances

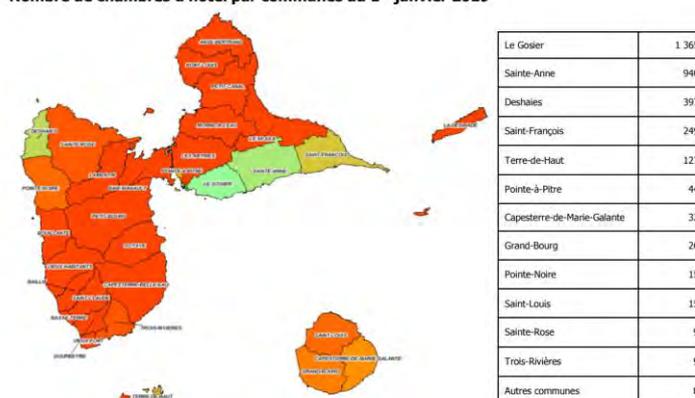
2.6.1 Principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement

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

Pour rappel, la capacité hôtelière de l'île s'est développée dans les années 60-70 avec l'aménagement de la Riviera sud et la création de 2 000 chambres d'hôtel dans les communes du Gosier, de Sainte-Anne et de Saint-François. Ce développement, soutenu par les dispositifs de défiscalisation, s'est poursuivi au cours des années 80 et 90 pour atteindre en Guadeloupe continentale une capacité d'accueil de 4 460 chambres en 1999. Depuis les années 2000, la Guadeloupe a enregistré la fermeture de nombreuses unités. Cette tendance s'est accentuée avec la crise internationale et le conflit social de 2009.

Au 1er janvier 2020, selon l'Insee, 45 établissements hôteliers sont répertoriés en Guadeloupe ; ils offrent 3 228 chambres (contre 3.213 un an auparavant). L'essentiel de l'offre est localisé dans les communes de la communauté d'agglomération de la Riviera du Levant (Le Gosier, Sainte-Anne et Saint-François), suivies par la commune de Deshaies et celle de Terre-de-Haut située dans l'archipel des Saintes.

Nombre de chambres d'hôtel par communes au 1^{er} janvier 2019



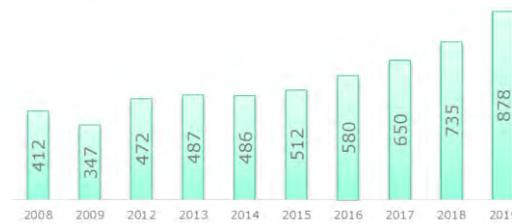
Sources : Insee ; carte IGN - Mars 2019.

Les travaux de rénovation entrepris par plusieurs établissements hôteliers conduisent à une sensible montée en gamme du parc.

En 2020, les hôtels 3 étoiles concentrent 54,3 % des chambres offertes contre 53,8 % en 2019 et 50,6 % en 2018. La part des chambres d'hôtels 4 étoiles a doublé en deux ans. De plus, des chambres d'hôtels 5 étoiles ont été créées et constituent 1,6 % du parc en 2020. Les hôtels non classés ne regroupent plus que 12,6 % de l'offre, contre 14,6 % en 2019 et 28,6 % en 2018.

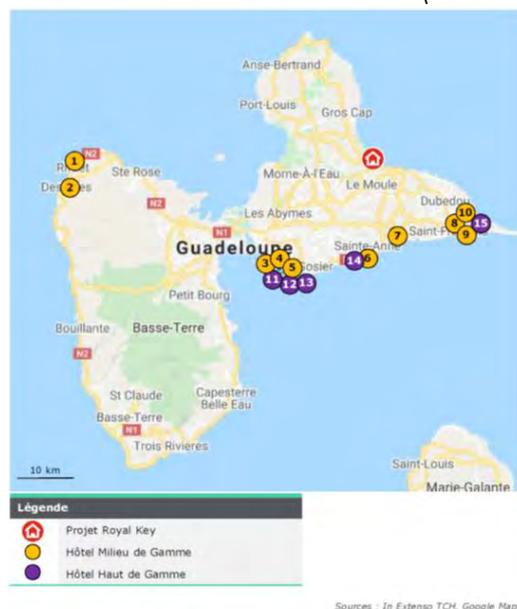
Le segment touristique sur lequel se positionnera l'Hôtel est celui du « haut de gamme/luxe », lequel avant la crise du COVID, entre 2016 et 2019, avait connu une croissance de ses nuitées de 91% sur le département de la Guadeloupe :

Evolution du nombre de touristes de séjour (milliers)



En 2020, le segment « haut de gamme/luxe » (i.e. : 4* et plus) comptait, seulement 6 établissements offrant 442 chambres, soit 13,70% de l'offre hôtelière totale. Cette capacité a peu évolué depuis plusieurs années (ouverture en 2019 et 2020 de 2 petits établissements représentant ensemble une vingtaine de chambres seulement), les investissements ayant plutôt été orientés vers la rénovation et la montée en gamme (Créole Beach, Toubana).

Ces établissements sont concentrés sur la Riviera du Levant (Le Gosier, Sainte Anne, Saint François) :



Aucun de ces établissements n'est toutefois rattaché à une enseigne internationale comme le sera l'Hôtel, sous en enseigne PULLMAN, et trois d'entre eux disposent d'une offre de spa d'un dimensionnement assez limité et classique en termes de concept comparativement à l'Hôtel.

Ainsi l'Hôtel gagnera en visibilité internationalement grâce à son enseigne « PULLMAN ».

L'Hôtel proposera ainsi une offre originale dans les Caraïbes et s'adressera à une clientèle diversifiée, nationale et internationale. Il sera attractif tant pour les Européens, qui en sont consommateurs et qui tendent à se replier sur les Antilles comme destination privilégiée, que pour les Nord-Américains qui ne trouvent pas d'équivalent dans les Caraïbes et fréquentent de plus en plus les Antilles françaises.

Le positionnement et le dimensionnement de l'Hôtel sont à la fois en adéquation avec la stratégie de montée en gamme de l'hôtellerie encouragée par la Région Guadeloupe et en cohérence avec les nouveaux comportements constatés sur le marché du tourisme, à savoir le développement des séjours de bien-être, de santé préventive et de remise en forme.

L'Hôtel s'inscrit dans un plan, plus vaste, de réhabilitation du site de la presqu'île de la Ville du Moule qui vise non seulement à résorber une ancienne friche hôtelière mais aussi à contribuer au développement urbain et économique de la ville du Moule :



Il participera au rééquilibrage de la polarité touristique et économique au sein de la région Guadeloupe qui se fixe pour objectif d'accueillir 1 million de touristes. Afin d'atteindre cet objectif la région Guadeloupe entreprendra au cours des 5 à 10 prochaines années :

- ✓ Un plan de communication comprenant affichages, spots TV et radio, publications, stratégie web et réseaux sociaux ;
- ✓ L'organisation d'évènements à fort pouvoir médiatique (sportifs ou culturels) ;
- ✓ La participation à des salons touristiques internationaux.

2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice

2.7.1 Prévisions ou estimations du bénéfice déjà publiées par l'Emetteur

A la date du Prospectus, l'Emetteur n'a publié aucune prévision ou estimation de bénéfice.

2.7.2 Publication à venir de prévisions ou estimations du bénéfice de l'Emetteur

Du fait du montage, le résultat de la Société sera structurellement déficitaire pendant toute la Période Fiscale. Ainsi, aucun bénéfice n'est attendu et aucune charge d'impôts ne sera supportée par la Société.

COMPTES DE RÉSULTAT								
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
PRODUITS								
Loyers	0	0	95	95	95	95	95	476
Cession (1)	0	0	0	0	0	0	21 053 039	21 053 039
TOTAL produits	0	0	95	95	95	95	21 053 134	21 053 515
CHARGES								
Intérêts sur Prêt Subordonné	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers bail à construction								
Commission de montage	1 918 958							1 918 958
Commission de levée et de placement	426 816							426 816
Frais de gestion	32 719	32 719	32 719	32 719	32 719	32 719	32 719	229 031
Amortissements et VNC investissements immobiliers (2)	0	466 059	1 864 234	1 864 234	0	0	23 768 984	27 963 510
TOTAL charges	2 378 493	498 777	1 896 953	1 896 953	32 719	32 719	23 801 702	30 538 315
RÉSULTAT FISCAL	-2 378 493	-498 777	-1 896 857	-1 896 857	-32 623	-32 623	-2 748 568	-9 484 800
RÉSULTAT CUMULÉ	-2 378 493	-2 877 270	-4 774 127	-6 670 985	-6 703 608	-6 736 232	-9 484 800	

(1) égale à l'encours du Prêt Subordonné au 31/12/2029
(2) Durée et mode d'amortissement comptable des biens immobiliers : 15 ans, linéaire à compter du 30/09/2024.

En conséquence, la Société n'a pas vocation à dégager des bénéfices et n'anticipe pas de distribuer des dividendes.

Il est par ailleurs rappelé que la rentabilité de l'investissement proposé réside uniquement dans l'avantage fiscal prévu aux termes de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts. Cette rentabilité est indépendante des résultats annuels de la Société.

2.7.3 Attestation sur les prévisions et estimations

Non applicable.

Section 3 DECLARATION SUR LES FONDS DE ROULEMENT NET ET DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT

A la date d'arrêté de son Bilan d'Ouverture, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 37.000 euros.

La Société atteste n'avoir à la date du Prospectus aucun autre endettement.

A la signature des Contrats Importants devant intervenir au premier des deux termes entre (i) le délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, il s'ajoutera à l'endettement :

- Le Prêt Subordonné dont les remboursements ne commenceront à courir qu'après la constatation de l'Augmentation de Capital et à compter du 31/12/2023 (première semestrialité exigible au 30/06/2025).

Elle dispose en conséquence, de son point de vue, d'un fonds de roulement net avant Augmentation de Capital suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 mois suivant la date d'approbation du Prospectus. Après l'Augmentation de Capital, le fonds de roulement disponible de l'Emetteur lui permettra de faire face à l'ensemble de ses frais de fonctionnement tels qu'ils ont été évalués en 2023 compte tenu du schéma financier de l'Opération.

Section 4 FACTEURS DE RISQUE

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

Typologie de risques	Fréquence	Impact	Cumul après prise en compte des facteurs d'atténuation
Risques liés à l'activité de l'Emetteur			
a) Risques liés à l'exploitation de l'Hôtel	M	M	M
b) Risque lié au non-respect par RKWR des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément	M	E	E
c) Risque de non-signature des Contrats Importants	F	F	F
d) Risque de non-ouverture de l'Hôtel	F	E	E
e) Risque de sinistre de tout ou partie de l'Hôtel	F	E	E
f) Risque lié à la défaillance de RKWR en qualité d'exploitant de l'Hôtel	F	M	M
g) Risque lié à l'épidémie de COVID 19	F	M	M
Risques liés aux garants			
a) Risque de défaillance de RKWR en cas d'exercice de la Garantie Fiscale	M	M	M
b) Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F et risque liés à la garantie de placement	F	F	F
Risques liés aux valeurs mobilières			
a) Risque de remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé par l'article 199 undecies B du CGI	M	M	M
b) Risque lié à l'illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation	F	M	M
c) Risque lié à une souscription insuffisante	F	M	M
d) Risque lié à la rentabilité de l'Investissement proposé	F	F	F
e) Risque lié au plafonnement des niches fiscales	F	F	F
f) Risque lié à une remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI	F	F	F
g) Risque lié au délai de conservation des Actions	F	F	F
h) Risques liés à la responsabilité financière des Investisseurs	F	F	F

Où : F désigne une fréquence ou un impact **Faible**
M désigne une fréquence ou un impact **Moyen**
E désigne une fréquence ou un impact **Elevé**

Les risques présentés ci-dessous sont exposés après prise en compte des mesures de gestion de ces derniers.

4.1 Principaux risques de l'Emetteur

L'Emetteur attire l'attention des Investisseurs sur les principaux risques suivants qu'il a identifiés sans que cette liste soit exhaustive :

a. Risque lié à l'exploitation de l'Hôtel

Sous peine de perdre la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'Opération, et qui sera répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation à l'Augmentation de Capital, l'Hôtel devra être exploité pendant une durée incompressible de cinq (5) années à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel, étant précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Hôtel sur une période supérieure à une (1) année, la durée initiale de cinq (5) ans sera prorogée pour une durée égale à la durée d'inexploitation, ce dont chaque Investisseur sera informé au moment des assemblées générales annuelles pendant la Période Fiscale.

L'exploitation de l'Hôtel est assurée par RKWR sous enseigne PULLMAN (cf. courrier en Annexe 16) au titre du Contrat de Gestion d'une durée minimale correspondant à la Période Fiscale .

En cas de défaillance de RKWR pendant la Période Fiscale, la réduction d'impôt obtenue n'est pas remise en cause si le Bâtiment est à nouveau donné en location pour la durée légale restante à un ou plusieurs nouveaux locataires exploitants.

L'inexploitation de l'Hôtel pourrait engendrer la reprise de l'Avantage Fiscal par l'administration fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

b. Risque lié au non-respect par RKWR des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément

L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si RKWR ne respecte pas, durant la Période Fiscale, ses engagements pris en termes d'emplois pendant la Période Fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la G3F.

c. Risque de non-signature des Contrats Importants

La non-signature des Contrats Importants au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023 ne permettrait pas de sécuriser les Investisseurs. Dans ce cas il serait proposé une autre opération aux Investisseurs et la présente Opération serait annulée.

Le montant versé au titre des souscriptions des Investisseurs sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur sera dans ce cas reversé à INTER INVEST SA en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Les Investisseurs sont alors remis sur liste d'attente en vue de l'affectation de leur réservation sur une autre opération de défiscalisation Girardin industriel au plus tard le 20 décembre 2023. Si au plus tard le 20 décembre 2023, INTER INVEST SA ne disposait pas d'opérations pour repositionner les Investisseurs, le montant de leur réservation leur serait reversé immédiatement.

Ce risque reste toutefois plus théorique que réel dans la mesure où la non-signature des Contrats Importants prive l'exploitant de l'Apport Fiscal Rétrocédé et corrélativement FDBRK d'un remboursement anticipé partiel du prêt que cette dernière a concédé à RKWR.

d. Risque de non-ouverture de l'Hôtel

Le bénéfice, pour les Investisseurs, de l'Avantage Fiscal adossé au Bâtiment, et anticipé au stade d'achèvement des fondations, implique tout d'abord, pour son maintien durant la Période Fiscale, l'ouverture de l'Hôtel.

L'ouverture de l'Hôtel est subordonnée à ce que la phase de construction confiée à FDBRK dans le cadre du Contrat de Promotion Immobilière aille jusqu'à son terme dans les délais convenus c'est-à-dire, suivant les textes en vigueur, que le Bâtiment soit livré dans un délai maximum de 24 mois suivant la date d'achèvement des fondations soit le 11 janvier 2025 au plus tard, les fondations ayant été achevées le 12 janvier 2023 (attestation d'achèvement des fondations en Annexe 11).

Le promoteur (i.e. : FDBRK) n'ayant pas souscrit de garantie financière d'achèvement dans le cadre de la réalisation du Bâtiment, en cas de déconfiture de FDBRK, le Bâtiment pourrait ne pas pouvoir être achevé et corrélativement l'Hôtel ne serait pas ouvert.

Par ailleurs, les marchés de construction du Bâtiment signés avec les différents prestataires étant soumis à révision de prix et/ou évolution des prestations, le prix définitif du Bâtiment n'est pas arrêté. Une variation du prix du Bâtiment, en l'absence d'allocation de ressources complémentaires nécessaires au règlement dudit Bâtiment, pourrait conduire à une déconfiture de FDBRK.

Le cas de déconfiture de FDBRK reste toutefois faible au regard (i) du montant de ses fonds propres (i.e. : 8.900.570 € à date et 10.869.272 € restant à recevoir représentant respectivement 31,8% et 38,9% du projet et de la (ii) typologie de son actionariat significatif dont vous trouverez ci-dessous les contributions en fonds propres, passées et à venir :

Associés	Montant déjà versé	Montant restant à verser	Total fonds propres cible	Dont avances associés cible	Dont Capital social cible	
SEM patrimoniale de la Région Guadeloupe	2 000 270	4 345 970	6 346 240	4 346 240	2 000 000	27,5%
Caisse Régionale de Prévoyance du BTP	3 000 000		3 000 000	1 000 000	2 000 000	27,5%
RKWR	260	5 494 302	5 494 562	3 924 562	1 570 000	21,6%
SAS XA948 (Groupe Crédit Agricole)	2 000 000		2 000 000	1 000 000	1 000 000	13,8%
SCI TDBJ (Groupe Gaddarkhan, constructeur)	1 000 000		1 000 000	600 000	400 000	5,5%
SEMSAMAR	900 040	1 029 000	1 929 040	1 629 040	300 000	4,1%
Total Associés	8 900 570	10 869 272	19 769 842	12 499 842	7 270 000	100,0%

En l'absence d'allocation de ressources supplémentaires au niveau de RKWR de manière à la doter des ressources nécessaires, le cas échéant, pour le financement d'un complément du Prêt Subordonné qu'elle consent à l'Emetteur, et compte tenu de l'absence de garantie financière d'achèvement, il subsiste un risque de non achèvement du Bâtiment qui conduirait à la non-ouverture de l'Hôtel.

Le risque de non-ouverture de l'Hôtel est couvert par la G3F.

En cas d'allocation de ressources supplémentaires, les Contrats Importants à signer seraient amendés pour tenir compte de ces ajustements une fois connu le prix de revient définitif du Bâtiment.

Enfin l'ouverture de l'Hôtel pourrait être entravée par des défauts de constructions rendant son ouverture impossible. Toutefois, S'agissant de constructions neuves, celles-ci sont couvertes par une assurance dommages-ouvrage. Celle-ci débute à la fin de l'année du parfait achèvement et expire en même temps que la garantie de responsabilité civile décennale des constructeurs, soit 10 ans après la réception des travaux. Le risque porte donc sur l'exploitation en cas de survenance d'un défaut de construction qui impacterait négativement les projections d'exploitation. En cas d'exploitation insuffisante de l'Hôtel du fait des éventuels défauts de construction, l'Exploitant pourrait éprouver des difficultés financières allant potentiellement jusqu'à la cessation de paiement. Dans ce cas, l'Hôtel n'étant plus exploité, il existe pour l'investisseur un risque de remise en cause de son Avantage Fiscal. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

e. Risque de sinistre de tout ou partie de l'Hôtel

L'Hôtel, une fois mis en exploitation, pourrait subir pendant la Période Fiscale, un sinistre rendant impossible en tout ou partie l'exploitation du Bâtiment. RKWR devra souscrire pendant toute la Période Fiscale, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance couvrant les dommages causés à l'Hôtel et conforme aux polices d'assurance habituellement conclues pour ce type d'actif.

L'Hôtel devra être assuré pour un montant au minimum égal à la valeur de résiliation figurant au Contrat de Crédit-Bail Immobilier du Bâtiment en cas de Sinistre Total et devant permettre en tout état de cause et à tout moment (i) l'éventuelle démolition préalable, la reconstruction ou remplacement à l'identique, en valeur à neuf, y compris l'indemnisation de toutes les pertes indirectes ainsi que la prise en charge des honoraires de l'expert de l'assuré, contre tous les dégâts causés notamment, sans que cette liste soit exhaustive, par l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, la tempête, les ouragans, les cyclones, le franchissement du mur du son, la grêle, les chutes d'aéronefs, les chocs des véhicules terrestres, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires, par la confiscation ou la réquisition ou (ii) l'indemnisation des Investisseurs en cas de requalification.

L'Emetteur sera déclaré au contrat d'assurance comme assuré additionnel, de sorte qu'en cas de sinistre, une fois le cas échéant les banques délégataires ou tout autre tiers désintéressés, et pour les sinistres supérieurs ou égaux à 200.000,00 €, il sera le bénéficiaire direct des indemnités. La police d'assurance y afférente comportera une clause de renonciation à tous recours contre l'Emetteur.

f. Risque lié à la défaillance de RKWR en qualité d'exploitant de l'Hôtel

L'Emetteur a pour seul objet de louer l'Immeuble dans le cadre de l'Opération réalisée en vue du financement du Bâtiment. L'Hôtel, une fois achevé, sera exploité par RKWR sous l'enseigne PULLMAN dans le cadre du Contrat de Gestion (cf. courrier en Annexe 16) d'une durée minimale correspondant à la Période Fiscale lui offrant un rayonnement qui devrait garantir la pérennité d'exploitation.

Compte tenu du schéma de financement de l'Hôtel, de son mode d'exploitation sous l'enseigne PULLMAN, et des prévisions d'exploitation, l'Exploitant devrait être en mesure d'assurer son exploitation et de générer des revenus réguliers. Il ne s'agit toutefois que de projections dont la réalisation n'est pas garantie. En cas de défaillance de l'Exploitant, l'Emetteur devra relouer le Bâtiment jusqu'à la fin de la Période Fiscale pour que l'Avantage Fiscal de l'investisseur ne soit pas remis en cause. S'il n'y parvenait pas l'Avantage Fiscal de l'investisseur pourrait être remis en cause. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie

Fiscale et la garantie G3F. Au regard de sa capacité d'auto-financement (cf. 2.2.1 i) plus avant) nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

L'exploitation de l'Hôtel relève exclusivement de la responsabilité de RKWR qui s'est engagée à exploiter l'Hôtel sur toute la Période Fiscale dans les conditions de l'Agrément Fiscal. En cas de résultats d'exploitation dégradés, l'impact financier pendant la Période Fiscale serait contenu au regard du profil de remboursement qui a été concédé par FDBRK à RKWR, le capital étant très majoritairement remboursé in fine. (cf. 2.1.2 plus avant).

g. Risque lié à l'épidémie de COVID-19

On ne peut exclure qu'à la Date d'Ouverture de l'Hôtel survienne une nouvelle épidémie de COVID-19 ou tout autre virus pouvant entraîner (i) un confinement, (ii) une fermeture administrative et/ou (iii) des restrictions du trafic aérien qui impacteraient négativement les projections d'exploitation. En cas d'exploitation insuffisante de l'Hôtel, l'Exploitant pourrait éprouver des difficultés financières allant potentiellement jusqu'à la cessation de paiement. Dans ce cas, l'Hôtel n'étant plus exploité, il existe pour l'investisseur un risque de remise en cause de son Avantage Fiscal. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

4.2 Risques liés aux Garants

a. Risque de défaillance de RKWR en cas d'exercice de la Garantie Fiscale

Au regard de la portée maximale potentielle de la Garantie Fiscale, du niveau des fonds propres de l'Exploitant, de sa capacité d'auto-financement et des engagements que l'Exploitant a pris par ailleurs, sa capacité à exécuter la Garantie Fiscale ne peut être garantie. Pour autant, l'Investisseur bénéficie également de la garantie G3F offerte par INTER INVEST SA dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §h) du point 4.1.

b. Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F

INTER INVEST SA dispose d'une trésorerie et de fonds propres lui permettant d'honorer ses engagements au titre de la G3F. Toutefois et au regard de la portée potentielle de cette garantie, INTER INVEST SA a souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie. Outre cette couverture financière, INTER INVEST SA a souscrit :

- une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat GENERALI N°AT399878 et N°AFL1P23-00063) couvrant les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance à hauteur de 20 millions d'euros par période et par sinistre.
- une assurance RC "Paraplui" (Contrat AXA N°XFR0056955MO) qui protège les Investisseurs contre tous les montants qu'ils pourraient être appelés à payer, en cas de dommages causés par un matériel non assuré, dans la limite de 100 millions d'euros pour les dommages matériels et sans limitation de montant pour les dommages corporels.

L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par INTER INVEST SA, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2018 au 31/12/2022, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt de 776.764.441 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 77 contre 1.

Si l'enveloppe de la G3F n'est pas de nature à couvrir l'ensemble des engagements, il convient toutefois de préciser que, pour l'ensemble des dossiers soumis à agrément auprès des services instructeurs de Bercy, aucun cas de requalification ayant conduit à reprise de l'impôt n'est à déplorer depuis la création de la G3F en 2007.

Si la G3F devait être mise en œuvre, elle le serait suivant un ordre chronologique de réception des avis de requalification et ce dans la limite de son enveloppe actuelle, soit 10.000.000 €. Ainsi, au regard de sa dotation, la G3F ne peut, avec certitude, garantir un porteur qu'il sera indemnisé.

4.3 Risques liés aux valeurs mobilières

a. Risque de remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI

Les investissements éligibles au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI sont ceux qui remplissent les critères figurant audit article en particulier :

- Le Bâtiment est un investissement productif neuf fonctionnant de manière autonome exploité en Guadeloupe ;
- L'activité de la société RKWR est de type commercial relevant de l'article 34 du CGI ;
- L'Opération a reçu l'Agrément du Ministère de l'Economie et des Finances dans les conditions prévues à l'article 217 undecies du CGI et délivré sur la base de l'intérêt économique du projet, de son intégration dans la politique d'aménagement du territoire, de l'environnement et de développement durable, des garanties apportées aux investisseurs et aux tiers et du nombre d'emplois créés ;
- La Société réalisant l'investissement a pour objet exclusif la réalisation et la location du Bâtiment ;
- L'avantage fiscal est rétrocédé à hauteur de 66,23 % de la réduction d'impôt dont bénéficieront les Investisseurs à comparer avec le minimum légal de 66 % ;
- L'Investisseur doit s'engager à conserver la totalité de ses Actions jusqu'à l'expiration de la Période Fiscale ;
- L'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances délivré le 21 juillet 2023 sous la référence 2021/7649/33 et 2021/7650/33 a confirmé que l'investissement envisagé par la Société RKWR dans ce Bâtiment remplit à ce jour de tels critères et qu'il est donc conforme avec les dispositions fiscales actuellement en vigueur.

Si ces conditions n'étaient pas respectées, l'Agrément pourrait être retiré, les avantages fiscaux seraient requalifiés et d'éventuelles pénalités, majorations et intérêts de retard pourraient s'appliquer.

En particulier, l'Agrément prévoit que l'Exploitant s'est engagé à créer 132,5 emplois exprimés équivalents temps plein (ETP) et à les maintenir à minima sur l'ensemble de la période légale d'exploitation des investissements aidés soit 15 ans.

Au 30/09/2023 l'état des effectifs est le suivant : L'Hôtel n'étant pas encore ouvert au public, RKWR ne compte aucun salarié dans ses effectifs. L'engagement de création d'emplois devra être effectif à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel.

Néanmoins, au titre de la Garantie Fiscale à conclure entre la Société et RKWR, cette dernière s'engage à respecter les obligations lui incombant au titre (i) de l'article 199 undecies B du CGI et (ii) de l'Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances. Au titre de la Garantie Fiscale, RKWR délivre une garantie de bonne fin fiscale, exerçable à première demande, par laquelle elle s'engage à préserver le rendement net des Investisseurs en cas de remise en cause de l'agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances, par le biais d'une indemnisation dont le montant permettra de maintenir le rendement attendu.

La requalification du bénéfice de l'avantage fiscal sera donc supportée par RKWR et non par les Investisseurs, sauf dans le cas où cette requalification serait imputable à l'Investisseur lui-même comme en cas de cession des Actions avant l'expiration de la Période Fiscale (sauf cas particulier du décès).

Cette Garantie Fiscale reste limitée par les capacités d'auto-financement de RKWR qui ne devraient pas suffire à couvrir la reprise des avantages fiscaux en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal. Toutefois, il est rappelé que les Investisseurs bénéficient par ailleurs d'une garantie dite « G3F » (cf. 11). S'agissant de la G3F, celle-ci prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération. Conformément à ses Conditions Générales, la G3F ne couvre toutefois pas la remise en cause de l'Avantage Fiscal si celle-ci résulte du fait de l'Investisseur (qui n'aurait par exemple pas respecté les plafonnements ou n'aurait pas, après demande d'INTER INVEST SA, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). Pour que l'Investisseur obtienne le bénéfice de la G3F, il convient également que l'Investisseur informe en temps utile INTER INVEST de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par INTER INVEST dans toute procédure amiable ou contentieuse liée à son investissement. La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devra payer le montant de la rectification, et être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre. INTER INVEST SA a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §h) du point 4.1.

b. Risque lié à l'illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation

Les Actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation organisé et il n'est pas prévu de demander une telle admission, de sorte que les Actions ne seront pas liquides. Par ailleurs, les Actions ne peuvent être cédées qu'au terme de la Période Fiscale pendant laquelle l'investissement financé doit être exploité et sont cédées pour 1 euro au terme de la Période Fiscale.

En effet, l'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, est conditionné à la détention des Actions durant la Période Fiscale. Cet avantage est réservé aux Investisseurs et ne peut être transmis à un nouvel acquéreur, si bien que les possibilités de vente sont inexistantes. Cependant, à l'issue de la Période Fiscale,

l'Emetteur consentira une promesse de vente à RKWR de l'investissement (option d'achat) pour un prix égal à l'encours résiduel du Prêt Subordonné à cette date.

En cas de non-exercice de cette option, l'Emetteur bénéficiera d'une promesse d'achat (option de vente) de l'Immeuble consentie par RKWR. Le prix de cession sera égal, au montant résiduel du Prêt Subordonné majoré d'éventuels impayés tel qu'il ressort à la date de la cession résultant de la levée de l'option.

Dans cette hypothèse, INTER INVEST SA (ou toute personne qu'elle se substituerait) dispose parallèlement de promesses de cession des Actions consenties par les Investisseurs au moment de la Souscription des Actions permettant la sortie des Investisseurs et la liquidation anticipée de l'Emetteur par INTER INVEST SA.

Par ailleurs, outre les promesses de vente et d'achat sur l'Immeuble (actif de l'Emetteur), l'Exploitant consent également des promesses d'achat sur les Actions (cf. Annexe 15), au prix d'un euro symbolique, et bénéficie de promesses de vente sur les Actions (cf. Annexe 15), au prix d'un euro symbolique, qui lui sont consenties par les Investisseurs. Par conséquent, l'Exploitant peut s'il le souhaite racheter l'Emetteur plutôt que l'Immeuble .

Ces mécanismes offrent donc une sortie sécurisée à tous les intervenants, qui sont ainsi assurés de sortir de l'opération de façon certaine à l'issue de la Période Fiscale.

Néanmoins un Investisseur qui céderait ses Actions pendant la Période Fiscale perdrait son Avantage Fiscal. L'Investisseur aurait en outre la responsabilité d'informer son cessionnaire que les Actions acquises par ce dernier participent à une opération bénéficiant d'un dispositif d'incitation fiscale sous contrôle de l'administration fiscale aux termes duquel tous les actionnaires de la Société se sont engagés à céder la totalité de leurs propres Actions pour l'Euro symbolique, et que ces dernières ne sont pas susceptibles de procurer le moindre dividende ni boni de liquidation. En conséquence, le cessionnaire serait tenu à l'engagement de céder ses actions acquises au bénéfice de l'Exploitant.

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

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

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

Cette hypothèse est toutefois purement théorique dans la mesure où la Société refusera d'enregistrer la cession des Actions contrevenant aux termes des promesses d'achat et de cession portant sur les Actions.

c. Risques liés à une souscription insuffisante

L'Augmentation de Capital pourrait être annulée si le nombre des Actions souscrites à la fin de la Période de Souscription était inférieur au Seuil de Caducité (75%). Dans ce cas, INTER INVEST SA fera ses meilleurs efforts pour replacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité au plus tard le 20 décembre 2023.

À défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement afin de leur donner l'opportunité de rechercher un autre investissement défiscalisant d'ici le 31/12/2023.

d. Risque lié à la rentabilité de l'investissement proposé

La rentabilité de l'investissement réside uniquement dans l'avantage fiscal octroyé par la réduction d'impôt sur le revenu, prévue par l'article 199 undecies B du CGI. L'Investisseur ne doit attendre aucun dividende ni aucune plus-value de sa souscription à l'Augmentation de Capital.

Dans le cas où l'avantage fiscal serait remis en cause, les conséquences financières seraient couvertes par la garantie de bonne fin fiscale, la « Garantie Fiscale », accordée par RKWR en faveur de l'Emetteur, sauf en cas de faute imputable à l'Investisseur. Ce risque est également couvert par la G3F (cf. Annexe 12), dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §h) du point 4.1.

e. Risque lié au plafonnement des niches fiscales

Il revient à l'Investisseur de s'assurer qu'il pourra bien imputer la réduction d'impôt dont il bénéficiera sur le montant de son impôt sur le revenu pour l'année considérée, tout en prenant en compte le mécanisme de plafonnement des avantages fiscaux.

En l'état actuel de la législation fiscale, la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du CGI offerte par la souscription au capital de l'Emetteur est à prendre en compte dans la détermination de deux plafonnements distincts : le Plafonnement Spécifique (article 199 undecies D du CGI) et le Plafonnement Global des niches fiscales (article 200-0 A du CGI).

Pour chaque foyer fiscal concerné, c'est le plus faible des deux plafonds (donc le plus contraignant) à savoir le Plafonnement Global qui détermine la réduction d'impôt maximale qu'un Investisseur peut imputer sur ses revenus de l'année après prise en compte de l'ensemble des autres avantages fiscaux du foyer fiscal soumis à plafonnement.

En résumé, la réduction d'impôt maximum possible grâce à l'Emetteur est donc de 52.941,18 euros (18.000 euros / 34%) dans le cas où l'Investisseur n'a aucun avantage fiscal obtenu par ailleurs devant être pris en compte dans le plafonnement global. En tout état de cause, un Investisseur ne bénéficiera pas de réduction d'impôt au titre de ses revenus de 2023 s'il souscrit plus de 25.330 Actions correspondant à un Investissement de 48.127,00 euros étant donné que la réduction d'impôt associée à ce montant est de 52.939,96 euros.

Voir les exemples d'application du plafonnement décrit ci-dessous après la description du Plafonnement Spécifique. Compte tenu du montant de l'Investissement que devrait réaliser l'Investisseur pour que le Plafonnement Spécifique ait une incidence sur le montant de la réduction d'impôt qu'il peut obtenir au titre de son Investissement les exemples ne mettent pas en évidence l'application du Plafonnement Spécifique dont les règles de calcul sont toutefois rappelées ci-dessous.

Plafonnement Spécifique

Le Plafonnement Spécifique, décrit à l'article 199 undecies D du CGI, a pour but de limiter les réductions d'impôt que peut obtenir un contribuable du fait de ses investissements dans les départements et collectivités d'Outre-mer. Le calcul de la limite de ce plafond peut être opéré au choix du contribuable selon le modèle de droit commun ou, par option, en suivant une méthode de calcul en valeur absolue.

En application de l'article 199 undecies D du CGI, la somme des réductions d'impôts sur le revenu résultant de dispositifs de défiscalisation ultramarins (cf. articles 199 undecies A, B et C du CGI), dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition, ne peut excéder un montant de 40.000 € ou 15 % sur option⁶ du revenu imposable.

Ce montant et ce taux s'entendent comme maximal et applicable à une réduction d'impôt exclusivement acquise dans les conditions prévues à l'article 199 undecies B du CGI.

Au cas d'espèce du présent prospectus, la réduction d'impôt est exclusivement acquise dans les conditions prévues à l'article 199 undecies B du CGI pour lequel, en application des dispositions prévues à l'article 199 undecies D, le plafond est limité à 30.600 € ou 11% du revenu de l'année.

Ainsi, en application de l'article 199 undecies D du CGI, la somme des réductions d'impôts sur le revenu résultant du dispositif de défiscalisation ultramarin relevant exclusivement de l'article 199 undecies B du CGI, dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition, ne peut excéder un montant de 30.600 € ou, sur option, 11 % du revenu imposable.

Il est précisé que le Plafonnement Spécifique s'applique avant le Plafonnement Global et après détermination du montant des sommes reportables en application de l'article 199 undecies B du CGI compte tenu du montant théorique d'imposition de l'Investisseur.

Ainsi le montant de la réduction d'impôt après application des reports qui excèderait le montant du Plafonnement Spécifique ne sera pas reportable.

Le plafonnement prévoit deux calculs qui doivent être opérés en parallèle :

L'avantage fiscal résultant de l'application de l'article 199 undecies B du CGI (dont relève la présente Opération) est également pris en compte pour l'appréciation du plafonnement mentionné à l'article 200-0 A du CGI. Le Plafonnement Global est fixé à 18.000 € au titre du montant de certaines niches fiscales générales majoré du montant des avantages fiscaux résultant des dispositifs ultramarins précités, des investissements en SOFICA et des investissements locatifs intermédiaires du contribuable.

⁶ Certains des dispositifs mentionnés font l'objet d'un plafond différent fixé à 40.000€ /15 % sur option.

Ainsi, au titre d'une année d'imposition, le contribuable qui réalise uniquement des investissements Outre-mer dans le cadre de l'Emetteur peut imputer la réduction d'impôt y afférente dans une limite annuelle de 90 000 euros (30.600 euros + 59 400 euros) décomposée comme indiqué ci-dessus.

Régime optionnel de Plafonnement Spécifique en valeur absolue

Le contribuable peut toutefois opter pour le plafonnement de ces avantages selon un calcul en valeur absolue. Dans ce cas, le montant total des réductions d'impôt sur le revenu mentionné aux articles 199 undecies A et 199 undecies B dont bénéficie un Investisseur ne doit pas être supérieur à 11 % du revenu imposable du foyer fiscal. Pour ce calcul, la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI doit être prise en compte pour son montant total.

Nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait que cette option ne devrait concerner que peu d'Investisseurs potentiels. En effet, cette option n'a d'intérêt que pour les contribuables pour lesquels le Revenu Imposable x 11% est supérieur à 90 000 euros, c'est-à-dire les contribuables dont le revenu imposable annuel dépasse 818 182 euros (90 000 euros / 11%).

Les sommes qui ne pourront être imputées du fait de l'application du plafonnement Outre-mer ne sont pas reportables et sont définitivement perdues.

Plafonnement Global

L'avantage fiscal résultant de l'application de l'article 199 undecies B du CGI (dont relève la présente Opération) est également pris en compte pour l'appréciation du plafonnement mentionné à l'article 200-0 A du CGI. Le Plafonnement Global est fixé à 18.000 € au titre du montant de certaines niches fiscales générales majoré du montant des avantages fiscaux résultant des dispositifs ultramarins précités, des investissements en SOFICA et des investissements locatifs intermédiaires du contribuable.

Après l'application de ces règles de plafonnement propres aux investissements Outre-mer, les contribuables doivent vérifier que leurs avantages fiscaux, qui n'auraient pas été plafonnés au titre du dispositif Outre-mer, ne tombent pas sous le coup du Plafonnement Global.

Le Plafonnement Global est décrit à l'article 200-0 A du CGI et s'applique à hauteur de 10.000 euros sauf pour les réductions d'impôt liées aux investissements outre-mer et aux souscriptions au capital de SOFICA qui bénéficient d'un plafond de 18.000 euros. En cas d'application la même année d'avantages relevant de plusieurs catégories, le total des avantages fiscaux hors outre-mer et SOFICA, retenu dans la limite de 10.000 euros, majoré des réductions d'impôt outre-mer et SOFICA ne peut procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à 18.000 euros.

Pour l'application de ce plafond, la réduction d'impôt acquise au titre d'un investissement au capital de l'Emetteur est retenue pour 34% de ce montant.

La réduction d'impôt maximum possible grâce à l'Emetteur est donc de 52.941,18 euros du revenu imposable (18.000 euros / 34%) dans le cas où l'Investisseur n'a aucun avantage fiscal obtenu par ailleurs devant être pris en compte dans le plafonnement global.

Les sommes qui ne pourront être imputées du fait de l'application du plafonnement global des niches fiscales ne sont pas reportables et sont définitivement perdues.

Ainsi le plafond relevant du plafonnement global (i.e. : 18.000 €) étant inférieur au plafond relevant du plafonnement spécifique (i.e. : 30.600 €), ce dernier ne trouve pas à s'appliquer pour les souscriptions s'inscrivant dans les limites du plafonnement global.

Exemples :

Compte tenu du montant du plafonnement Global à 18 000€ plus restrictif que celui du plafonnement Spécifique à 30 600€, les exemples ci-dessous ne mettront pas en évidence l'application du Plafonnement Spécifique devenu inapplicable au fur et à mesure des diminutions successives imposées par les différentes lois de finances.

1^{er} exemple : Un investisseur dont le revenu net imposable s'élève à 100.000,00 € pour un impôt sur le revenu de 16.000,00 € souscrit à un investissement industriel d'un montant de 40.000,00 € ouvrant droit à une réduction d'impôt au taux de 45,30%, soit une réduction d'impôt de 18.120 00 € (i.e. : 40.000,00 * 45,30%). Il ne bénéficie par ailleurs d'aucune autre réduction d'impôt.

L'impôt dû étant inférieur à la réduction d'impôt associée (16.000,00 € < 18.120,00 €), cela génère une réduction d'impôt reportable de 2.120,00 € (18.120,00 - 16.000,00) sur les 5 prochaines années.

Application des règles du plafonnement global :

L'investisseur ne bénéficiant d'aucune autre réduction d'impôt, il bénéficie au titre du plafonnement global d'un plafond de 18.000,00 € dévolu aux investissements outremer.

La réduction imputable s'établit à 16.000,00 €. C'est sur ce montant que les règles du plafonnement global seront appliquées.

RI Imputable au sens du plafonnement spécifique (1)	16.000,00 €
Part non rétrocédée (16.000,00 *34%) (2)	5.440,00 €
Part rétrocédée (16.000,00 *66%)	10.560,00 €
Plafond part non rétrocédée (3) = min (18.000 ; (2))	5.440,00 €
Part rétrocédée imputable (4) = (3) * 66/34	10.560,00 €
Réduction d'impôt imputable (5) = (3) + (4)	16 000,00 €
Réduction perdue (6) = (1) - (5)	0,00 €

Ainsi, finalement, après application des règles relatives au plafonnement global, la réduction d'impôt imputable s'établit à 16.000,00 €, le report sur les 5 années suivantes à 2.120,00 € et aucune réduction d'impôt n'est perdue.

2nd exemple : Un investisseur dont le revenu net imposable s'élève à 100.000,00 € pour un impôt sur le revenu de 16.000,00 € souscrit à un investissement industriel d'un montant de 35.000,00 € ouvrant droit à une réduction d'impôt au taux de 45,30%, soit une réduction d'impôt de 15.855,00 € (i.e. : 35.000,00 * 45,30%). Il bénéficie par ailleurs d'une réduction d'impôt de 3.000,00 € au titre de la garde d'enfants.

L'impôt dû étant supérieur à la réduction d'impôt associée (16.000,00 € > 15.855,00 €), cela ne génère aucune réduction d'impôt reportable sur les 5 prochaines années.

Application des règles du plafonnement global :

L'investisseur bénéficiant d'autres réductions d'impôt à hauteur de 3.000,00 €, il bénéficie au titre du plafonnement global d'un plafond de 15.000,00 € (18.000,00 - 3.000,00 €) dévolu aux investissements outremer.

La réduction imputable s'établit à 15.855,00 €. C'est sur ce montant que les règles du plafonnement global seront appliquées.

RI Imputable au sens du plafonnement spécifique (1)	15.855,00 €
Part non rétrocédée (15 855,00*34%) (2)	5.390,70 €
Part rétrocédée (15 855,00*66%)	10.464,30 €
Plafond part non rétrocédée (3) = min (18.000 ; (2))	5.390,70 €
Part rétrocédée imputable (4) = (3) * 66/34	10.464,30 €
Réduction d'impôt imputable (5) = (3) + (4)	15.855,00 €
Réduction perdue (6) = (1) - (5)	0,00 €

Ainsi, finalement, après application des règles relatives au plafonnement global, la réduction d'impôt imputable s'établit à 15.855,00 €, le report sur les 5 années suivantes à 0 € et aucune réduction d'impôt n'est perdue.

Conclusion : Les contraintes imposées par le plafonnement global sont telles que, afin d'éviter une perte de réduction d'impôts, le montant maximum de réduction d'impôt admissible pour un investissement soumis à agrément dans le cadre des dispositions prévues à l'article 199 undecies B du CGI s'élève à 52.941,18 €. Le seul cas où la souscription d'un investisseur génèrerait une réduction d'impôt supérieure à ce montant de 52.941,18 € sans perte de réduction d'impôt est le cas d'un investisseur dont (i) l'impôt serait exactement de ce montant, (ii) ne bénéficierait d'aucune autre réduction d'impôt par ailleurs et (iii) serait redevable d'un impôt sur le revenu supérieur au montant de 52.941,18 €. L'intérêt d'une telle souscription n'est toutefois pas rationnel dans la mesure où cette typologie d'investisseurs peut souscrire chaque année suivante, en lieu et place de générer de la réduction d'impôt reportable, à une opération du même type.

Vous trouverez, en Annexe 10, une Legal Opinion du Cabinet d'avocats OAKLANCE avalisant l'analyse fiscale ci-dessus.

f. Risque lié à une remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI

L'agrément du Ministre de l'Economie et des Finances délivré le 21 juillet 2023 qui confirme l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI protège les Investisseurs d'éventuels changements législatifs ultérieurs. La réduction d'impôt étant imputable sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2023 (la réduction d'impôt est aussi reportable dans la limite du plafonnement

global lorsqu'elle excède l'impôt dû), tout changement du dispositif fiscal intervenant après le 31 décembre 2023 ne devrait pas avoir de conséquence sur l'avantage fiscal obtenu.

g. Risques liés au délai de conservation des Actions

Les Investisseurs doivent conserver les Actions de l'Emetteur pendant une durée d'au moins 5 ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel afin de ne pas remettre en cause l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI (sauf cas particulier du décès).

La cession des Actions de l'Emetteur moins de 5 ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel, durant la Période Fiscale, entraînera la remise en cause de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI.

h. Risques liés à la responsabilité financière des Investisseurs

La responsabilité des Investisseurs à l'égard des créanciers est limitée à leurs apports respectifs.

Dans le cadre de la documentation contractuelle à signer au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023, la seule dette contractée par l'Emetteur est le Prêt Subordonné accordé par RKWR dont le remboursement se fait d'une part avec le versement de l'Aide Fiscale Rétrocédée et d'autre part par compensation avec le paiement du loyer. Cette compensation ne nécessite aucune trésorerie de la part de RKWR et il n'y a donc pas de risque de non-paiement du loyer par RKWR.

En outre, RKWR accepte expressément pour le remboursement du Prêt Subordonné de limiter ses recours au montant des loyers restant dus et, le cas échéant, à la Valeur de Résiliation effectivement perçus par l'Emetteur. RKWR renonce expressément et irrévocablement à tout recours pour le remboursement du Prêt Subordonné contre l'Emetteur et ses actionnaires ou contre l'Immeuble, en cas de manquement par l'Emetteur à ses obligations aux termes du Prêt Subordonné. RKWR renonce, en outre, à engager toute procédure collective à l'encontre de l'Emetteur et ses actionnaires.

Enfin ce risque est couvert par la Garantie G3F (cf. 11) dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §h) du point 4.1.

Section 5 CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIÈRES

5.1 Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes

5.1.1 Nature et catégorie

Actions nouvelles de l'Emetteur émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital revêtant la forme nominative, toutes ordinaires et de même catégorie.
Code ISIN : FR001400LGM8

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

Droit français.

5.1.3 Forme des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières émises sont des actions de société anonyme. Elles sont émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital et revêtent la forme nominative, sont toutes ordinaires et de même catégorie.

Les Actions nouvelles seront émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

La Société se chargera elle-même de la tenue du registre des Actions et comptes d'actionnaires.

Aucune stipulation des statuts et aucun pacte ne prévoient d'interdiction de céder les Actions.

Toutefois, conformément au dispositif fiscal prévu par l'article 199 undecies B du CGI et aux engagements pris à l'égard de l'Exploitant aux termes des promesses de cession des Actions, au prix d'un euro symbolique, consenties par les Investisseurs et de la promesse d'achat des Actions, au prix d'un euro symbolique, consentie par l'Emetteur, les Investisseurs s'obligent à conserver la totalité de leurs Actions pendant la Période Fiscale et jusqu'à l'expiration du délai d'exercice desdites promesses.

5.1.4 Monnaie de l'émission de valeurs mobilières

L'émission des Actions est réalisée en Euros.

5.1.5 Droits attachés aux valeurs mobilières

Les Actions nouvelles devront être souscrites en numéraire et devront être intégralement libérées lors de la souscription.

Ces Actions nouvelles seront soumises à toutes les stipulations statutaires, jouiront des mêmes droits et seront soumises aux mêmes obligations que les autres Actions ordinaires à compter de la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, soit en principe au plus tard le 16 décembre 2023.

a. Droits à dividendes

Les Actions donneront droit aux dividendes étant rappelé que :

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

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

b. Droits de vote

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

c. Droits préférentiels dans le cadre d'offres de souscription de valeurs mobilières de même catégorie

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

Compte tenu de l'objectif de l'Opération, il n'est pas envisagé que la Société procède à l'issue de la présente Offre à d'autres opérations sur le capital que celles décrites dans le présent Prospectus.

d. Droit de participation au bénéfice de l'Emetteur

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

e. Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

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

Toutefois le seul rendement attendu par l'Investisseur au titre de son Investissement étant la rentabilité, Il est précisé qu'il n'y aura pas de participation au bénéfice ni au boni de liquidation. En effet les frais de liquidation de la Société couvriront l'intégralité du résultat de liquidation si bien que les Investisseurs ne percevront ni remboursement du nominal de leurs Actions ni boni de liquidation.

f. Clause de rachat

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

g. Clause de conversion

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

5.1.6 Résolution, autorisation et approbation

➤ Assemblée autorisant l'émission des Actions

Les principales résolutions qui ont été adoptées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 octobre 2023 sont les suivantes :

«

PREMIERE RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-2 du Code de commerce à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de quatre millions cinq cent trente-quatre mille cent (4.992.000) actions nouvelles d'une valeur nominale d'un centime d'euros (0,01€) chacune au prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90€) chacune par voie d'offre au public de titres financiers)

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

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, du rapport du Commissaire aux comptes relatif, en date du 29 juillet 2023, sur une situation intermédiaire de l'exercice 2023 arrêté à la date du 15 juillet 2023 et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 30 juillet 2023,

Constate que le capital social de la Société est intégralement libéré,

Décide, sous la condition de l'adoption de la deuxième résolution 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 15 décembre 2023, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, et dans la limite d'une augmentation de capital en numéraire par voie d'offre au public d'un montant total maximum de quarante-neuf mille neuf cent vingt euros (49.920 €) (hors prime de souscription) correspondant à l'émission de quatre millions neuf cent quatre-vingt-douze mille (4.992.000) actions ordinaires d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01€) au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90 €) chacune, soit un montant total prime de souscription incluse d'au maximum neuf millions quatre cent quatre-vingt-quatre mille huit cents (9.484.800) euros.
- Ces actions nouvelles seront émises sous la forme nominative et devront être libérées en numéraire et intégralement lors de la souscription ;
- Ces actions nouvelles 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 13.636,30 euros soit 7.177 actions au prix unitaire de 1,90 euros, 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) ;

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, à l'effet notamment de :

- 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 ;
- Recueillir les souscriptions et les versements exigibles, confirmer les souscriptions et constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ;
- Modifier corrélativement les statuts et plus généralement réaliser ou faire réaliser toutes les formalités légales nécessaires.

DEUXIEME RESOLUTION

(Suppression du droit préférentiel de souscription conformément aux dispositions de l'article L225-138 du Code de commerce, dans le cadre de la délégation de compétence visée à la première résolution)

L'Assemblée générale des actionnaires, 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 générales extraordinaires,

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 30 juillet 2023,

Décide, par suite de l'adoption de la première 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 4.992.000 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 suivantes :
Des personnes physiques résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ayant signé en 2023 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SA (des Clients Réservataires) et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément au dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code général des impôts (les « Investisseurs ») ;
- De déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de :
 - ✓ arrêter la liste des personnes bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription au sein de cette 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 ;
 - ✓ clore, si nécessaire par anticipation la période de souscription ;
 - ✓ constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
 - ✓ accomplir directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités nécessaires après l'augmentation de capital ;
 - ✓ modifier corrélativement les statuts de la Société ;
- et plus généralement procéder à tout acte ou formalité nécessaire à la réalisation de l'augmentation de capital résultant de la présente résolution. »

➤ Conseil d'administration ayant décidé de l'émission

« Le Conseil d'Administration s'est réuni en date du 11 août 2023 et a pris la décision suivante autorisant l'émission :

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, usant de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 octobre 2023, 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 49.920 Euros par l'émission de 4.992.000 actions nouvelles ordinaires d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01 €) chacune au prix de un euro quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€) par action soit un montant total prime de souscription incluse de neuf millions quatre cent quatre-vingt-quatre mille huit cents (9.484.800) euros. Lesdites actions sont émises sous la forme nominative, et sont à libérer en numéraire 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 4 B du Code Général des Impôts ayant signé en 2023 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SA et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément au dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code général des impôts ;
- de fixer à 13.636,30 euros, soit 7.177 actions d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01 €) chacune au prix de un euro quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€) chacune ;
- que les souscriptions seront reçues par INTER INVEST SA en tant que placeur de l'Emission désigné par la Société à compter du lendemain du 30 octobre 2023 et jusqu'au 15 décembre 2023, 17h, heure de Paris ;
- que les fonds provenant des versements seront reçus par Inter Invest (conformément aux mandats de prélèvement SEPA signés par les Clients Réservataires) et seront virés sur le compte bancaire ouvert à cet effet au nom de la Société dans les livres de la Banque WORMSER FRERES, dès confirmation de la souscription par le Conseil d'Administration ;
- 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 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 mandats de prélèvement SEPA correspondant à des souscriptions rejetées seront restitués dans un délai de cinq (5) 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 à minuit ; elles donneront droit aux dividendes versés au titre de l'exercice au cours duquel elles auront été émises ;
- qu'il devra constater au plus tard le 16 décembre 2023 soit la réalisation soit l'annulation de 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 d'au moins 7.113.600,00 euros correspondant à 75 % de l'Augmentation de Capital.
- qu'il constatera la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital au plus tard le 16 décembre 2023, 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.

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. »

5.1.7 Date prévue d'émission des Actions nouvelles

La date prévue pour l'émission des Actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital est le 16 décembre 2023 au plus tard, date de constatation de cette dernière par le Conseil d'administration.

5.1.8 Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des Actions. Il est toutefois rappelé que les Actions émises dans le cadre de la présente Offre font l'objet de promesses croisées de vente et d'achat. La promesse de vente des Actions est consentie par les Investisseurs à l'Exploitant pour une période d'exercice de 3 mois à compter de l'expiration de la Période Fiscale pour un prix d'un euro symbolique. La promesse d'Achat des Actions est consentie par l'Exploitant aux Investisseurs à compter d'un délai de 4 mois après l'expiration de la Période Fiscale pour un prix d'un euro symbolique. Aux termes de ces promesses, leurs titulaires s'engagent à ne pas céder les Actions pendant la Période Fiscale et jusqu'à l'expiration desdites promesses.

5.1.9 Traitement fiscal des valeurs mobilières

L'investisseur ne dispose d'aucune perspective de distribution de dividendes, ni de réalisation de plus-value à l'occasion de la cession des Actions au terme de la période légale de leur détention (Période Fiscale), ni même d'une perspective de remboursement de ses apports ou de participation au boni de liquidation.

L'Investisseur fiscal reçoit des Actions nominatives de société anonyme en contrepartie d'un avantage fiscal accordé au titre du dispositif fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI (l'« **Avantage Fiscal** »). Le montant de cet Avantage Fiscal est supérieur à son Investissement et la différence constitue sa rentabilité qui est le seul retour sur investissement dont il bénéficiera.

L'Investisseur devra déclarer sa réduction d'impôt correspondante au titre de l'année de souscription des Actions. La réduction d'impôt obtenue grâce à la souscription au capital de la Société sera ainsi à déclarer en mai 2024 dans la déclaration des revenus de 2023.

À partir du mois d'août 2024 et en fonction des montants prélevés à la source en 2023 au titre des revenus de 2023 et de la déclaration établie par l'Investisseur, il pourra y avoir restitution (si solde créditeur) en faveur de l'Investisseur et donc restitution de tout ou partie de la réduction d'impôt en fonction du solde éventuel d'impôt sur les revenus 2023 restant dû par le contribuable.

L'Investisseur s'engage à ne pas céder ses Actions pendant la Période Fiscale pour ne pas perdre son Avantage Fiscal.

➤ Sortie de l'Investisseur au terme de la Période Fiscale

L'Avantage Fiscal constitue le seul gain susceptible d'être réalisé par l'Investisseur dans le cadre du déroulement normal de cette Opération.

En effet, par construction du compte d'exploitation prévisionnel de la Société, aucun dividende ne peut être versé à l'Investisseur au cours de la Période Fiscale. En outre, au terme de la Période Fiscale, les conditions de l'Opération qui engagent l'Investisseur conduisent ce dernier à n'attendre aucun autre revenu dans le cadre de sa sortie de l'Opération dans la mesure où :

- Option n°1 : sortie par l'actif :
Le prix de cession à l'Exploitant de l'Immeuble dans l'hypothèse de l'exercice alternatif de la Promesse de Vente ou de la promesse d'Achat de l'Immeuble est contractuellement égal au solde du Prêt Subordonné dû par la Société ; aucune trésorerie « nette » de cession n'est donc susceptible de permettre le versement à l'Investisseur d'un dividende, ou d'un boni de liquidation. En conséquence l'Investisseur ne devrait faire l'objet d'aucune imposition au titre d'une quelconque distribution de la Société
- Option n°2 : sortie par cession des Actions (cf. Annexe 15) :
Alternativement, en cas d'exercice de la promesse de Vente des Actions par les investisseurs ou de la promesse d'Achat des Actions par l'Exploitant, leur prix contractuel de cession est l'Euro symbolique pour la totalité des Actions détenues par les Investisseurs. Ce prix se justifie par le fait que la Société s'est engagée par ailleurs à céder l'Immeuble pour la somme des montants restants dus au titre du Prêt Subordonné, ce qui permet de conclure à une valeur nulle de l'actif net de cette dernière. Conformément aux promesses relatives aux Actions, les frais liés à l'exercice des promesses et notamment les droits d'enregistrement des cessions seront acquittés par l'Exploitant.

Les prix de cession de l'Immeuble, pour l'encours du Prêt Subordonné, ou des Actions, au prix d'un euro symbolique, ainsi rappelés sont des éléments essentiels de l'Agrément et engagent contractuellement la Société et les Investisseurs. Leur non-respect entrainera une reprise de l'Avantage Fiscal au détriment de ces derniers.

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

L'Investisseur, représenté par INTER INVEST SA au terme d'un mandat de représentation qu'il lui confie lors de la souscription à l'Augmentation de Capital, a consenti au début de l'Opération deux promesses de cession de ses Actions, l'ensemble des Actions des Investisseurs étant cédé au prix d'un euro symbolique. La première est la promesse de cession des Actions consenties à l'Exploitant, la seconde est celle consentie à INTER INVEST SA si l'option de sortie retenue par l'Exploitant et l'Emetteur est la sortie par la cession de l'Immeuble (cf. option n°1 ci-dessus).

En tout état de cause l'Investisseur doit s'interdire, à compter de la signature desdits engagements, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'Exploitant et alternativement à INTER INVEST SA.

Un Investisseur qui céderait ses Actions pendant la Période Fiscale perdrait d'une part son Avantage Fiscal et prendrait, d'autre part, le risque d'une action en responsabilité exercée par l'Exploitant et/ou la

Société à son encontre. L'Investisseur aurait en outre la responsabilité d'informer son cessionnaire que les Actions acquises par ce dernier participent à une opération bénéficiant d'un dispositif d'incitation fiscale sous contrôle de l'administration fiscale aux termes duquel tous les actionnaires de la Société se sont engagés à céder la totalité de leurs propres Actions pour l'Euro symbolique, et que ces dernières ne sont pas susceptibles de procurer le moindre dividende ni boni de liquidation.

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

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

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

Cette hypothèse est toutefois purement théorique dans la mesure où la Société refusera d'enregistrer la cession des Actions contrevenant aux termes des promesses d'achat et de cession portant sur les Actions.

5.1.10 Offreur différent de l'Emetteur

Néant.

5.1.11 *Non applicable.*

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

Néant.

Section 6 MODALITÉS DE L'OFFRE

6.1 Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public - Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

6.1.1 Conditions et statistiques de l'Offre

INTER INVEST SA dispose d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation de la part de ses Clients Réservataires. A la date du Prospectus, le montant des demandes de réservation pour un investissement Girardin Industriel avec agrément fiscal s'élève à 27.000.000,00 euros.

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

Le montant total de l'Augmentation de Capital (prime de souscription incluse), objet du Prospectus, décidée par le Conseil d'administration de la Société du 29 octobre 2023, s'élève à 9.484.800 Euros correspondant à l'émission de 4.992.000 Actions nouvelles au prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€), soit à leur valeur nominale d'un centime d'euro (0,01€) augmenté d'une prime de souscription d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euros (1,89€), chacune.

Compte tenu des réservations dont dispose INTER INVEST SA à la date du Prospectus qui excèdent le montant de l'Offre, l'Augmentation de Capital sera exclusivement proposée aux Clients Réservataires. Tout nouvel investisseur potentiel devra réaliser un dossier de réservation s'il envisage de souscrire à l'Offre **étant toutefois précisé que compte tenu du nombre de réservations existantes dont le montant total est supérieur à celui de l'Offre et du respect de l'ordre chronologique des réservations, il est très probable qu'il ne puisse pas souscrire à l'Offre**. S'il réalise néanmoins un dossier de réservation par lequel il demande à bénéficier d'une opération Girardin du Groupe INTER INVEST il sera placé en liste d'attente jusqu'à ce qu'une opération correspondant à sa demande soit disponible sous réserve de disponibilité d'une telle opération d'ici le 31 décembre 2023. À défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement.

6.1.2 Montant de l'Offre

Le montant de l'Investissement auquel s'est engagé le Client Réservataire qui choisit de souscrire à la présente Offre est en principe égal au montant de sa souscription à l'Offre. Néanmoins compte tenu du prix de souscription de 1,90€ par Action et du fait que l'on ne peut souscrire qu'un nombre entier d'Actions, le montant de l'Investissement peut être ajusté à la baisse au multiple de 1,90 € le plus proche. La différence constitue dans ce cas un Ecart d'Ajustement dont le montant sera par définition inférieur à 1,90€.

S'il existe un Ecart d'Ajustement, celui-ci ne sera pas automatiquement restitué à l'Investisseur mais porté au crédit de son compte en ligne accessible sur www.inter-invest.fr et sera automatiquement imputé en déduction de l'apport à réaliser dans le cadre d'une future demande de réservation pour un délai de 5 ans à compter du 31 décembre 2023 soit jusqu'au 31 décembre 2028. Bien que l'Ecart d'Ajustement ne puisse pas être supérieur au prix de l'Action, soit 1,90 euros, l'Investisseur pourra également être remboursé par INTER INVEST SA sur simple demande dans ce même délai. Au-delà de ce délai, et sauf imputation ou demande de remboursement, l'Ecart d'Ajustement sera porté au crédit de l'une des sociétés de portage dont l'Investisseur aura acquis la qualité d'actionnaire au cours des 5 années suivant celle de sa souscription.

Il est par ailleurs rappelé que dans le cadre de son dossier de réservation et en plus du montant de son Investissement théorique, le Client Réservataire s'engage à verser des frais de réservation qui sont acquis à INTER INVEST SA.

Ces derniers se décomposent de la manière suivante :

- un montant forfaitaire de 25 euros augmenté
- d'un montant proportionnel au nombre d'Actions souscrite de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites.

Les frais de réservation sont conservés par INTER INVEST SA.

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

Cette Offre bénéficiera des capacités de commercialisation d'INTER INVEST SA. INTER INVEST SA a conclu des contrats de distribution avec de nombreux conseillers en investissement financier ainsi qu'avec des réseaux de conseillers et des banques qui au titre de leur activité de conseil sont susceptibles de proposer à leurs clients un investissement dans l'une des opérations distribuées par le Groupe INTER INVEST.

INTER INVEST SA dispose ainsi d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation signés avec des Clients Réservataires. Aux termes de ces dossiers de réservation, les Clients Réservataires se sont engagés irrévocablement à souscrire ou à acquérir des parts ou actions d'une ou plusieurs sociétés de portage qui leur seront présentées par INTER INVEST SA pour un montant déterminé en fonction du montant de réduction d'impôt qu'il souhaite obtenir. Au moment de la réservation, ils ont signé un mandat de prélèvement SEPA à hauteur de ce montant au profit de la société INTER INVEST SA.

Cette société reçoit les montants des différents Clients Réservataires et les alloue aux différentes opérations Girardin de l'année considérée en prélevant les montants dus aux différents prestataires et notamment à INTER INVEST SA en sa qualité de monteur en opération de défiscalisation et de placeur.

INTER INVEST SA va ainsi proposer à ces Clients Réservataires de confirmer leur réservation en souscrivant à l'Offre objet du présent Prospectus après qu'ils aient pris connaissance dudit Prospectus.

Le montant total des réservations dont disposent INTER INVEST SA étant, à la date du présent Prospectus, supérieur au montant de l'Offre, les Clients Réservataires se verront proposer l'Offre dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation par vagues successives. Les premiers Clients Réservataires recevront l'Offre par mail le 31 octobre 2023.

À cet effet, chaque Client Réservataire d'une même vague, recevra un mail l'informant que l'investissement qu'il s'est engagé à réaliser dans son dossier de réservation pourra, s'il le décide, être confirmé par la signature d'un bulletin de souscription d'Actions de l'Emetteur.

Le Client Réservataire est invité à se connecter à l'espace personnel qui lui est dédié sur le site d'INTER INVEST SA pour y prendre connaissance du Prospectus et, s'il le décide, confirmer sa souscription à l'Augmentation de Capital pour le montant de son Investissement indiqué dans son dossier de réservation éventuellement ajusté compte tenu du prix de souscription de l'Action (cf. ci-dessus la notion d'Ecart d'Ajustement). Le Client Réservataire pourra, s'il souhaite réaliser une souscription à l'Augmentation de Capital, signer électroniquement un bulletin de souscription pour un nombre d'Actions lui permettant d'obtenir le montant de la réduction d'impôt souhaitée telle que figurant dans son dossier de réservation.

Si au plus 15 jours après l'envoi du mail relatif à l'Offre, un ou plusieurs de ces premiers Clients Réservataires n'ont pas signé un bulletin de souscription, INTER INVEST SA pourra proposer l'Offre aux Clients Réservataires suivants dans l'ordre chronologique, étant précisé que les Clients Réservataires de la première vague pourront continuer de souscrire à l'Offre pendant toute la Période de Souscription. À l'issue de chaque période de 15 jours maximum, le Conseil d'Administration de l'Emetteur constatera les souscriptions reçues au cours de ladite période et confirmera la prise en compte des dossiers de souscription complets (une « **Confirmation** »).

En cas de sursouscription de l'Offre, l'ordre chronologique de signature des bulletins de souscription déterminera alors l'attribution des Actions et l'Emetteur informera les Clients Réservataires dont la souscription ne peut être satisfaite du fait de la sursouscription de l'Offre et qu'ils sont à nouveau placés sur liste d'attente dans la perspective d'une nouvelle opération de défiscalisation Girardin Industriel avec agrément fiscal.

Lorsque le Conseil d'Administration constate que l'intégralité des Actions émises est souscrite, il peut clore la Période de Souscription par anticipation. Si en revanche à l'issue de la Période de Souscription moins de 75% des Actions ont été souscrites (le Seuil de Caducité) le Conseil d'Administration constate l'annulation de l'Augmentation de Capital.

Le dossier de souscription se composera :

- du bulletin de souscription ;
- du mandat de prélèvement SEPA (qui figurait dans le dossier de réservation) à l'ordre de la société INTER INVEST SA qui devra avoir été exécuté avec succès pour que la souscription soit considérée comme valide.

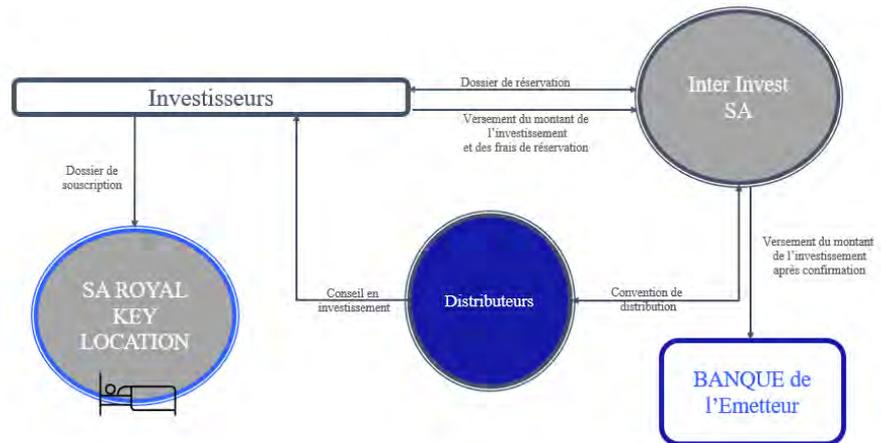
Le Conseil d'Administration de l'Emetteur se réunira régulièrement (en principe tous les 15 jours) pour vérifier que les bulletins de souscription reçus ont été dûment complétés et signés et confirmera les souscriptions pour lesquelles le mandat de prélèvement SEPA a été exécuté (une « **Confirmation** »).

Dès la Confirmation d'une souscription, le montant reçu au titre de la souscription par INTER INVEST SA est reversé sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur.

Le Client Réservataire pourra consulter son bulletin de souscription à l'Augmentation de capital sur son compte en ligne après la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital soit au plus tard le 31 décembre 2023.

Si la réalisation de l'Augmentation de Capital est constatée c'est-à-dire que le montant total des souscriptions reçues et confirmées est supérieur ou égal au Seuil de Caducité (i.e. : 3.744.000 Actions souscrites correspondant à 7.113.600,00 Euros), les Investisseurs devenus Actionnaires, recevront sur leur espace client INTER INVEST SA agissant pour le compte de la Société :

- au plus tard le 31 décembre 2023 de la part de la Société, les attestations d'inscription en compte des Actions.
- au plus tard le 30 avril 2024 :
 - o Une attestation d'investissement relative à leur souscription,
 - o Une notice en vue d'assister l'Investisseur dans l'établissement de sa déclaration de revenus qui indiquera le montant de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa participation à l'Augmentation de Capital de la Société ainsi que les cases à remplir dans le formulaire fiscal.



➤ Calendrier Prévisionnel

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

- Le 21 juillet 2023 : Délivrance de l'Agrément Fiscal.
- Le 11 août 2023 : Conseil d'administration décidant de soumettre à l'Assemblée Générale une proposition de délégation audit conseil en vue d'augmenter le capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 49.920 euros.
- Le 5 octobre 2023 : Assemblée Générale Extraordinaire statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 29 octobre 2023 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 30 octobre 2023 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- Le 31 octobre 2023 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- Le 31 octobre 2023 : Envoi du mail aux premiers Clients Réservataires pour leur présenter l'Offre et leur permettre de transformer leur réservation en souscription au capital de l'Emetteur.
- Le 14 novembre 2023 : vérification du nombre de dossiers de souscription reçus des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 15 novembre 2023 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 16 novembre 2023 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite envoi d'un 2^{ème} mail aux Clients Réservataires de la 1^{ère} vague n'ayant pas souscrit et d'un 1^{er} mail aux Clients Réservataires suivants dont le montant total des réservations est égal au montant de l'Augmentation de Capital restant à souscrire.
- Le 29 novembre 2023 : Signatures du Contrat de Bail à Construction, du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de Prêt Relais-TVA, du Contrat de Promotion Immobilière, du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, de la Promesse de Vente et de la Promesse d'Achat.
- Le 30 novembre 2023 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés lors de la seconde vague.
- Le 1^{er} décembre 2023 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- La procédure est reproduite suivant le même calendrier jusqu'à ce qu'à la fin de la période de souscription si nécessaire.
- Le 15 décembre 2023 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 16 décembre 2023 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital.
- Le 18 décembre 2023 au plus tard : Publication sur le site internet <https://www.inter-invest.fr/loi-girardin/offre-publique-en-valeurs-mobilières> des résultats de l'Offre et information sur l'espace client de chaque Investisseur de sa souscription.
- Le 21 décembre 2023 : en cas de non constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, remboursement des Investisseurs, à hauteur de leurs Investissements et des frais de réservation y attachés, pour lesquels INTER INVEST SA ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.
- Le 31 décembre 2023 au plus tard : Attestation d'inscription en compte mis en ligne sur le compte dédié à l'Investisseur sur le site d'INTER INVEST SA.
- Le 31 décembre 2023 au plus tard : signature des promesses croisées de vente et d'achat des actions, signature des lettres d'indemnisation fiscale.
- Le 30 avril 2024 au plus tard : une attestation d'investissement relative à leur souscription et une notice explicative sur la déclaration de son Investissement.

1^{ère} vague

2^{ème} vague

6.1.4 Révocation de l'offre – Seuil de caducité

Si le Conseil d'Administration, qui doit se réunir au plus tard le 16 décembre 2023, constate que le montant total des souscriptions est inférieur (strictement) au Seuil de Caducité de l'Offre correspondant à 75% de l'Augmentation de Capital (soit à 7.113.600,00 Euros), l'Augmentation de Capital est annulée.

Le montant versé au titre des souscriptions des Investisseurs sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur sera dans ce cas reversé à INTER INVEST SA en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Les Investisseurs sont alors remis sur liste d'attente en vue de l'affectation de leur réservation sur une autre opération de défiscalisation Girardin industriel au plus tard le 20 décembre 2023. Si au plus tard le 20 décembre 2023, INTER INVEST SA ne disposait pas d'opérations pour repositionner les Investisseurs, le montant de leur Investissement et des frais de réservation leur seront reversés immédiatement.

6.1.5 Réduction des souscriptions et mode de remboursement

Non applicable.

6.1.6 Montant minimum / maximum d'une souscription

Souscription Minimum : 7.177 Actions au prix unitaire de 1,90 euros, soit un montant total, hors frais de réservation, de 13.636,30 euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 15.000 euros). L'opération, pour une souscription à hauteur de 100% des actions, soit la totalité des 4.992.000 actions, génère une réduction d'impôt totale de 10.433.331 euros. Ainsi, dans le cas d'une souscription à hauteur de 100% des actions, une réduction d'impôt de 15.000 euros correspond à la souscription de $(4.992.000 * 15.000 / 10.433.331) = 7.176,99$, soit, en arrondissant à l'entier supérieur, 7.177 actions générant exactement une réduction d'impôt de 15.000,00 euros.

Souscription Maximum : néant. Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de rentabilité d'un Investisseur, cette dernière est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. point 4.1 ci-dessus) et par le montant d'impôt sur le revenu du par ce dernier au titre de l'année 2023 et le cas échéant des 5 années suivantes. Nonobstant les règles de report de réduction d'impôt, le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'avantage fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre de 2023 est de 25.330 Actions soit une souscription de 48.127,00 euros hors frais de réservation. Dans le cas d'une souscription à hauteur de 100% des actions, une réduction d'impôt de 52.941,18 euros (i.e. : $18.000 / 34\%$) correspond, pour une souscription à hauteur de 100% des actions, à la souscription de $(4.992.000 * 52.941,18 / 10.433.331) = 25.330,58$, soit, en arrondissant à l'entier inférieur, 25.330 actions générant exactement une réduction d'impôt de 52.939,96 euros.

6.1.7 Délai de rétractation d'une souscription

La souscription de l'Investisseur à l'Augmentation de Capital est irrévocable.

6.1.8 Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières

La libération des Actions nouvelles souscrites intervient par exercice du mandat de prélèvement SEPA émis à l'ordre de la société INTER INVEST SA qui, lors de chaque date de Confirmation, opère un virement au profit de SA ROYAL KEY LOCATION sur son compte provisoire d'augmentation de capital du montant de l'Investissement correspondant aux souscriptions pour lesquelles le Conseil d'administration a confirmé le dossier de souscription. Lorsque le Conseil d'administration constatera la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, soit au plus tard le 16 décembre 2023, les Actions nouvelles souscrites seront livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Société.

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

Une fois l'Augmentation de Capital réalisée, la Société informera les Investisseurs par voie de communiqué sur le site internet (<https://www.inter-invest.fr/loi-girardin/offre-publique-en-valeurs-mobilieres>) du résultat de celle-ci.

Seront également précisés sur ce site :

- Un rappel de la Période Fiscale et la date d'expiration de ce délai ;
- Une information sur le fait que le bulletin de souscription de chaque Investisseur est disponible sur son espace dédié sur le site d'INTER INVEST SA ;

- Un rappel de la date à laquelle l'Investisseur aura sur son espace dédié accès à la notice expliquant les modalités de déclaration de son Investissement dans sa déclaration de revenus au titre des revenus de 2023.

Le montant total des souscriptions reçues augmentera d'autant le montant du capital de la Société, qui sera parallèlement réduit à hauteur de son capital social initial et les statuts seront par conséquent modifiés, publiés dans un journal d'annonces légales et déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris, selon la législation en vigueur.

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

Le droit préférentiel de souscription des Associés Fondateurs sur les Actions nouvelles a été supprimé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 5 octobre 2023.

6.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

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

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

L'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

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

Même si à la date du Prospectus aucun engagement formel n'a été conclu à cet effet, il est prévu que la Société procèdera au rachat annulation de la totalité des Actions des Associés Fondateurs au moment de l'Augmentation de Capital. Les Associés Fondateurs ont d'ores et déjà fait part de leur intention de participer à cette réduction de capital en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital.

6.2.3 Information pré-allocation :

Conditions de clôture de l'Offre

L'Offre débutera le 31 octobre 2023 et prendra fin en principe le 15 décembre 2023 à 17 heures. Elle peut toutefois être clôturée par anticipation dès que le montant total des souscriptions confirmées par le Conseil d'administration représentera un montant égal à celui de l'Augmentation de Capital.

Si le 15 décembre 2023 à 17 heures la période de souscription n'a pas été close par anticipation, le Conseil d'administration se réunira au plus tard le 16 décembre 2023, pour constater la souscription de l'intégralité des Actions émises ou d'au moins 75% de l'Augmentation de Capital. L'Augmentation de Capital est réalisée et réduite le cas échéant.

Montant des souscriptions inférieures au Seuil de Caducité

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était inférieur au Seuil de Caducité soit à 7.113.600,00 euros correspondant à la souscription de moins de 75% des Actions, l'Augmentation de Capital sera alors annulée.

Le montant versé au titre des souscriptions des Investisseurs sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur sera dans ce cas reversé sans délai à INTER INVEST SA en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Conformément au dossier de réservation signé par l'Investisseur, INTER INVEST SA reversera tout ou partie du montant prélevé au titre du dossier de réservation si ce montant n'a pas été entièrement utilisé dans le cadre de la souscription des Actions ou d'autres opérations avant le 31 décembre 2023.

Dans l'hypothèse où l'Augmentation de Capital serait annulée, les Investisseurs ayant souscrit à l'Augmentation de Capital en seront avertis individuellement, par courrier électronique et ne supporteront aucun frais lié à cette Opération. Dans la limite des opérations disponibles INTER INVEST SA leur proposera l'affectation de leur investissement sur une autre opération de défiscalisation « Girardin » avec agrément dans la limite du plafonnement des niches fiscales applicable à cette dernière opération. Si au plus tard le 20 décembre 2023, INTER INVEST SA n'a pas pu proposer une opération à ces Investisseurs, le montant de leur Investissement et des frais de réservation leur seront remboursés sans délai par virement afin de leur donner la possibilité de trouver un nouvel investissement leur permettant de réaliser leur objectif d'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt.

INTER INVEST SA ne percevra dans cette hypothèse aucune des rémunérations prévues au titre du montage, du placement et de la gestion de la Société dont elle s'acquittera néanmoins. Elle supportera également les frais de montage qu'elle s'est engagée à rétrocéder à INTERINVEST OUTREMER qui est intervenu comme co-Arrangeur de l'Opération.

Montant des souscriptions supérieur au Seuil de Caducité et inférieur à 100 % de l'Augmentation de Capital

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était supérieur ou égal au Seuil de Caducité soit à 7.113.600,00 euros correspondant à la souscription d'au moins 75,00% des Actions, l'Augmentation de Capital sera réalisée à hauteur des souscriptions reçues et les frais d'INTER INVEST SA, au titre de ses différentes prestations, seraient réduits proportionnellement à leur montant maximum respectif.

Montant des souscriptions égale ou supérieur à l'Augmentation de Capital

Si l'Augmentation de Capital est souscrite en intégralité ou sursouscrite, la Période de Souscription sera close par anticipation et l'Augmentation de capital constatée.

6.3 Procédure de notification du montant

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

- au plus tard le 31 décembre 2023 de la part de la Société, sur leur espace dédié sur le site d'INTER INVEST SA, les attestations d'inscription en compte des Actions ;
- au plus tard fin avril 2024 de la part de la Société :
 - o Une attestation d'investissement relative à leur souscription,
 - o Une notice en vue d'assister l'Investisseur dans l'établissement de sa déclaration de revenus qui indiquera le montant de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa participation à l'Augmentation de Capital, ainsi que les cases à remplir dans le formulaire 2042 K IOM ou tout autre formulaire.

Si l'Augmentation de Capital est annulée au plus tard le 15 décembre 2023, INTER INVEST SA pourra présenter aux Investisseurs ayant souscrit à l'Offre et dont la souscription est annulée une autre opération de défiscalisation répondant aux conditions de leur demande de réservation. Si au plus tard le 20 décembre 2023, INTER INVEST SA ne leur a pas présentée une telle opération, INTER INVEST SA s'engage à les rembourser de l'intégralité du montant qui leur aura été prélevé, Investissement et frais de réservation, conformément à leur demande de réservation par virement effectué sur leur compte depuis le compte d'INTER INVEST SA, afin de leur donner la possibilité de trouver un nouvel investissement leur permettant de réaliser leur objectif d'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt.

6.4 Établissement des prix

6.4.1 Prix des valeurs mobilières

Les Actions nouvelles d'une valeur nominale d'un centime d'euro (0,01€) sont émises au prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€), soit avec une prime de souscription d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euro (1,89€). Chaque réservation d'un Client Réservataire s'accompagne de frais de réservation d'un montant forfaitaire de 25 euros auquel s'ajoute un montant proportionnel par Action souscrite à hauteur de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites. Ces frais sont prélevés en même temps que le montant de l'Investissement conformément au mandat de prélèvement SEPA figurant dans le dossier de réservation.

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

Les Investisseurs ne peuvent pas et n'ont aucun intérêt à céder leurs Actions avant l'expiration de la Période Fiscale. A défaut, ils perdront l'Avantage Fiscal attaché à leur investissement et engagent leur responsabilité contractuelle.

6.4.2 Non applicable.

6.4.3 Procédure de publication de l'Offre

Il n'existe pas de procédure de publication du prix de l'Offre, le prix d'offre (prix de souscription) étant mentionné dans le bulletin de souscription des Actions.

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

Les Actions nouvelles sont émises au profit d'une catégorie de personnes définie comme « Des personnes physiques résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ayant signé en 2023 un

dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SA (des Clients Réserveurs) et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément aux dispositifs fiscaux visés à l'article 199 undecies B du Code général des impôts ».

6.5 Placement et prise ferme

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

L'Offre est proposée par la SA ROYAL KEY LOCATION 2021 c/o INTER INVEST SA 21 rue Fortuny, 75017 Paris.

INTER INVEST SA dont le siège est situé 21 rue Fortuny, 75017 Paris, intervient en qualité de placeur de l'Offre en France pour le compte de l'Emetteur.

6.5.2 Nom et adresse des intermédiaires chargés du service financier.

Le compte provisoire d'augmentation de capital est ouvert auprès de la banque Wormser Frères. Une fois les souscriptions confirmées par l'Emetteur, Inter Invest SA, le montant de l'Investissement de chaque Investisseur dont la souscription aura été confirmée sur un compte nanti spécifique à cette augmentation de capital.

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

INTER INVEST SA – 21 rue Fortuny 75017 Paris

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

Si à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était inférieur au Seuil de Caducité fixé à 7.113.600,00 euros correspondant à la souscription de moins de 75% des Actions, l'Augmentation de Capital sera annulée.

La rémunération d'INTER INVEST SA au titre du placement s'élève à 426.816,00 euros en cas de souscription de 100 % de l'Augmentation de Capital. Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 75,00%. Aucun frais de placement ne sera du si l'Offre n'atteint pas ce niveau.

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

Non applicable. Aucune convention de prise ferme n'a été signée.

6.6 Admission à la négociation et modalités de négociation

NEANT.

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

Il est rappelé que, compte tenu des promesses d'achat et de cessions des Actions, au prix d'un euro symbolique, qui seront signées par INTER INVEST SA au nom et pour le compte de chaque Investisseur les Actions demeureront incessibles pendant toute la durée de la Période Fiscale et jusqu'à l'expiration desdites promesses.

6.6.2 non applicable.

6.6.3 Non applicable.

6.6.4 Non applicable.

6.6.5 Non applicable.

6.6.6 Non applicable.

6.6.7 Non applicable.

6.6.8 Non applicable.

6.6.9 Non applicable.

6.6.10 Non applicable.

6.6.11 Non applicable.

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

6.7 Détenteurs des valeurs mobilières souhaitant les vendre :

Pour permettre la réalisation de l'Opération et concomitamment à la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, une réduction de capital aura lieu, aux termes de laquelle les Associés Fondateurs sortiront du capital social de l'Émetteur.

6.7.1 Identité des cédants
Non applicable.

6.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes
Non applicable.

6.7.3 Convention de blocage
Non applicable.

6.8 Dilution

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

a) Dilution résultant de l'Offre et de la réduction de capital concomitante à la réalisation de l'Augmentation de Capital :

Parallèlement à l'Augmentation de Capital, l'assemblée générale a également décidé d'une réduction du capital social sous condition suspensive de réalisation de l'Augmentation de Capital afin de permettre aux Associés Fondateurs de se retirer du capital de l'Émetteur en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital et permettre ainsi le respect du 26^{ème} alinéa de l'article 199 undecies B qui prévoit que le capital de l'Émetteur doit être détenu exclusivement par des associés contribuables, personnes physiques, domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI.

Cas d'une souscription à hauteur de 100% :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital		Après la réduction de capital concomitante	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST SA	99,9999730%	99,9999730%	42,5678670%	42,5678670%	0%	0%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000115%	0,0000115%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	57,4321215%	57,4321215%	100%	100%

Cas d'une souscription à hauteur de 75% (Seuil de Caducité : 3.744.000 actions) :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital		Après la réduction de capital concomitante	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST SA	99,9999730%	99,9999730%	49,7044465%	49,7044465%	0%	0%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000134%	0,0000134%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	50,2955400%	50,2955400%	100%	100%

6.8.2 En ne tenant compte que de l'Augmentation de Capital proposée par Offre au Public de Titres Financiers et non de la réduction de capital concomitante, les 3.700.000 Actions, d'une valeur nominale chacune d'un centime d'euro (0,01€), composant actuellement 100 % du capital de la Société seront diluées, de sorte qu'elles représenteront à terme 0,3885820 % du capital pleinement dilué et 0,3885820 % des droits de vote.

L'incidence de l'émission des Actions sur la quote-part des capitaux propres par Action (calcul effectué sur la base des capitaux propres et du nombre d'Actions composant le capital social au 30 octobre 2023 est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en Euros)
Avant émission des Actions nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	100 %
Après émission de 4.992.000 nouvelles Actions provenant de la présente Augmentation de Capital	0,3885820%

Section 7 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

7.1.1 Identité des administrateurs et du directeur général de l'Emetteur

a) Membres des organes d'administration, de direction et/ou de surveillance

➤ Composition du Conseil d'Administration (Article 29 des statuts)

Actuellement, le Conseil d'Administration est composé de trois membres. Les membres du Conseil d'Administration ne sont pas tenus par les statuts de l'Emetteur de détenir un nombre minimum d'Actions de l'Emetteur.

NOM	Date et lieu de naissance	Fonction	Adresse professionnelle	Date de désignation	Date fin de mandat en cours
Christian CAMUS	13 décembre 1956 à Suresnes (92)	Président du Conseil d'administration, Directeur Général et Administrateur	Lieu-dit La Garenne 45220 Douchy	25 mars 2021	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2028
Anthony STERN	2 novembre 1971 à Reims (51)	Administrateur	6 bis rue Henri Vincenot 10000 Troyes	25 mars 2021	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2028
Johan LACASCADE	5 juillet 1976 à Deauville (14)	Administrateur	Appartement 52 Résidence Village Viva 97190 Le Gosier	25 mars 2021	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2028

➤ Direction générale

A la date du présent Prospectus, la direction générale de l'Emetteur est assumée par Monsieur Christian CAMUS administrateur (cf. ci-dessus). Monsieur Christian CAMUS administrateur a été nommé par le Conseil d'Administration en date du 25 mars 2021 pour une durée indéterminée.

7.1.2 Expertise des Administrateurs et du Directeur Général

Monsieur Christian CAMUS

Diplômé de l'ESSEC, Christian Camus possède une forte expérience dans le domaine bancaire, il a été le Président des banques : Banque des Antilles Française, Banque de la Réunion, Banque de Nouvelle Calédonie Banque de Tahiti et Directeur Général d'Ingépar.

Christian CAMUS est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
Calédonie Habitat 24	Président du conseil d'administration
INTENSEA IMMOBILIER	Administrateur
LIBER	Administrateur
Mana Location	Directeur Général
INTER INVEST	Directeur Général Délégué
SIGEE IMMOBILIER	Président

Monsieur Anthony STERN

Diplômé d'un DESS (Master 2) de Méthodes Statistiques appliquées à la Finance. Anthony STERN est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
APETAHI EXPRESS LOCATION	Administrateur

Monsieur Johan LACASCADE

Johan LACASCADE est titulaire du Diplôme d'Etudes Supérieures Comptables et Financières (DESCF).
Johan LACASCADE est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
SOCIETE DES EAUX THERMALES DE CAPES DOLE	Administrateur

Il n'existe pas de lien familial entre les administrateurs de l'Emetteur.

Aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'aucun des dirigeants et administrateurs de l'Emetteur.

A la connaissance de l'Emetteur :

Aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'aurait été prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;

Aucune de ces personnes n'aurait, au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou du droit d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

7.2 Rémunération et avantages

7.2.1 Montant de la rémunération versée

Aucune rémunération même conditionnelle ou différée ni aucun avantage en nature ne sont ou seront octroyés par l'Emetteur à aucun de ses dirigeants ou administrateurs. Il est rappelé que l'Emetteur est une société ad-hoc dont le seul objet est de détenir l'Immeuble en vue de le louer à l'Exploitant et de faire bénéficier RKWR de l'aide fiscale outremer visée à l'article 199 undecies B du CGI.

Pour autant, il est précisé qu'au titre de chaque réservation INTER INVEST SA percevra des frais de réservation. Les frais de réservation correspondent à un montant forfaitaire de 25 euros augmenté d'un montant proportionnel au nombre d'Actions souscrites de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites. Les frais de réservation sont conservés par INTER INVEST SA.

Par ailleurs au titre des missions de montage, de gestion, de placement, INTER INVEST percevra des honoraires pour un montant global de 2.574.805,00 € :

Frais	2.574.805,00 €
<i>Dont frais de montage (TTC)</i>	1.918.958,00 €
<i>Dont frais de gestion (TTC)</i>	229.031,00 €
<i>Dont frais de placement (max)</i>	426.816,00 €

7.2.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées

Aucune somme n'est provisionnée ou constatée par l'Emetteur aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre au profit de ces mêmes personnes.

7.3 Participations et stock-options

Conformément aux statuts les fonctions d'administrateur ou de directeur général ne requiert pas d'être associé de la Société.

A la date du présent Prospectus, aucun administrateur et par conséquent le Directeur général de l'Emetteur, ne sont pas associés de l'Emetteur.

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

Section 8 INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

8.1 Informations financières historiques

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

La Société a été créée le 25 mars 2021 et immatriculée le 19 juin 2021. Elle a clôturé son premier exercice comptable le 31/12/2022. Le Bilan d'ouverture en date du 15 juillet 2023 est présenté à la présente Section 8 ne reflète pas les résultats de l'Emetteur ressortant de son activité.

Les éléments comptables audités repris dans le Prospectus concernant l'Emetteur sont : le bilan de clôture du 31/12/2022 et le Bilan d'Ouverture établi en date du 15 juillet 2023 et le compte de résultat au 15 juillet 2023.

8.1.2 Changement de date de référence comptable

Néant.

8.1.3 Normes comptables françaises

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

8.1.4 Changement de référentiel comptable

Néant.

8.1.5 Bilan d'Ouverture et compte de résultat (normes françaises)

Les dernières informations financières historiques auditées sont le bilan d'ouverture au 15/07/2023.

a) Bilan d'Ouverture

ACTIF (en euros)		PASSIF (en euros)	
Capital souscrit non appelé	0 €	Capital social	37 000 €
Immobilisations incorporelles	0 €		
Immobilisations corporelles	0 €		
Immobilisations financières	0 €		
ACTIF IMMOBILISE	0 €	CAPITAUX PROPRES	37 000 €
Disponibilités	37 000 €	Dette financière	0 €
ACTIF CIRCULANT	37 000 €	DETTES FINANCIERES	0 €
		Dettes fournisseurs	0 €
		Autre dettes	0 €
		DETTES DIVERSES	0 €
TOTAL ACTIF	37 000 €	TOTAL PASSIF	37 000 €

b) Compte de résultat

En euros	Du 19/06/2021 au 15/07/2023
Produits d'exploitation	0
Charges d'exploitation	0
Produits et charges financiers	0
Produits et charges exceptionnels	0
Résultat net	0

8.1.6 États financiers consolidés

Néant.

8.1.7 Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières de la Société sont celles décrites dans le Bilan d'Ouverture de l'Emetteur arrêté à la date du 15 juillet 2023 et présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.2 Informations financières intermédiaires et autres

8.2.1 La Société ayant été constituée le 25 mars 2021, elle n'a pas établi à la date d'enregistrement du Prospectus d'autres informations financières que le bilan de clôture au 31/12/2022 et le Bilan d'Ouverture de la Société arrêté à la date du 15 juillet 2023 présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.3 Audit des informations financières annuelles

8.3.1 La Société a été constituée le 25 mars 2021 pour un premier exercice social clôturant exceptionnellement, suivant les termes de ses statuts, au 31/12/2022. Elle n'a pas établi, à la date du Prospectus, d'informations financières autres que le bilan de clôture au 31/12/2022 et le Bilan d'Ouverture au 15/07/2023.

8.3.2 Aucune autre information contenue du présent prospectus n'a été auditée par les contrôleurs légaux.

8.3.3 Les informations financières figurant du présent prospectus sont tirées du Bilan d'Ouverture (cf. point 8.1.5 ci-dessus).

8.4 Indicateurs clés de performance (ICP)

Néant.

8.4.1 Non applicable.

8.5 Changement significatif de la situation financière de l'Emetteur

Néant.

8.6 Politique en matière de dividendes

Eu égard à la finalité de l'Opération envisagée par les Investisseurs de nature exclusivement fiscale, les Investisseurs ne disposent d'aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserve ; l'Avantage Fiscal est supérieur au montant de l'Investissement. L'Avantage Fiscal de l'Opération réparti entre les Investisseurs, constituant le seul rendement à tirer de leur Investissement, aucun versement de dividendes n'est envisagé pendant toute la durée de détention des Actions par les Investisseurs.

8.7 Informations financières pro forma

Néant.

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

9.1 Principaux actionnaires

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

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage de détention du capital
INTER INVEST SA	3.699.999	99,9999730%
Madame Jacqueline PETIT	1	0,0000270%
Total	3.700.000	100 %

Les Actionnaires Fondateurs sont entrés au capital de la Société uniquement pour en permettre la constitution en vue de la réalisation de l'Opération et de l'Augmentation de Capital. Pour permettre la réalisation de l'Opération et concomitamment à la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, une réduction de capital aura lieu, aux termes de laquelle les Associés Fondateurs sortiront du capital social de l'Emetteur.

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

9.1.3 Contrôle de l'Emetteur

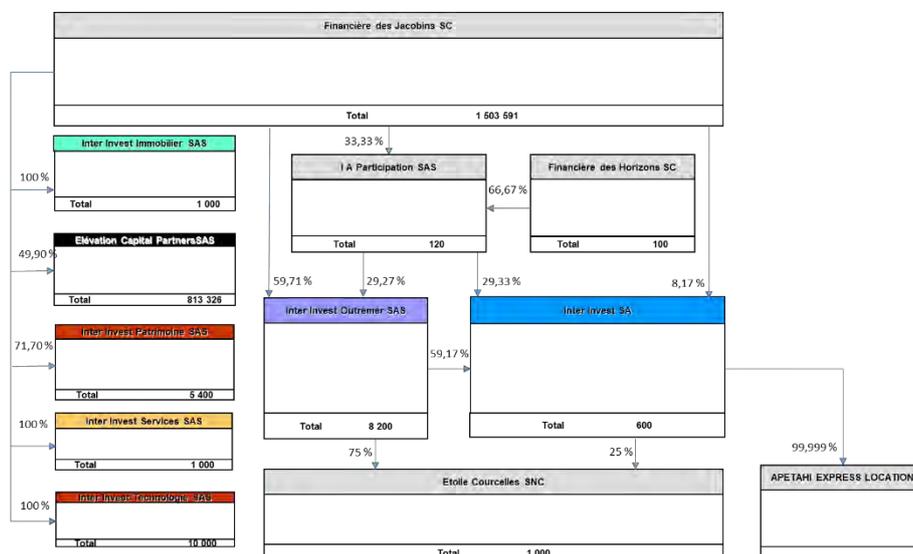
A la date de rédaction du Prospectus, INTER INVEST SA contrôle l'Emetteur, mais à l'issue de l'Opération et conformément à la réduction de capital prévue à l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital elle ne sera plus titulaire d'aucune Action de l'Emetteur.

A la date du Prospectus, l'Emetteur est détenu à plus de 99% par la société INTER INVEST SA. INTER INVEST SA a en effet participé au montage de l'Opération de défiscalisation et a pour sa réalisation, créé la Société ROYAL KEY LOCATION. INTER INVEST SA et le Groupe INTER INVEST SA assure différentes prestations dans le cadre de l'Offre et de l'Opération jusqu'à son dénouement à l'issue de la Période Fiscale. Toutefois INTER INVEST SA a vocation à sortir de la Société à l'issue de l'Offre pour permettre aux investisseurs de bénéficier de la réduction d'impôt résultant de leur investissement.

Depuis 1991, le Groupe INTER INVEST SA est spécialisé dans la structuration, la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes destinées principalement aux investisseurs personnes physiques mais également aux personnes morales. Historiquement positionnée comme partenaire de référence des entreprises ultra-marines au travers des dispositifs Girardin, INTER INVEST SA, Société de Financement et Entreprise d'Investissement agréée par l'ACPR (CIB 16758), contribue également à soutenir, depuis 2015, les PME via des solutions de capital investissement, qu'elles soient fiscales ou non, dans les DOM COM mais aussi en Métropole.

Aujourd'hui, le Groupe INTER INVEST SA, est un acteur reconnu sur le marché de la défiscalisation et de l'investissement PME. En 2018, avec la création d'INTER INVEST SA Immobilier, le groupe complète ses expertises en proposant des solutions immobilières en démembrement de propriété et en prenant toujours le même soin à la sélection des programmes commercialisés. Ses sociétés proposent désormais une gamme complète de solutions d'investissement et font le pont entre innovation et véhicules traditionnels : loi Girardin, FIP Outre-mer, mandat apport-cession, club deal, immobilier en démembrement...

Organigramme du Groupe INTER INVEST SA à la date du Prospectus :



Les liens et notamment les Contrats Importants entre les Arrangeurs, l'Exploitant et la Société, leur rôle respectif et les conflits d'intérêts potentiels sont présentés à la Section 9.3 du Prospectus. Les rémunérations perçues par les Arrangeurs dans le cadre du projet sont présentées à la Section 2.2.1 du Prospectus.

Le capital social initial de la Société a été fixé à 37 000 euros. Il est divisé en 3.700.000 Actions d'un centime d'euro (0,01€) de valeur nominale chacune, souscrites sans offre au public de titres financiers et libérées à hauteur de 100 % par les actionnaires fondateurs suivants :

- INTER INVEST SA, Société Anonyme au capital de 10.000.200 euros, dont le siège social est sis au 21 rue Fortuny 75017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 383 848 660
- Monsieur Daniel PETIT, né le 11/12/1945 à Saint Cyr Sur Loire (37), domicilié 2 avenue HOCHÉ - 75008 PARIS, auquel a succédé Madame Jacqueline PETIT, née le 02/10/1946 à Bourgoin, domiciliée 2 avenue HOCHÉ - 75008 PARIS

Ci-après ensemble les « **Associés Fondateurs** ».

Une réduction de capital a été décidée sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital au terme de laquelle les deux Associés Fondateurs ne seront plus associés de la Société concomitamment à la constatation de l'Augmentation de Capital.

La Section 9.3.1 du Prospectus fournit un descriptif des activités d'INTER INVEST SA.

A l'issue de l'Augmentation de Capital et de la réduction de capital, l'Emetteur ne fera plus partie d'aucun groupe et son capital sera détenu par des personnes physiques sans liens entre elles qui auront souscrit à l'Augmentation de Capital dans le cadre de la gestion privée de leur patrimoine.

Le rôle des Arrangeurs dont INTER INVEST SA fait partie ne sera ensuite que d'assurer la gestion de l'Emetteur. La liquidation de l'Emetteur pourra être assurée par INTER INVEST SA ou toute entité affiliée à cette dernière.

A la date de visa du présent Prospectus, il n'existe à la connaissance de l'Emetteur, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner ou empêcher un changement du contrôle de l'Emetteur.

Au terme de la Période Fiscale, l'actif de l'Emetteur a vocation à intégrer le patrimoine de RKWR qui en continuera l'exploitation. Ainsi, RKWR bénéficie de la part de la Société d'une Promesse de Vente (cf. Annexe 14) portant sur l'Immeuble pour un prix égal à l'encours résiduel du Prêt Subordonné à la date de levée de l'option d'Achat. Dans l'hypothèse où RKWR ne lèverait pas cette option Achat, la Société bénéficie de la part d'RKWR d'une Promesse d'Achat (option de vente – Annexe 14) pour un montant correspondant au montant résiduel du Prêt Subordonné.

Autrement dit, après l'expiration de la Période Fiscale, l'Emetteur devrait en principe avoir cédé son actif et être dissout (cf. option n°1 au point 5.1.9 ci-dessus).

INTER INVEST SA exercera dans ce cas la promesse de cession d'Actions consenties par les Investisseurs pour un prix total d'un euro symbolique.

Disposant alors de 100% du capital social de l'Emetteur, INTER INVEST SA procèdera à la dissolution de l'Emetteur.

Toutefois, si à l'issue de la Période Fiscale, les dispositions légales et réglementaires rendent plus intéressante l'acquisition des Actions de la Société par l'Exploitant, les Investisseurs pourraient être amenés à céder leurs Actions à RKWR dans des conditions qui maintiendraient la rentabilité de l'Opération inchangée et sans incidence pour les Investisseurs conformément aux promesses de cession d'Actions consenties par ces derniers à l'Exploitant.

Dans ces conditions, la Société serait contrôlée par RKWR sans conséquence financière pour les Investisseurs qui ne seraient alors plus associés de la Société.

9.1.4 Néant

9.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

Depuis la date de création de l'Emetteur, le 25 mars 2021, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a été engagée à l'encontre de l'Emetteur. A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe pas de litige, arbitrage, ou fait exceptionnel, y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de l'Emetteur à la date du Prospectus.

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

9.3.1 Le Président du Conseil d'Administration, les administrateurs et le commissaire aux comptes désigné pour l'établissement des rapports ne sont pas Actionnaires de la Société et n'ont pas vocation à le devenir. La raison de la sélection des membres de l'organe d'administration de l'Emetteur n'est liée qu'à leurs liens avec INTER INVEST, soit en tant que salariés et / ou associés, et leur implication professionnelle dans l'arrangement et la levée de fonds de l'Opération.

Les personnes visées au point 7.1 ci-dessus ont été désignées par INTER INVEST SA en sa qualité d'Actionnaire Fondateur majoritaire et de monteur. Postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, INTER INVEST SA continuera d'être impliquée dans la gestion de la Société, conformément au Protocole et rendra à la Société des services en matière juridique et de gestion administrative et financière dont la rémunération correspond aux frais de gestion mentionnés dans le détail des coûts de l'Opération figurant au point 2.1.1 du Prospectus.

Christian CAMUS

Christian CAMUS, président du Conseil d'administration, directeur général et Administrateur de ROYAL KEY LOCATION est également directeur général délégué d'INTER INVEST SA.

Johan LACASCADE

Johan LACASCADE, administrateur de ROYAL KEY LOCATION est Responsable Grands Projets Antilles Guyane au sein d'INTER INVEST OUTRE MER.

Anthony STERN

Anthony STERN, administrateur de ROYAL KEY LOCATION est Directeur Régional Grands Projets Antilles-Guyane au sein d'INTER INVEST SA

9.4 Transactions avec des parties liées

9.4.1 A la date du présent Prospectus, la Société a conclu différentes conventions constituant au sens de l'article L. 225-38 des conventions réglementées du fait des liens existants entre la Société et les autres parties à ces contrats :

- Le Protocole conclu avec les Arrangeurs (dont INTER INVEST SA) et l'Exploitant par lequel l'Exploitant mandate les Arrangeurs pour le montage de l'Opération y compris l'instruction du dossier d'Agrément, la levée à réaliser auprès des contribuables fiscaux et la gestion de l'Emetteur afin notamment que celui-ci respecte les conditions de l'Agrément ;
- Les frais de montage, de levée et de gestion administrative et comptable donnent lieu aux versements des honoraires suivants :

	Affectation du montant de l'Augmentation de Capital (€)
Apport Fiscal Rétrocédé	6.909.995,00
Frais	2.574.805,00
Dont frais de montage	1.918.958,00
Dont frais de gestion	229.031,00
Dont frais de placement (max)	426.816,00
TOTAL de l'augmentation de capital	9.484.800,00

En fonction du pourcentage de réalisation de l'augmentation de capital, le montant de ces frais sera ajusté à la baisse (à due proportion de leur montant maximum) afin que la somme de l'Apport Fiscal Rétrocédé et des frais n'excède pas le montant de l'Augmentation de Capital (prime de souscription incluse).

A l'avenir, en dehors des Contrats Importants, la Société ne devrait signer aucune autre transaction avec des parties liées étant toutefois précisé, qu'en cas de rachat de l'Immeuble par RKWR au terme de la Période Fiscale par l'exercice de la Promesse de Vente (cf. Annexe 14) ou de la Promesse d'Achat (cf. Annexe 14), INTER INVEST SA devrait être proposé comme liquidateur de la Société. Toutefois à la date de la liquidation, les Investisseurs ne devraient plus être actionnaires de la Société compte tenu de la promesse de cession des actions dont dispose INTER INVEST SA.

Ces contrats sont décrits au point 9.7 ci-après.

9.5 Capital social

9.5.1 A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 37.000 Euros. Il est divisé en 3.700.000 Actions ordinaires d'un centime d'euro (0,01€) de valeur nominale chacune, lesquelles sont intégralement libérées et détenues par les Actionnaires Fondateurs. Il n'existe aucune action non représentative du capital. La Société n'a procédé à l'émission d'aucune valeur mobilière autre que les 3.700.000 Actions composant son capital social initial. Elle ne détient aucune participation.

9.5.2 Dans le cadre de la présente Offre il est proposé aux Investisseurs de souscrire à l'émission 4.992.000 Actions nouvelles, émises à un prix de souscription d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€) chacune soit un centime d'euro (0,01€) de nominal et un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euros (1,89€) de prime de souscription par Action.

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

Les 3.700.000 Actions, d'une valeur nominale d'un centime d'euro (0,01€) chacune, composant actuellement 100 % du capital de la Société seront diluées du fait de la réalisation de l'Augmentation de Capital, de sorte qu'elles représenteront à terme 42,5678670% du capital pleinement dilué. Toutefois, il est rappelé qu'une réduction du capital social a été décidé en cas de réalisation de l'Augmentation de capital et concomitamment à cette dernière. Cette réduction aura lieu par voie de rachat annulation des 3.700.000 Actions composant le capital social initial.

L'incidence de l'émission des Actions sur la quote-part des capitaux propres par Action, après réalisation de la réduction de capital sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital qui a pour effet d'annuler les 3.700.000 Actions du capital initial de l'Emetteur, est la suivante :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital et la Réduction de Capital	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST	99,9999730%	99,9999730%	0%	0%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0%	0%
Ensemble des Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	100%	100%

Calcul effectué sur la base des capitaux propres et du nombre d'Actions composant le capital social au 30 octobre 2023.

9.5.3 Actions non représentatives du capital de l'Emetteur.

Néant.

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

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

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

Néant.

9.5.7 A la date du visa du Prospectus, il n'existe aucune option d'achat et de vente au profit des Associés Fondateurs de la Société ou consentis par ces derniers sur les Actions de la Société.

9.6 Acte constitutif et statuts

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

9.6.2 Non applicable

9.7 Contrats importants

9.7.1 L'Emetteur a d'ores et déjà signé le contrat suivant dans le cadre de la mise en place de l'Opération :

- Le Protocole signé en date du 19 février 2020 entre l'Emetteur, l'Exploitant et les Arrangeurs détaillant la mission de structuration de l'Opération de ces derniers,

Les contrats importants (Annexe 7) à signer par l'Emetteur, au plus tard au premier des deux termes entre (i) un délai de 30 jours suivant la date d'approbation du présent prospectus et (ii) la date du 15 décembre 2023 sont :

- Le Bail à Construction par lequel FDBRK donne à bail à construction, à l'Emetteur, le terrain d'assise des constructions de l'Hôtel formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca.
- Le Prêt Subordonné consenti par RKWR à l'Emetteur permettant à ce dernier d'être doté des ressources nécessaires, en sus de l'Apport Fiscal Rétrocédé, au paiement, hors taxe sur la valeur ajoutée, à FDBRK, des situations de travaux dues au titre du Contrat de Promotion Immobilière.
- Le Prêt Relais-TVA consenti par FDBRK à l'Emetteur d'un montant correspondant à la TVA grevant le prix, hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, figurant au Contrat de Promotion Immobilière. Le remboursement de ce Prêt Relais-TVA sera effectué au rythme du remboursement, par le trésor, des crédits de TVA.
- Le Contrat de Promotion Immobilière, contrat par lequel l'Emetteur, en qualité de maître d'ouvrage, confie à FDBRK, en qualité de promoteur, la construction de l'Hôtel, hors investissements mobiliers, pour un prix fixe, hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, de 27.963.510,00 € et dans un délai convenu.
- Le Contrat de Crédit-Bail Immobilier, contrat par lequel l'Emetteur donnera en crédit-bail l'Immeuble pour une durée commençant à la date de signature de ce dernier pour une durée de 10,5 ans suivant le terme du semestre civil auquel se rapporte la Date d'Ouverture de l'Hôtel, sans excéder une durée totale de 12 ans, soit, suivant le calendrier prévisionnel, une durée se terminant le 30 juin 2035.

auxquels s'ajoutent :

- La Promesse de Vente (option d'achat – Annexe 14) de l'Immeuble à consentir pour une durée de trois (3) mois par l'Emetteur au profit de l'Exploitant pour un prix égal au montant résiduel du Prêt Subordonné tel qu'il ressort à la date de la cession résultant de la levée de l'option d'achat et exerçable, suivant le calendrier prévisionnel, au 31 décembre 2029.
- Une promesse d'Achat (option de vente – Annexe 14) de l'Immeuble à consentir par l'Exploitant au profit de l'Emetteur pour un prix de cession égal au montant résiduel du Prêt Subordonné tel qu'il ressort à la date de la cession résultant de la levée de l'option de vente et exerçable au 30 avril 2030.

Section 10 DOCUMENTS DISPONIBLES

10.1 Déclaration

La dernière version à jour des statuts de l'Emetteur, ainsi que tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Emetteur sont consultables au siège social de l'Emetteur et sur www.inter-invest.fr.

Contact Investisseurs : contact@inter-invest.fr

Liste des Annexes

Annexe 1	Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances en date du 21 juillet 2023
Annexe 2	Bilan d'Ouverture de la Société en date du 15 juillet 2023
Annexe 3	Rapport d'un commissaire aux comptes en date du 29 juillet sur le Bilan d'Ouverture
Annexe 4	Rapport d'un commissaire aux comptes relatif à la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 30 juillet 2023
Annexe 5	Rapport d'un commissaire aux comptes relatif la réduction de capital permettant la sortie des Associés Fondateurs en date du 30 juillet 2023
Annexe 6	Projet de Garantie Fiscale à consentir par l'Exploitant
Annexe 7	Projets de Contrats Importants
Annexe 8	Procès-Verbal de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 5 octobre 2023
Annexe 9	Schéma
Annexe 10	Legal Opinion cabinet Oaklance
Annexe 11	Attestation d'achèvement des fondations
Annexe 12	Conditions générales de la garantie G3F
Annexe 13	Projet du contrat de prêt consenti par FDBRK à RKWR
Annexe 14	Projets de Promesse de Vente et de Promesse d'Achat
Annexe 15	Projets de promesse d'achat et de cession des Actions
Annexe 16	Courrier groupe ACCOR
Annexe 17	Certificat de non-recours sur le permis de construire



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances
publiques**

SERVICE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE ET DU
CONTRÔLE FISCAL
Bureau SJCF-3A - Agréments et animation des
rescritsrescrits
86-92 allée de Bercy – Télédocus 957
75574 PARIS cedex 1212
bureau.sjcf3a@dgifp.finances.gouv.fr

Société INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 PARIS

À l'attention de Monsieur Jean DELPECH

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par Bastien DAVIAUD
01 53 18 04 38
bastien.daviaud@dgifp.finances.gouv.fr

Le 21 JUIL. 2023

Nos réf. : 2021/7649/33 et 2021/7650/33
Vos réf. : demande reçue le 08/06/2021,
complétée en dernier lieu le 01/06/2023

Monsieur,

Vous avez sollicité, pour le compte de la SA ROYAL KEY LOCATION, le bénéfice de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts (CGI) au titre d'un programme d'investissement consistant en la construction d'un complexe hôtelier destiné à être exploité par la SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT (RKWR) en Guadeloupe.

Ce programme d'investissement comprend une tranche immobilière d'un coût de revient HT de 42 944 972 € HT et dont le fait générateur (achèvement des fondations) est intervenu le 12 janvier 2023 et une tranche mobilière, dont le coût de revient HT est estimé à 4 519 024 € et dont le fait générateur (mise en service) est prévu en 2024.

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.

1) S'agissant de la tranche immobilière du programme d'investissement

Au vu des renseignements fournis et après avis favorable du Ministre délégué chargé des outre-mer du 11 juillet 2023, la tranche immobilière du programme d'investissement est susceptible de bénéficier de l'aide fiscale sollicitée, dans la limite globale en base éligible de 23 031 636 € (cf. décision n° 2021/7649/33 ci-jointe).

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'il 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.

Si la SA ROYAL KEY LOCATION entend contester la légalité de cette décision devant la juridiction administrative, il lui appartiendra d'adresser au greffe du tribunal administratif compétent, dans un délai de trois mois à compter de sa réception, une requête motivée (cf. articles R. 421-5 et R. 421-7 du code de justice administrative).

2) S'agissant de la tranche mobilière du programme d'investissement

S'agissant du financement

Je vous prie de transmettre un tableau de financement actualisé, présenté hors taxes et sous la forme emplois/ressources de la société exploitante, assorti des justificatifs :

- la réponse définitive de la demande d'aide FEDER ;
- les justificatifs de la disponibilité et de l'origine des apports en fonds propres ;
- une offre bancaire ferme et définitive en cours de validité ou un contrat de prêt bancaire signé.

S'agissant de la justification du coût de revient et de la base éligible

Je vous remercie de transmettre :

- le tableau récapitulatif du coût de revient actualisé hors taxes, en précisant si les frais de transport et les droits de douanes éventuels sont inclus ;
- les justificatifs du coût de revient tels que les offres commerciales, les devis ou factures *pro forma* des fournisseurs ;
- le tableau récapitulatif des entreprises consultées, des offres reçues, des critères de sélection des prestataires retenus, accompagné des offres commerciales, devis ou factures *pro forma* non retenus ;
- les attestations établies par les fournisseurs retenus de non remise, rabais ou ristourne non encore transmises ;
- le tableau faisant apparaître les exclusions pratiquées et indiquant le montant hors taxes de la base éligible sollicitée déduction faite des aides publiques éventuelles, en détaillant le calcul opéré.

S'agissant des documents divers à transmettre

Je vous prie de transmettre, une fois la société de portage créée :

- une attestation de régularité fiscale de moins de trois mois ;
- une copie des statuts constitutifs signés ;
- le tableau de calcul des modalités de rétrocession et les comptes prévisionnels de résultat et de trésorerie de la société de portage selon les modalités prévues par l'article 95 U de l'annexe II du CGI ;
- l'ensemble de ses engagements ;
- l'ensemble de la documentation juridique.

Je vous invite à me transmettre, dans les quatre-vingt-dix jours suivant la réception de la présente lettre, les réponses aux différentes demandes figurant *supra*. Il conviendra de transmettre également et simultanément, pour information, une copie de ces éléments complémentaires à la Direction générale des outre-mer.

Je vous précise que c'est à partir de la date de réception de l'ensemble des réponses et éléments sollicités que sera décompté le délai de trois mois ouvert au Ministre chargé du budget pour instruire la demande d'agrément ainsi complétée.

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

Pour le Ministre et par délégation,
l'administrateur de l'État,
chef de bureau



Olivier PALAT



DÉCISION D'AGRÉMENT

--

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 Souveraineté industrielle et numérique, chargé des Comptes publics ;

Vu le code général des impôts, notamment ses 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 et les articles 95 K à 95 V de l'annexe II au même code ;

Vu la demande d'agrément reçue le 8 juin 2021 et les compléments apportés le 26 décembre 2022 ainsi que les 15 et 16 mars, 28 avril, 5 mai et 1^{er} juin 2023 par Monsieur Jean DELPECH, représentant la société INTERINVEST, mandatée par la société par actions simplifiée (SAS) ROYAL KEY WELNESS RESORT pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du Ministre délégué chargé des outre-mer du 11 juillet 2023 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu au II de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est accordé à la société anonyme (SA) ROYAL KEY LOCATION (siren n° 900 662 347) dont le siège social est situé Immeuble Agora Bâtiment C etang Z'abricots 97200 FORT-DE-FRANCE, au titre de la construction d'un complexe hôtelier et de bien-être 4 étoiles destiné à être exploité par la SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT dans la commune du Moule, en Guadeloupe.

La SAS FONCIÈRE DE LA BAIE ROYAL KEY (FBRK) a acquis le terrain d'assise du futur complexe et consent, au profit de la SA ROYAL KEY LOCATION, un bail à construction portant sur ce terrain. Dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, la SA ROYAL KEY LOCATION confie à la SAS FBRK la réalisation des travaux de construction du programme d'investissement.

Les investissements immobiliers mentionnés au premier alinéa constituent la première tranche (tranche immobilière) d'un programme d'investissement dont la seconde tranche (tranche mobilière), afférente à des biens mobiliers destinés à équiper le complexe hôtelier précité, pour une mise en service prévue en 2024, n'est pas visée par la présente décision.

L'achèvement des fondations du complexe hôtelier est intervenu le 12 janvier 2023. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA ROYAL KEY LOCATION interviendront au plus tard le 31 décembre 2023.

Art. 2. - Le coût de revient global hors taxes de la tranche immobilière du programme d'investissement s'élève à 42 944 972 €, décomposé comme suit : 6 097 905 € au titre de l'acquisition du terrain et 36 847 067 € au titre des constructions.

Art. 3. - La SAS FBRK finance la tranche immobilière du programme d'investissement par des fonds propres à hauteur de 19 769 842 €, par un emprunt bancaire de 10 000 000 € auprès de la banque LCL et par une subvention d'investissement FEDER de 13 175 130 €.

La SA ROYAL KEY LOCATION finance le contrat de promotion immobilière (à savoir 27 963 510 €, représentant le coût de revient de la tranche immobilière du programme d'investissement hors terrain et hors subvention FEDER affectée aux constructions), par les apports de ses associés à hauteur de 6 909 995 € et un prêt immobilier subordonné d'un montant de 21 053 515 € consenti par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT.

La SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT finance le prêt immobilier subordonné mentionné au précédent alinéa par un emprunt d'un montant de 27 963 510 € auprès de la SAS FBRK qui sera ramené à 21 053 515 € une fois effectué l'apport des investisseurs fiscaux d'un montant de 6 909 995 € lors de leur entrée dans le capital de la SA ROYAL KEY LOCATION.

Art. 4. - Les investissements de la tranche immobilière du programme d'investissement seront mis à la disposition de la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT par la SA ROYAL KEY LOCATION dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier.

La SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT signeront des promesses d'achat et de vente des investissements aidés. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété des investissements aidés à la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT au plus tôt après une période de cinq ans suivant la date de leur mise en service.

Les actionnaires de la SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT signeront des promesses d'achat et de vente des actions de la SA ROYAL KEY LOCATION. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété de ces actions à la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT au plus tôt après une période de cinq ans suivant la date de mise en service des investissements aidés.

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 la tranche immobilière du programme d'investissement ouvre droit, pour les associés de la SA ROYAL KEY LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à un montant de 23 031 636 €.

Dans l'hypothèse où le coût de revient de la tranche immobilière du programme d'investissement serait inférieur au montant y afférent figurant à l'article 2, la base éligible à la réduction d'impôt mentionnée au premier alinéa serait réduite d'autant.

Art. 6. - Le taux de réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle la tranche immobilière du programme d'investissement ouvre droit, pour les associés de la SA ROYAL KEY LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égal à 45,30 % de la base éligible prévue à l'article 5 conformément aux dix-septième et trente-quatrième alinéas du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts.

Les associés de la SA ROYAL KEY LOCATION bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de l'année 2023, année d'achèvement des fondations des investissements aidés, 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. - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, les associés de la SA ROYAL KEY LOCATION devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société pendant une période minimale de cinq ans à compter de la date de mise en service des investissements aidés.

Art. 8. - La SA ROYAL KEY LOCATION s'est engagée à conserver la propriété des investissements aidés pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la date de leur mise en service et à les mettre à la disposition de la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT dans les conditions prévues à l'article 4, conformément avec le vingt-neuvième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts.

L'acquisition des investissements aidés par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier d'un taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 66,23 % des réductions d'impôts obtenues par les associés de la SA ROYAL KEY LOCATION.

Art. 9. - La SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT se sont engagées à :

- permettre le contrôle sur place des modalités de réalisation et d'exploitation des investissements aidés, conformément à l'article L. 45 F du livre des procédures fiscales ;
- respecter l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales, déclaratives et de paiement ;
- déposer leurs comptes sociaux dans les délais légaux au greffe du tribunal compétent selon les modalités prévues par les articles L. 232-21 à L. 232-23 du code de commerce ;
- ne pas solliciter ou percevoir des subventions ou aides publiques au titre du programme d'investissement visé à l'article 1^{er}, autres que celles mentionnées dans la demande d'agrément et que l'aide fiscale attachée à la présente décision.

Art. 10. - La SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT s'est engagée à exploiter les investissements aidés, conformément et exclusivement à l'objet pour lequel ils ont été agréés, pendant au minimum la période légale d'exploitation prévue au trente-troisième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, soit quinze ans à compter de leur mise en service.

Art. 11. - La SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement, à créer 132,5 emplois exprimés équivalents temps plein (ETP) et à maintenir l'ensemble de ces emplois pendant toute la période légale d'exploitation du programme d'investissement, soit quinze ans à compter de sa mise en service.

La SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A (bureau.sjcf3a@dgfi.finances.gouv.fr), un état récapitulatif détaillé de ses effectifs salariés, exprimés ETP au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des quinze années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2039 (obligation au 31 janvier 2040) inclus.

Art. 12. - La SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, **avant le 30 septembre 2024** :

- une copie des statuts de la SA ROYAL KEY LOCATION à jour, comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement de la tranche immobilière du programme d'investissement dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5.

La SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, **avant le 31 mars 2030** :

- une attestation signée confirmant le respect du taux de rétrocession de 66,23 % (cf. article 8) ainsi que des conditions d'exploitation des investissements aidés à la date précitée (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

Art. 13. - La SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT et la SA ROYAL KEY LOCATION devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation des investissements aidés, soit quinze ans

à compter de leur mise en service, informer le bureau SJCF-3A 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 de la tranche immobilière du programme d'investissement et d'exploitation des investissements aidés.

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 du présent agrément.

Art. 15. - Conformément aux dispositions de l'article 242 *sexies* du code général des impôts, la SA ROYAL KEY LOCATION sousscriera la déclaration modèle n° 2083-SD au titre de l'exercice au cours duquel interviendra l'achèvement de l'immeuble, soit l'exercice clos au 31 décembre 2024. Le non-respect de cette obligation déclarative, son dépôt tardif ou encore les inexactitudes ou omissions, entraînent, selon le cas, le paiement des amendes prévues aux articles 1740-0 A ou 1729 B du code général des impôts.

Art. 16. - Une copie de la présente décision devra être annexée à la déclaration de résultats de la SA ROYAL KEY LOCATION relative à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et mise à la disposition des personnes physiques qui détiennent directement une fraction de son capital.

Art. 17. - Le maintien de cet agrément est subordonné au respect des obligations et engagements visés aux articles 7 à 11, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 11 à 13 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. Il en serait de même au cas où des renseignements inexacts auraient été fournis à l'administration.

Le **21** **JUIL.** **2023**

Pour le Ministre et par délégation,
l'administrateur de l'État,
chef de bureau



Olivier PALAT



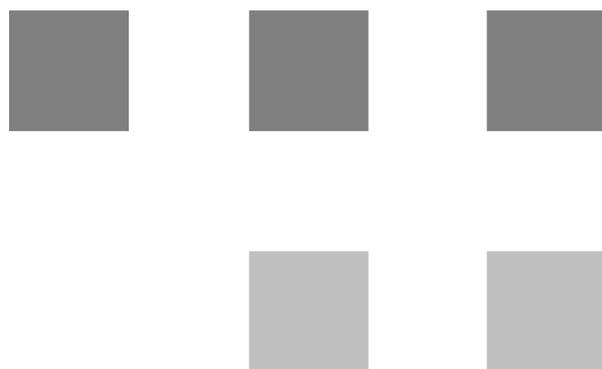


Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2022



Bilan et Compte de résultat



Bilan Actif

Période du 02/08/21 au 31/12/22
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

ROYAL KEY LOCATION

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1)
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ				
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	37 000		37 000	
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	37 000		37 000	
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :				
ACTIF CIRCULANT	37 000		37 000	
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	37 000		37 000	

Bilan Passif

ROYAL KEY LOCATION

Période du 02/08/21 au 31/12/22
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1)
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000	37 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
TOTAL situation nette :	37 000	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	37 000	
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :		
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES		
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	37 000	

Compte de Résultat (Première Partie)

ROYAL KEY LOCATION

Période du 02/08/21 au 31/12/22
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1)
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes TOTAL charges externes :				
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				

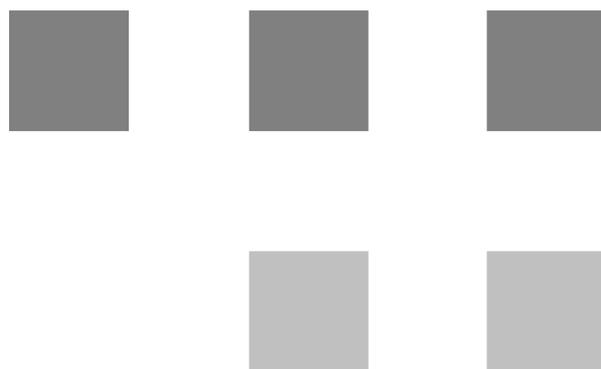
Compte de Résultat (Seconde Partie)

ROYAL KEY LOCATION

Période du 02/08/21 au 31/12/22
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES		
BÉNÉFICE OU PERTE		

Capacité d'autofinancement



Capacité d'Autofinancement

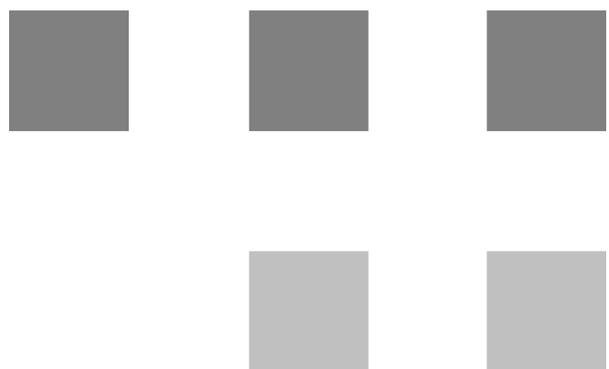
ROYAL KEY LOCATION

Période du 02/08/21 au 31/12/22
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	31/12/2022		Variation
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION			

+ Transfert de charges d'exploitation + Autres produits d'exploitation - Autres charges d'exploitation + Quote part de résultat sur opérations en commun + Produits financiers - Charges financières + Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles - Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices			
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT			

Soldes intermédiaires de gestion



Soldes Intermédiaires de Gestion

Période du 02/08/21 au 31/12/22
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

ROYAL KEY LOCATION

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	%	Net (N-1)	%
Ventes de marchandises -Coût d'achat des marchandises				
MARGE COMMERCIALE				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée				
PRODUCTION DE L'EXERCICE				
CHIFFRE D'AFFAIRES				
- Consommation en provenance des tiers				
VALEUR AJOUTÉE				
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel				
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION				
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières				
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS				
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés				
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS				

Ratios



Ratios

ROYAL KEY LOCATION

Période du 02/08/21 au 31/12/22
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE		Date de fin d'exercice N 31/12/2022	Date de fin d'exercice N-1
Financement actifs fixes par capitaux permanents :	$\frac{\text{CAPITAUX PERMANENTS}}{\text{VALEURS IMMOBILISÉES NETTES}}$		
Financement permanent des actifs circulants :	$\frac{\text{FONDS DE ROULEMENT NET}}{\text{ACTIF CIRCULANT}}$	1,00	
Part financement propre dans le financement permanent :	$\frac{\text{CAPITAUX PROPRES}}{\text{CAPITAUX PERMANENTS}}$	1,00	
Capacité remboursement :	$\frac{\text{DETTES FINANCIÈRES}}{\text{M.B.A.}}$		

RATIOS D'ACTIVITE		Date de fin d'exercice N 31/12/2022	Date de fin d'exercice N-1
Taux de marge brute avant frais financiers :	$\frac{\text{RÉSULTAT EXPLOITATION av. Frais fin.}}{\text{VALEURS IMMOBILISÉES NETTES}}$		
Taux de marge brute après frais financiers :	$\frac{\text{RÉSULTAT EXPLOITATION ap. Frais fin.}}{\text{VALEURS IMMOBILISÉES NETTES}}$		
Taux de marge nette :	$\frac{\text{RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE}}{\text{PRODUCTION + VENTES}}$		

RATIOS DE RENTABILITE		Date de fin d'exercice N 31/12/2022	Date de fin d'exercice N-1
Rentabilité financière :	$\frac{\text{RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE}}{\text{CAPITAUX PROPRES - RÉSULTAT}}$		
Rentabilité économique :	$\frac{\text{RÉSULTAT NET + INTERETS}}{\text{CAPITAUX PERMANENTS - RÉSULTAT}}$		
Taux de frais financiers :	$\frac{\text{RÉSULTAT FINANCIER}}{\text{PRODUCTION + VENTES}}$		

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Hervé JOUISSE
Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 15 JUILLET 2023

ROYAL KEY LOCATION
Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 900 662 347

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Hervé JOUISSE
Gonzague de FRANQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 15 JUILLET 2023

Au Président Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires de la société anonyme ROYAL KEY LOCATION, relatif à la période du 1^{er} janvier au 15 juillet 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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



Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes intermédiaires présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société au 15 juillet 2023, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Paris, le 29 juillet 2023

Le Commissaire aux comptes
FIDUCIAIRE DE LA SEINE représentée par

Gonzague de Francqueville

Bilan Actif

ROYAL KEY LOCATION

Période du 01/01/23 au 15/07/23
 Edition du 27/07/23
 Devise d'édition

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 15/07/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ				
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	37 000		37 000	37 000
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	37 000		37 000	37 000
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :				
ACTIF CIRCULANT	37 000		37 000	37 000
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	37 000		37 000	37 000

Bilan Passif

ROYAL KEY LOCATION

Période du 01/01/23 au 15/07/23
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 15/07/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000	37 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
TOTAL situation nette :	37 000	37 000
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	37 000	37 000
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :		
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES		
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	37 000	37 000

Compte de Résultat (Première Partie)

ROYAL KEY LOCATION

Période du 01/01/23 au 15/07/23
 Edition du 27/07/23
 Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 15/07/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes TOTAL charges externes :				
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			4	

Compte de Résultat (Seconde Partie)

ROYAL KEY LOCATION

Période du 01/01/23 au 15/07/23
Edition du 27/07/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 15/07/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES		
BÉNÉFICE OU PERTE		

46

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Hervé JOUISSE
Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

ROYAL KEY LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 900 662 347

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL RESERVEE AUX ASSOCIES AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2023

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Hervé JOUISSE
Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

ROYAL KEY LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 900 662 347

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 septembre 2023

Aux Actionnaires,

Votre Conseil d'Administration en date du 13 juillet 2023 nous a désigné en qualité de commissaire aux comptes de votre société, dans le cadre et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du code du commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à votre Conseil d'Administration de la compétence de décider une augmentation du capital de la société ROYAL KEY LOCATION d'une somme maximum de neuf millions quatre cent quatre-vingt quatre mille huit cent (9.484.800) euros par émission de quatre millions neuf cent quatre-vingt douze mille (4.992.000) actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée à une catégorie de personnes constituée par les « clients réservataires » de la société Inter Invest SA, opération pour laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital donnera lieu à l'émission de quatre millions neuf cent quatre-vingt douze mille (4.992.000) actions ordinaires, d'une valeur nominale d'un centime (0,01) d'euro, assortie d'une prime d'émission d'un euro et 89 centimes (1,89).

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer pour une durée de 5 mois, et ce jusqu'au 15 décembre 2023, la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscriptions aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

LF

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées d'une situation financière intermédiaire, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération et de modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation du capital serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'Administration.

A Paris, le 30 juillet 2023

Pour la société

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

Commissaire aux comptes


Gonzague de Francqueville

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Hervé JOUISSE
Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

ROYAL KEY LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 900 662 347

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL

Assemblée Générale Extraordinaire du 28 septembre 2023

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

ROYAL KEY LOCATION

Hervé JOUISSE
Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 900 662 347

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL

Assemblée Générale Extraordinaire du 28 septembre 2023

Aux Actionnaires,

Votre Conseil d'Administration en date du 13 juillet 2023 nous a désigné en qualité de commissaire aux comptes de votre société, dans le cadre et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du code de commerce en cas de réduction du capital, et à l'article R. 225-156 du même code en cas d'achat d'actions en vue de les annuler pour faciliter une opération financière, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, ainsi que notre avis sur l'opportunité et les modalités de l'achat d'actions envisagé.

L'achat de 37.000 actions par la société a pour objectif de permettre la réalisation du montage de l'opération de défiscalisation, objet de la création de la société ROYAL KEY LOCATION.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer pour une durée de 5 mois, et ce jusqu'au 15 décembre 2023, la compétence pour décider de la réduction de capital. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives de cette opération.

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code du commerce sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières et à analyser l'opportunité et les modalités de l'achat d'actions envisagé.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'opportunité et les modalités de l'achat d'actions envisagé, ni sur les causes et conditions de l'opération qui réduira le capital de votre société de 37.000 euros à 0 euro, avant les opérations d'augmentation de capital envisagée.

A Paris, le 30 juillet 2023

Pour la société
FIDUCIAIRE DE LA SEINE
Commissaire aux comptes


Gonzague de Francoville

DE : SAS RKWR
13, Convenance Gates
97122 BAIE MAHAULT
RCS de Pointe à Pointe-à-Pitre

A : SA ROYAL KEY LOCATION

ZAC Etang Z Abricot
Immeuble Agora – Bâtiment C
97 200 Fort de France
RCS de Fort de France 900 662 347
A l'attention de Monsieur Benoit PETIT

Les investisseurs fiscaux dont la liste est annexé ci-joint en leur qualité d'investisseurs (les **Investisseurs**)

Représentés par INTER INVEST

y inclus leurs ayants cause, ayants droit, cessionnaires et successeurs

ET : INTER INVEST
21, rue Fortuny
75 017 PARIS
A l'attention de Monsieur Benoit PETIT

Financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des _____, Commune de _____, cadastrées section _____, en Guadeloupe

Lettre d'indemnisation fiscale

Mesdames, Messieurs,

Nous nous référons au projet d'acquisition et d'exploitation d'un immeuble hôtelier situé _____, cadastrées section _____, en Guadeloupe (ensemble, le **Bâtiment**), pour lequel nous avons souhaité bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts (le **Projet**).

Il est rappelé qu'à cet effet, la SA ROYAL KEY LOCATION a procédé à l'acquisition du Bâtiment par voie de construction auprès de la SAS FBRK, société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est situé Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR Bâtiment 2 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe) (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 833 139 124, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

Nous faisons également référence au contrat de crédit-bail immobilier conclu le _____ entre la SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS RKWR, aux termes duquel la SA ROYAL KEY LOCATION a donné en crédit-bail à la SAS RKWR le Bâtiment pour une durée de quinze (12) ans (le **Contrat de Crédit-Bail**).

Les termes et expressions commençant par une majuscule dans la présente lettre auront, sauf indication contraire, la signification qui leur est attribuée dans le Contrat de Crédit-Bail.

Aux termes du Contrat de Crédit-bail, il est prévu que la SAS RKWR supportera seule l'intégralité des coûts, frais et dépenses de tous ordres, ainsi que l'intégralité des obligations, réclamations, actions en justice, pénalités, amendes, conséquences financières, juridiques, fiscales ou autres qui pourraient être imposés à la SA ROYAL KEY LOCATION, aux Investisseurs ou à INTER INVEST (ou à l'un quelconque d'entre eux) et résultant, directement ou indirectement :

- (a) de toute violation partielle ou totale (par action ou omission) par la SAS RKWR (i) de l'une quelconque des stipulations du Contrat de Crédit-bail ou, le cas échéant, des Assurances ou (ii) de l'une quelconque de ses obligations au titre de tout document contractuel signé dans le cadre de la présente opération ainsi que (iii) de toute disposition législative, réglementaire ou de toute autre norme applicable à l'exploitation du Bâtiment, et ce nonobstant le fait que la violation ait été portée à la connaissance de la SA ROYAL KEY LOCATION, des Investisseurs et/ou d'INTER INVEST (au moment de la cession du Bâtiment au profit de la SA ROYAL KEY LOCATION ou ultérieurement), ou leur soit connue ;
- (b) de la Livraison, du retard ou du défaut de Livraison, de la propriété, de la possession, de la location, du contrôle, de l'utilisation ou de l'exploitation du Bâtiment ou encore en cas de pollution ;
- (c) d'une utilisation du Bâtiment non conforme aux stipulations de l'Acte de Cession du Bâtiment ou du Contrat de Crédit-bail ;
- (d) (i) du non-respect des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et des conditions visées par l'Agrément ou (ii) de la remise en cause, en tout ou partie, pour quelque motif que ce soit, de l'avantage fiscal ou toute économie d'impôt généré(e) dans le cadre du Projet, entraînant, notamment, toute restitution par la SA ROYAL KEY LOCATION et/ou les Investisseurs, en tout ou partie, y compris postérieurement à l'expiration de la location par crédit-bail, à la demande, le cas échéant, de toute autorité compétente.

Il est encore prévu que la SAS RKWR indemniserà la SA ROYAL KEY LOCATION et, le cas échéant, les Investisseurs et INTER INVEST intégralement et à première demande, de tous les coûts (y compris les coûts de rupture), pertes, obligations et de toutes autres conséquences visées ci-dessus qui pourraient être imposés à la SA ROYAL KEY LOCATION ou, le cas échéant, aux Investisseurs ou à INTER INVEST, ou soulevés à l'encontre de l'un d'entre eux, et même s'ils ne sont pas dus à une faute imputable à la SAS RKWR.

Dans le cas où un événement visé aux paragraphes (a) à (d) ci-dessus surviendrait nous nous engageons solidairement, par les présentes, à indemniser sur une base après impôts la SA ROYAL KEY LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST (selon le cas), de toute conséquence financière, fiscale ou autre résultant pour eux d'un tel événement et/ou à leur rembourser toutes sommes versées au titre du paiement de toute somme y afférente, de sorte à leur assurer une totale neutralité financière et fiscale.

De même, si (i) les Investisseurs venaient à faire l'objet d'un redressement total ou partiel opéré par l'administration fiscale au titre du Projet ou d'une rectification totale ou partielle pour quelque raison que ce soit (y compris en cas de reprise

prévue au dispositif) ou où (ii) l'avantage fiscal accordé aux Investisseurs pour le Projet serait remis en cause, en tout ou partie et pour quelque raison que ce soit, ou s'avèrerait inférieur à celui escompté, ou encore où (iii) l'avantage fiscal escompté à la date des présentes par les Investisseurs ne seraient pas obtenus en tout ou partie, nous nous engageons, solidairement, par les présentes, à indemniser sur une base après impôts les Investisseurs de 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/ou toutes autres conséquences financières y afférentes de façon à préserver au bénéfice des Investisseurs, à tout moment, le rendement net après impôts escompté. Dans le cas où il existerait des arguments sérieux pour contester le bien-fondé d'un redressement opéré par l'administration fiscale ou d'une remise en cause par l'administration fiscale de l'avantage fiscal au titre du Projet, les Investisseurs s'engagent à coopérer avec la SAS RKWR afin que cette dernière puisse introduire auprès de l'administration fiscale les recours nécessaires à une telle contestation (tous les frais y afférents étant à notre charge exclusive, y inclus tous frais de conseil supportés le cas échéant par les Investisseurs), étant précisé que cela ne nous autorisera en aucune manière, ni n'autorisera la SAS RKWR, à retarder tous paiements dus aux Investisseurs au titre des présentes ou à quelque titre que ce soit, ni ne pourra remettre en cause d'une quelconque manière le droit à indemnisation des Investisseurs, ni ne constituera un quelconque mandat consenti à la SAS RKWR pour agir à ce titre au nom des Investisseurs. Dans l'hypothèse où l'intervention des Investisseurs s'avèrerait nécessaire, ce dernier coopèrera de bonne foi avec la SAS RKWR et ses conseils, sous réserve de validation le cas échéant par ses équipes juridiques et fiscales et ses propres conseils (tous les frais y afférents étant à notre charge exclusive).

La présente lettre d'indemnisation restera valable jusqu'à prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti aux Investisseurs au titre du Projet (et ce nonobstant, le cas échéant, toute résiliation ou résolution du Contrat de Crédit-bail ou tout exercice de l'une quelconque des Promesses). Toute action engagée ou demande effectuée préalablement à la fin dudit délai de prescription sera pleinement indemnisée conformément aux stipulations de la présente lettre (nonobstant le fait de savoir si son paiement intervient ou non avant la fin dudit délai de prescription).

Tout paiement au titre des présentes interviendra à première demande d'INTER INVEST, pour le montant qui nous sera indiqué.

A ce titre, INTER INVEST procédera aux calculs de toutes sommes dues au titre des présentes, lesquels lieront les parties en l'absence d'erreur manifeste.

Toute demande de paiement sera accompagnée des justificatifs disponibles et, le cas échéant, des modalités de calcul y afférentes.

Tout paiement sera effectué net de tout impôt, taxe, contribution, droit ou déduction ou retenue à la source, présent ou futur. L'ensemble des frais afférents à la présente lettre, ainsi que tous ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu seront à notre charge exclusive.

La présente lettre est soumise au droit français applicable en France métropolitaine. Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente lettre sera porté devant les tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir marquer votre acceptation des termes de la présente lettre en datant et contresignant les cinq (5) exemplaires ci-joints, et en nous en retournant trois (3) exemplaires signés.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à _____, le _____

En cinq (5) exemplaires originaux

SAS RKWR

PAR : _____

FONCTION : MANDATAIRE DUMENT HABILITE A L'EFFET DES PRESENTES

Bon pour acceptation des termes de la présente lettre

SA ROYAL KEY LOCATION

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

LES INVESTISSEURS

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité à
l'effet des présentes

INTER INVEST

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

DE : SAS RKWR
13, Convenance Gates
97122 BAIE MAHAULT
RCS de Pointe à Pointe-à-Pitre

A : SA ROYAL KEY LOCATION

ZAC Etang Z Abricot
Immeuble Agora – Bâtiment C
97 200 Fort de France
RCS de Fort de France 900 662 347
A l'attention de Monsieur Benoit PETIT

Les investisseurs fiscaux dont la liste est annexé ci-joint en leur qualité d'investisseurs (les **Investisseurs**)

Représentés par INTER INVEST

y inclus leurs ayants cause, ayants droit, cessionnaires et successeurs

ET : INTER INVEST
21, rue Fortuny
75 017 PARIS
A l'attention de Monsieur Benoit PETIT

Financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des _____, Commune de _____, cadastrées section _____, en Guadeloupe

Lettre d'indemnisation fiscale

Mesdames, Messieurs,

Nous nous référons au projet d'acquisition et d'exploitation d'un immeuble hôtelier situé _____, cadastrées section _____, en Guadeloupe (ensemble, le **Bâtiment**), pour lequel nous avons souhaité bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts (le **Projet**).

Il est rappelé qu'à cet effet, la SA ROYAL KEY LOCATION a procédé à l'acquisition du Bâtiment par voie de construction auprès de la SAS FBRK, société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est situé Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR Bâtiment 2 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe) (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 833 139 124, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

Nous faisons également référence au contrat de crédit-bail immobilier conclu le _____ entre la SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS RKWR, aux termes duquel la SA ROYAL KEY LOCATION a donné en crédit-bail à la SAS RKWR le Bâtiment pour une durée de quinze (15) ans (le **Contrat de Crédit-Bail**).

Les termes et expressions commençant par une majuscule dans la présente lettre auront, sauf indication contraire, la signification qui leur est attribuée dans le Contrat de Crédit-Bail.

Aux termes du Contrat de crédit-bail, il est prévu que toute modification de l'environnement fiscal, et notamment toute modification des Hypothèses de calcul, entraînera la facturation de Loyers complémentaires et, le cas échéant, un ajustement des Loyers, indemnités et/ou Valeurs de Résiliation prévus au Contrat de crédit-bail. De même, il a été convenu que la SAS RKWR prendra à sa charge ou, selon le cas, indemnifiera la SA ROYAL KEY LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST pour l'ensemble des impôts, droits et charges qui seront supportés par eux à l'occasion du Projet.

Dans le cas où une telle modification interviendrait, de même que dans le cas où la SA ROYAL KEY LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST (ou l'un quelconque d'entre eux) seraient personnellement redevables en Guadeloupe et/ou en Métropole ou DOM de tous droits, impôts et taxes (y inclus tous droits d'enregistrement ou de timbre), pénalités, charges ou autres sommes dues au titre de leur participation au Projet, ou de leur sortie totale ou partielle du Projet, ou encore dans le cadre d'une dissolution de la SA ROYAL KEY LOCATION (les **charges supplémentaires**), nous nous engageons, solidairement, par les présentes, à indemniser sur une base après impôts la SA ROYAL KEY LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST (selon le cas), de toute perte résultant pour eux d'une telle modification et/ou à leur rembourser toutes sommes versées au titre du paiement de toute charge supplémentaire, de sorte à leur assurer une totale neutralité financière et fiscale.

La présente lettre d'indemnisation restera valable jusqu'à prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti aux Investisseurs au titre du Projet (et ce nonobstant, le cas échéant, toute résiliation ou résolution du Contrat de crédit-bail ou tout exercice de l'une quelconque des Promesses). Toute action engagée ou demande effectuée préalablement à la fin dudit délai de prescription sera pleinement indemnisée conformément aux stipulations de la présente lettre (nonobstant le fait de savoir si son paiement intervient ou non avant la fin dudit délai de prescription).

Tout paiement au titre des présentes interviendra à première demande d'INTER INVEST, pour le montant qui nous sera indiqué. A ce titre, INTER INVEST procédera aux calculs de toutes sommes dues au titre des présentes, lesquels lieront les parties en l'absence d'erreur manifeste.

Toute demande de paiement sera accompagnée des justificatifs disponibles et, le cas échéant, des modalités de calcul y afférentes.

Tout paiement sera effectué net de tout impôt, taxe, contribution, droit ou déduction ou retenue à la source, présent ou futur. L'ensemble des frais afférents à la présente lettre, ainsi que tous ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu seront à notre charge exclusive.

La présente lettre est soumise au droit français applicable en France métropolitaine (et DOM). Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente lettre sera porté devant les tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir marquer votre acceptation des termes de la présente lettre en datant et contresignant les cinq (5) exemplaires ci-joints, et en nous en retournant trois (3) exemplaires signés.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distingu es.

Fait à _____, le _____

En cinq (5) exemplaires originaux

SAS RKWR

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité
  l'effet des présentes

SAS FBRK

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité à
l'effet des présentes

Bon pour acceptation des termes de la présente lettre

SA ROYAL KEY LOCATION

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité
  l'effet des présentes

LES INVESTISSEURS

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité à
l'effet des présentes

INTER INVEST

Par : _____

Fonction : Mandataire dûment habilité
  l'effet des présentes

100289801

LSB/JDB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

A BASSE-TERRE (Guadeloupe), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Linda SEIBERT-BERTAUD, Notaire associée de la SELARL Unipersonnelle Linda SEIBERT-BERTAUD à BASSE-TERRE (97100), route de l'Ancienne Distillerie, lieudit Desmarais, rue Mauchanal,

À RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL A CONSTRUCTION.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à BAIE-MAHAULT (97122), Parc d'Activité de la Jaille Semsamar Batiment 2, identifiée au SIREN sous le numéro 833 139 124 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Dénommée ci-après par le vocable le "**BAILLEUR**".

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **ROYAL KEY LOCATION**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000,00 €, dont le siège est à FORT-DE-FRANCE (97200), Immeuble Agora Batiment C Etang Z'abricots, identifiée au SIREN sous le numéro 900 662 347 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT-DE-FRANCE.

Dénommée ci-après par le vocable le "**PRENEUR**".

- "**CREDIT-PRENEUR**" ou - "**EXPLOITANT**" -

La Société dénommée **RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT**, Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à BAIE-MAHAULT (97122), Convenance 13 Convenance's Gate, identifiée au SIREN sous le numéro 842 657 413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE.

Dénommée ci-après par le vocable le "**CREDIT-PRENEUR**" ou "**EXPLOITANT**"

Intervenant en sa qualité de crédit-preneur, ainsi qu'il sera détaillé ci-dessous.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK est représentée à l'acte par Monsieur Pascal AVERNE, agissant en sa qualité de Directeur Général de la société dénommée SEM PATRIMONIALE REGION GUADELOUPE dont le siège est à BAIE-BAHAULT (97122) Boulevard de la Pointe de Jarry nommé à ces fonctions aux termes d'une décision du conseil d'administration de ladite société en date du XXX.

La société dénommée SEM PATRIMONIALE REGION GUADELOUPE étant elle-même présidente de la société dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, nommée à cette fonction au termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société en date du XXX.

Monsieur Pascal AVERNE, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du XX demeurée annexée aux présentes. **Annexe n°1**

- La Société dénommée ROYAL KEY LOCATION est représentée à l'acte par Monsieur Christian CAMU ayant reçu tout pouvoir pour régulariser les présentes aux termes d'une délibération des actionnaires en date du XXX demeurée annexée aux présentes. **Annexe n°2**

- La Société dénommée RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT est représentée à l'acte par Monsieur Williams ESON-HENRY, ayant reçu tout pouvoir pour régulariser les présentes aux termes d'une délibération des associés en date du XXX demeurée annexée aux présentes. **Annexe n°3**

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK

- Extrait K bis.
- Statuts certifiés conformes
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société ROYAL KEY LOCATION

- Extrait K bis.
- Statuts certifiés conformes
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

- Extrait K bis.
- Statuts certifiés conformes
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Préalablement à la signature du présent bail à construction, et afin de faciliter la compréhension dudit acte, il est exposé ce qui suit :

PROPRIETE DU TERRAIN

Le BAILLEUR, la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK (FBRK) est propriétaire d'un terrain situé à LE MOULE (97160) d'une superficie de UN HECTARE SEIZE ARES CINQUANTE-DEUX CENTIARES, qui sera plus amplement désigné ci-après.

1- Contrat de promotion immobilière entre BAILLEUR et PRENEUR

Dans le cadre d'un projet de construction hôtelière situé sur le terrain lui appartenant, il a été conclu un Contrat de promotion immobilière (CPI) entre le PRENEUR, la société dénommée ROYAL KEY LOCATION, en qualité de Maître d'ouvrage, et le BAILLEUR, la société dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, en qualité de Promoteur, en présence de la société dénommée RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT, en qualité d'EXPLOITANT.

*La copie du Contrat de promotion immobilière demeure annexée aux présentes. **Annexe n°4***

Audit contrat, il est prévu que la société FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK édifiera pour le compte de la société ROYAL KEY LOCATION les constructions prévues par les autorisations d'urbanisme ci-après détaillées.

2- Crédit-bail immobilier entre PRENEUR et CREDIT-PRENEUR ou EXPLOITANT

L'ensemble Immobilier sera ensuite donné en Crédit-bail immobilier (CBI) par la société ROYAL KEY LOCATION, à la société dénommée RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT. Ledit Crédit-bail immobilier est signé un instant avant les présentes entre le PRENEUR, la société dénommée ROYAL KEY LOCATION et le CREDIT-PRENEUR, la société dénommée RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT.

La copie du Crédit-bail immobilier demeure annexée aux présentes. Annexe n°4

L'opération étant réalisée dans le cadre de l'article 199 undecies B du Code Général des impôts, le PRENEUR intervient comme simple véhicule de portage fiscal.

Le contrat a pour objet de garantir au CREDIT- BAILLEUR, la société ROYAL KEY LOCATION le financement des constructions édifiées, la mise à disposition du complexe immobilier hôtelier au profit du CREDIT-PRENEUR et le transfert des obligations et charges au profit du CREDIT-PRENEUR.

Il est rappelé ce qui suit littéralement :

« Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte que l'investissement portant sur l'Ensemble Immobilier a été réalisé dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts. Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte que, par conséquent, le Crédit-Bailleur a réalisé l'Ensemble Immobilier dans le seul but de le lui donner en crédit-bail et que l'intervention du Crédit-Bailleur et de ses associés dans le cadre de cette opération est exclusivement financière.

Dans ces conditions, et bien que l'Ensemble Immobilier appartienne au Crédit-Bailleur, il est apparu légitime que le Crédit-Preneur, dont l'activité est l'exploitation hôtelière, assume l'ensemble des risques et obligations quels qu'ils soient, y compris ceux résultant de la force majeure, qui incomberaient selon le droit commun au propriétaire des biens.

A cet effet, le Crédit-Bailleur, la Société dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK et le Crédit-Preneur ont conclu un CPI pour la réalisation de l'Ensemble Immobilier.

En conséquence, pendant toute la durée du Crédit-Bail et à l'issue de celui-ci, ni le Crédit-Bailleur ni l'un quelconque de ses associés, n'encourra aucune responsabilité, ni ne pourra être tenu responsable à l'égard du Crédit-Preneur ou de quiconque, d'aucun dommage concernant, affectant ou causé par tout ou partie de l'Ensemble Immobilier, et plus généralement quant à l'Ensemble Immobilier, en raison notamment de sa conception, de sa construction, de son état, de son utilisation défectueuse, de sa non-conformité éventuelle aux spécifications techniques ou à la législation applicable en matière d'environnement ou autres, des vices cachés ou apparents susceptibles de l'affecter ou des dommages que l'Ensemble Immobilier pourrait causer aux biens ou aux personnes.

Le Crédit-Preneur renonce dès à présent à tout recours contre le Crédit-Bailleur ou l'un quelconque de ses associés en ce qui concerne l'Ensemble Immobilier et notamment sa conception, sa construction, son utilisation ou les risques y afférents, sur quelque fondement que ce soit, même à raison des vices cachés affectant l'Ensemble Immobilier.

C'est sous le bénéfice de ces déclarations liminaires, auxquelles il conviendra toujours de se référer pour justifier en tant que de besoin la répartition entre le Crédit-Bailleur, ses associés et le Crédit-Preneur des charges, obligations et risques, et pour définir leur commune intention, que le Contrat est conclu.

Il est par ailleurs précisé que le Crédit-Preneur est tenu, à compter de ce jour, de respecter l'ensemble des clauses et obligations prévues au Contrat, à la seule exception des obligations portant sur l'occupation de l'Ensemble Immobilier, qui

s'appliqueront à compter de la Date de Livraison. »

3- Promesses unilatérales de vente et d'achat des investissements immobiliers entre PRENEUR et CREDIT-PRENEUR

- Une promesse unilatérale de vente portant sur les investissements immobiliers est conclue par la société dénommée ROYAL KEY LOCATION en faveur de la société dénommée RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT.

Les conditions sont les suivantes :

- Le prix d'exercice sera égal à l'encours du prêt subordonné (PS) sous condition que ses engagements soient respectés ;
- Pour une durée de trois (3) mois après l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la mise en exploitation des constructions ou à compter de la date d'Apport si elle est postérieure.
- Au cas où la société dénommée RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT ne lèverait pas l'option d'achat portant sur les Investissement immobiliers loués dont elle bénéficierait, une promesse d'achat des investissements immobiliers consentie par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT pourra être exercée par la SA ROYAL KEY LOCATION.

Les conditions sont les suivantes :

- Le prix d'exercice sera égal à l'encours du prêt subordonné.
- L'option ne pourra être exercée par la SA ROYAL KEY LOCATION qu'après l'expiration d'un délai de cinq (5) ans et trois (3) mois à compter de la mise en exploitation des Investissements objets du présent programme (ou à compter de la date d'Apport si elle est postérieure).

4- Bail à construction entre la société détenant le foncier, dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK et le PRENEUR, société de portage de l'opération, dénommée ROYAL KEY LOCATION pré-désignée avec intervention de la société exploitante, ROYAL KEY WELLNESS RESORT.

Le présent BAIL A CONSTRUCTION est établi dans le cadre de l'opération détaillée précédemment.

Le BAILLEUR, le PRENEUR et l'EXPLOITANT ou CREDIT-PRENEUR, déclarent d'un commun accord qu'au titre du présent bail à construction et du contrat de CREDIT-BAIL IMMOBILIER existant, **l'EXPLOITANT ou CREDIT-PRENEUR se substituera au PRENEUR dans l'exécution de toutes les charges et conditions lui incombant.**

L'opération a été convenue sous la condition de l'obtention de l'agrément par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP), dont copie demeure annexée aux présentes.

CONSTRUCTIONS PROJETEES

Le preneur se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée un bâtiment à usage hôtelier, élevé de trois étages sur sous-sol et qui consistera, après son achèvement, en :

Un hôtel de 102 chambres-Bar-Restaurant-SPA édifié sur un terrain sis à Presqu'île de la Baie, cadastré AL 1602 et AL 1572 sur une surface plancher de 8 194,00m².

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance. Ces documents établis par DESIGN ARCHITECTURE architecte à SAINT-MARTIN (97150) et certifiés par le bailleur, sont annexés. **Annexe n°5**

Observation étant ici faite que sur le fondement de l'arrêté de permis de construire PC 9711171721096 et conformément à la déclaration d'ouverture de chantier reçue à la Mairie de la commune du MOULE le 29 novembre 2021, les travaux de constructions ont commencé le 17 novembre 2021.

Cette déclaration d'ouverture de chantier demeure annexée aux présentes.
Annexe n°6

Un état d'avancement des travaux à la date des présentes, établi par l'architecte susnommé est demeuré ci-annexé. **Annexe n°7**

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans le CPI signé entre les Sociétés dénommées RKWR, FBRK et la SA ROYAL KEY LOCATION.

Ce devis descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée a été établi par DESIGN ARCHITECTURE architecte à SAINT-MARTIN (97150) et est demeuré ci-annexé. **Annexe n°8**

PERMIS DE CONSTRUIRE

Avec l'accord du bailleur, le preneur a présenté une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté. Celui-ci a été accordé par arrêté de Madame le Maire de la Commune du MOULE en date du 25 avril 2022 et porte le numéro PC971117 21 21109. Ce permis autorise la construction d'un immeuble à usage hôtelier représentant une surface de plancher de 8 194,00 mètres carrés.

Ledit permis de construire a été purgé de tout recours ainsi qu'il résulte savoir :

- Constats d'affichage sur le terrain dressé par exploit de Maître Axelle MICHAUX FABULAS, huissier de justice à BAIE MAHAULT le 3 septembre 2021 et le XX.
- Attestation de non recours et non retrait délivrée par la mairie du MOULE en date du XX.
- Attestation de non recours délivrée par le Tribunal administratif de BASSE-TERRE le XX.

Une déclaration d'ouverture de chantier déposée par la Société dénommée ROYAL KEY LOCATION conformément au permis portant le numéro 9711172121109, a été reçue à la Mairie du MOULE le 27 juillet 2022.

Il en résulte que le chantier est ouvert depuis le 2 mai 2022.

Précision étant ici faite que :

Un permis de construire initial avait été accordé à la SARL SECOPRO, représentée par Monsieur Serge BLANCO, par arrêté de Madame le Maire de la Commune du MOULE en date du 30 janvier 2018, portant le numéro 971 117 17 21 096 et autorisait la construction d'un centre de thalassothérapie, un hôtel de 90

chambres, un bar et un restaurant sur un terrain sis à La Baie, cadastré AL 552 et AL 1419 sur une surface de 10 308,46 m².

Ledit permis a ensuite été purgé de tout recours ainsi qu'il résulte savoir :

- Le Tribunal administratif de BASSE-TERRE a délivré un certificat de non-recours dudit permis le 8 août 2018. **Annexe n°9**
- Le Maire de la Commune du MOULE a délivré une attestation de non-recours et de non-retrait du permis portant le numéro 971 117 17 21 096 le 13 août 2018. **Annexe n°10**

Un arrêté de prorogation de permis de construire pour une durée d'un an à compter du 30 janvier 2021 a ensuite été délivré par le Maire de la Commune du MOULE le 25 juin 2020. **Annexe n°11**

Ledit permis a ensuite été transféré :

Un premier arrêté de transfert de permis de construire au profit de la Société dénommée LES VERVEINES, représentée par Monsieur Jacques GADDARKHAN a ensuite été délivré sous le numéro 971117 17 21096 T01 par Madame le Maire de la Commune du MOULE le 25 janvier 2021. **Annexe n°12**

Un second arrêté de transfert de permis de construire au profit de la Société dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK, représentée par Monsieur Pascal AVERNE, a ensuite été délivré sous le numéro 971117 17 21 096 T02 par le Madame le Maire de la Commune du MOULE le 5 août 2021. **Annexe n°13**

Une déclaration d'ouverture de chantier déposée par la Société dénommée FONCIERE DE LA BAIE RK conformément au permis portant le numéro 971 117 172 1096 T02, a été reçue à la Mairie du MOULE le 29 novembre 2021.

Il en résulte que le chantier est ouvert depuis le 17 novembre 2021. **Annexe n°14.**

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Au preneur, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A LE MOULE (GUADELOUPE) 97160 La Baie,
Un terrain à bâtir composé de deux parcelles formant un seul tènement formant le lot numéro 2 de la tranche III du lotissement dénommé ROYAL KEY.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	1572	LA BAIE	00 ha 89 a 64 ca
AL	1602	LA BAIE	00 ha 09 a 11 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°15**

BORNAGE

Le **PRENEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par le Cabinet AXO, Géomètre-Expert à SAINTE-ANNE (97180) Rue Léthière, le 14 décembre 2017, et le procès-verbal est annexé. **Annexe n°16**

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 2 du lotissement dénommé "ROYAL KEY TRANCHE III".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le 1er adjoint à Madame le Maire du MOULE en date du 17 novembre 2017, portant le numéro 9711171723002.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Patricia PREVALET notaire à BAIE-MAHAULT, le 5 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE, le 18 décembre 2018, volume 2018P, numéro 4564.

Observation ici faite que l'arrêté de permis d'aménager susvisé a été suivi de deux modificatifs tel que relaté ci-après :

- Premier arrêté modificatif délivré par Madame le Maire du MOULE le 26 octobre 2018 sous le numéro 971 117 17 23002/M01.
- Second arrêté modificatif délivré par Madame le Maire du MOULE le 11 Aout 2020 sous le numéro 971 117 17 23002/M02.

*Ces pièces sont demeurées annexées aux présentes. **Annexe n°17***

Immeuble article deux**DESIGNATION**

A LE MOULE (GUADELOUPE) 97160 Lot Royal Key, La Baie,
Un terrain à bâtir destiné à accueillir une esplanade piétonne formant le lot numéro 1 de la tranche III du lotissement dénommé ROYAL KEY.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	1571	LA BAIE	00 ha 17 a 77 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Observation étant ici faite qu'aux termes du règlement de lotissement en date du 13 août 2018 modifié le 5 mai 2020, l'emprise au sol maximale pour le terrain est de 500 mètres carrés et la hauteur maximale de R0.

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°18**

BORNAGE

Le **PRENEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par le Cabinet AXO, Géomètre-Expert à SAINTE-ANNE (97180) Rue Léthière, le 29 décembre 2021, et le procès-verbal est annexé.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 1 du lotissement dénommé "ROYAL KEY III".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le 1er adjoint à Madame le Maire du MOULE en date du 17 novembre 2017, portant le numéro 9711171723002.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Patricia PREVALET notaire à BAIE-MAHAULT, le 5 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE, le 18 décembre 2018, volume 2018P, numéro 4564.

Observation ici faite que l'arrêté de permis d'aménager susvisé a été suivi de deux modificatifs tel que relaté ci-après :

- Premier arrêté modificatif délivré par Madame le Maire du MOULE le 26 octobre 2018 sous le numéro 971 117 17 23002/M01.
- Second arrêté modificatif délivré par Madame le Maire du MOULE le 11 Aout 2020 sous le numéro 971 117 17 23002/M02.

*Ces pièces sont demeurées annexées aux présentes. **Annexe n°19***

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement de lotissement a été établi suivant acte sous seing privé en date du 5 mai 2020.

La copie est demeurée annexée aux présentes.

CAHIER DES CHARGES

Il n'y a pas de cahier des charges lié à la tranche III du lotissement Royal KEY.

ASSOCIATION SYNDICALE

Les statuts de l'association syndicale du lotissement ont été établis et un exemplaire est annexé.

Association foncière Urbaine libre

Les statuts de l'association foncière urbaine libre ont été établis suivant acte sous seing privé en date du 12 mars 2019.

La copie est demeurée annexée aux présentes.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patricia PREVALET notaire à BAIE-MAHAULT le 19 février 2021, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 17 mars 2021, volume 2021P, numéro 1135.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patricia PREVALET notaire à BAIE-MAHAULT le 22 juin 2021, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 19 juillet 2021, volume 2021P, numéro 2877.

SERVITUDES

Le PRENEUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

A la connaissance du BAILLEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Rappel de servitudes

Aux termes d'un acte dressé par Maître Dominique PERRIN et Maître Jean-Philippe MADY, notaires aux SABLES D'OLONNE, en date du 12 août 1999 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de POINTE A PITRE le 19 Aout 1999 volume 1999P n°3053,

Il a été constitué une servitude de passage ci-après littéralement rapportée :

« Comme condition essentielle des présentes, le vendeur désire avoir un droit de passage à tous exercices, et tous temps et un droit de se raccorder aux réseaux existants.

En conséquence, l'acquéreur constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous exercices sur le bien suivant :

Désignation du Fonds Servant

Commune du MOULE (Guadeloupe)

Un ensemble immobilier sis au lieudit « La Baie »,

Figurant au cadastre Section AL sous les numéros :

- 549 pour une superficie de 96ares 26 centiares
- 554 pour une superficie de 1ha 61ares 56 centiares
- 552 pour une superficie de 3 hectares 46ares 09 centiares

Origine du fonds servant

Le fonds servant appartient au nouveau propriétaire pour l'avoir acquis aux termes « des présentes.

Fonds dominant

Commune du MOULE (Guadeloupe)

Un pavillon sis Lieudit « La Baie »

Figurant au cadastre Section AL, sous le numéro 551 pour une superficie de 15ares 84 centiares

Références de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient au bénéficiaire en vertu de l'acte dont la référence de publication est ci-dessus indiqué.

Besoins du Fonds dominant :

Cette servitude de passage et de droit de raccordement aux réseaux est consentie pour permettre au vendeur d'accéder à la Route de la Baie (RN5) et de viabiliser le fonds dominant.

Assiette de la servitude

Ce droit de passage s'exercera sur les voies et réseaux existant sur le fonds servant.

Charges et conditions

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

Evaluation

Les parties déclarent que cette constitution a lieu à titre de bon voisinage, et qu'ils l'évaluent pour les besoins de la publicité foncière à mille francs (1.000 Francs).

Rappel de servitudes

D'un acte établi par Maître THIONVILLE, Notaire à POINTE A PITRE (Guadeloupe), le 10 Novembre 1994, contenant état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis Commune du Moule, cadastré section AL, numéro 552, publié au bureau des hypothèques le 6 Janvier 1995, volume 1195 P, numéro 61, il est extrait ce qui suit littéralement reproduit :

« les propriétaires des lots sus désignés auront accès à leur lot respectif , par tous temps et en toutes périodes de jour comme de nuit, pour eux ou leurs occupants ou ayants-droit, par le chemin tracé sous couleur verte au plan de masse ci-joint partant de la route nationale sur la parcelle cadastrée Section AL numéro 549, traversant la parcelle AL numéro 554 pour rejoindre la parcelle AL 552 où sont situés les lots sus désignés.

« ...

« les frais d'entretien et de réparation de cette servitude de passage seront déterminés ultérieurement entre l'EUURL BUCHY et chacun des propriétaires de lots ».

Ladite servitude est figurée sur un plan annexé aux présentes après mention, établi par le Cabinet AXO, géomètre-expert en date du 1er mars 2019 tenant compte de la configuration actuelle des parcelles concernées.

SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL

Il est rappelé aux parties les dispositions des articles L 121-31, L 121-32 et L 121-33 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles :

"Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation :

1° Modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants. Le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime.

2° A titre exceptionnel, la suspendre.

Sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, la servitude instituée aux articles L. 121-31 et L. 121-32 ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er janvier 1976, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er janvier 1976."

CONDITIONS GENERALES

Ces conditions générales ont été portées à la connaissance du PRENEUR et du CREDIT-PRENEUR, dans le cadre du transfert des obligations à celui-ci issu des engagements pris entre les parties :

1) - Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

L'ensemble de ces conditions est approuvé par le PRENEUR et le CREDIT-PRENEUR.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

L'ensemble immobilier édifié sera à usage d'une activité d'exploitation hôtelière par la Société exploitante et CREDIT-PRENEUR intervenant aux présentes et dénommée **RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT**.

Le projet comprend la construction d'un complexe hôtelier et de bien-être de catégorie 4 étoiles, composé de 102 chambres et d'un « *Wellness center* » comprenant un solarium, 11 cabines de soins, un spa avec jacuzzi et hammam, un spa à destination des enfants, un bassin animé de 140 m², une salle de fitness, un sauna, un hammam, un parcours sensoriel et un bassin d'hydromassage

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **DIX-HUIT (18) ANNEES** qui commencera à courir à compter du jour de la signature des présentes, le [] pour se terminer le [] .

PROROGATION

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. Sa prorogation devra avoir une utilité économique démontrée. Elle devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

CONDITIONS PARTICULIERES

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Les parties entendent respecter les engagements qui suivent faisant leur affaire personnelle de leurs accords issus des contrats de promotion immobilière et de crédit-bail immobilier détaillés en EXPOSE.

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et paracycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT-QUATRE.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à

la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à _____ par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

DETERMINATION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception, et dans les deux mois de la déclaration d'achèvement en mairie au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de POINTE-A-PITRE sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

DETERMINATION DE LA CONFORMITE

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au bailleur et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le bailleur disposera d'un délai de trois (3) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder six (6) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le preneur pourra avec l'accord de l'exploitant grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de six (6) mois à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

CESSION - APPORT EN SOCIETE

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en

reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

LOCATIONS – SOUS LOCATIONS - CONDITIONS

Le preneur ne pourra louer librement les constructions édifiées par lui.

Il devra préalablement obtenir l'agrément de l'exploitant, la société ROYAL KEY WELLNESS RESORT.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

ASSURANCES

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.
- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

Observation étant ici faite que conformément aux accords entre les parties : le CREDIT-PRENEUR OU EXPLOITANT, RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT, devra souscrire toutes les assurances relatives aux constructions et à leur utilisation, et supportera exclusivement toutes les dépenses y afférentes.

Les polices souscrites devront couvrir la responsabilité civile tant que Crédit-Preneur que du Crédit-bailleur et tous les dommages matériels pouvant affecter les Investissements dans leur ensemble.

Le BAILLEUR, la société dénommée FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK et le PRENEUR, la société dénommée ROYAL KEY LOCATION, seront nommés assurés additionnels dans toutes les polices d'assurances.

En outre, les polices devront prévoir expressément le paiement direct des indemnités au BAILLEUR et PRENEUR à la demande de ceux-ci et la renonciation des assureurs à tout recours contre le BAILLEUR et PRENEUR.

RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;
- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

- **Au cours du bail :**

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- **À la fin du bail :**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Les parties peuvent prévoir une indemnité à la charge du bailleur (pouvant consister en une compensation de certains loyers) lors de la remise des constructions, le revenu représenté par la valeur de ces biens calculée d'après le prix de revient peut également être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

Le montant de cette indemnité de fin de bail s'élève à DIX NEUF MILLIONS D'EUROS (19.000.00,00 EUR).

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté **sans loyer périodique** en numéraire.

En contrepartie, au terme du bail, le **BAILLEUR** recevra l'ensemble des constructions édifiées par le **PRENEUR** pour une valeur résiduelle fixée au terme du bail à CINQ MILLIONS D'EUROS (5.000.000,00 EUR).

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Concernant l'immeuble article un

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire. **Annexe n°20**

Concernant l'immeuble article deux

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire. **Annexe n°21**

Etat des risques de pollution des sols

Concernant l'immeuble article un

Un état des risques de pollution des sols est annexé. **Annexe n°22**

Concernant l'immeuble article deux

Un état des risques de pollution des sols est annexé. **Annexe n°23**

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est grevé :

- D'une inscription de HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CREDIT LYONNAIS au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 12 août 2022 volume 2022V et numéro 2704, ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du 23 janvier 2023.
- D'une inscription de HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE MARTINIQUE au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 12 août 2022 volume 2022V et numéro 2705, ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du 23 janvier 2023.

Par courrier en date du **XX** dont une copie est demeurée annexée, le créancier a donné son accord pour la conclusion dudit contrat.

ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant l'immeuble article un :

Ledit bien appartient au BAILLEUR au moyen de l'acquisition faite de la Société dénommée SOCIETE COMMUNALE DE SAINT MARTIN, Société anonyme d'économie mixte dont le siège est à SAINT-MARTIN (97150), Immeuble du Port Marigot, identifiée au SIREN sous le numéro 333361111 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE-TERRE suivant acte reçu par Maître Patricia PREVALET, Notaire à BAIE-MAHAULT, le 19 février 2021.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-TROIS EUROS (5 946 463,00 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage

Une copie authentique de l'acte a été publiée au bureau des hypothèques de POINTE-A-PITRE, le 17 mars 2021, volume 2021P, numéro 1135.

Concernant l'immeuble article deux :

Ledit bien appartient au BAILLEUR au moyen de l'acquisition faite de la Société dénommée SOCIETE COMMUNALE DE SAINT MARTIN, Société anonyme d'économie mixte dont le siège est à SAINT-MARTIN (97150), Immeuble du Port Marigot, identifiée au SIREN sous le numéro 333361111 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE-TERRE suivant acte reçu par Maître Patricia PREVALET, Notaire à BAIE-MAHAULT, le 22 juin 2021.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX EUROS (354 746,00 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage

Une copie authentique de l'acte a été publiée au bureau des hypothèques de POINTE-A-PITRE, le 19 juillet 2021, volume 2021P, numéro 2877.

Origine de propriété antérieure commune aux deux articles :

A - En ce qui concerne les parcelles issues de la parcelle AL 552 :

La parcelle AL 552 dont provient la parcelle AL 1572 était à l'origine l'assiette foncière d'un ensemble immobilier dénommé ROYAL CARAIBES composé de 12 lots de copropriété, lesquels lots ont été acquis par le requérant, lequel est devenu propriétaire de l'ensemble des lots, par conséquent à la suite des acquisitions ci-après relatées, il a été procédé par le notaire soussigné à l'annulation de l'état descriptif de division :

Lots 4/5/6/7/8/9

Acquisition de la commune du MOULE des lots de copropriété numéros 4, 5, 6, 7,8 et 9 suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 29 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 26 janvier 2012, volume 2012P, numéro 513.

Lot 3

Acquisition du lot de copropriété numéro 3 de la Société dénommée SOCIETE CIVILE D'ATTRIBUTION CORAIL, société civile particulière dont le siège est à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), 4 Place Louis Armand, identifiée au SIREN sous le numéro 415200153 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 12ème arrondissement, suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 4 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 8 décembre 2015, volume 2015P, numéro 4151. Antérieurement, Le BIEN a été acquis de la société dénommée EURL Philippe BUCHY, société à responsabilité limitée dont le siège est aux SABLES D'OLONNE, 30 bis Promenade Clémenceau identifiée sous le numéro 339 997 439 RCS LA ROCHE SUR YON suivant acte reçu par Maître MADY notaire à SABLES D'OLONNE, le 31 décembre 1997.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre millions deux cent quinze mille sept cent cinquante francs (4 215 750,00 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 16 février 1998, volume 1998P, numéro 542.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

L'acte du 31 Décembre 1997 a été suivi d'un acte rectificatif établi par ledit Me MADY le 31 Mars 1998 dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de POINTE-A-PITRE le 05 Mai 1998 volume 1998P n°1437.

Lot 2

Acquisition du lot de copropriété numéro 2 de la Société dénommée SCA LE LAGON, société civile particulière dont le siège est à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), 4 Place Louis Armand, identifiée au SIREN sous le numéro 403165590 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 12ème arrondissement suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 4 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 8 décembre 2015, volume 2015P, numéro 4153.

Antérieurement, Le BIEN a été acquis en état futur d'achèvement de la société dénommée EURL Philippe BUCHY, société à responsabilité limitée dont le siège est aux SABLES D'OLONNE, 30 bis Promenade Clémenceau identifiée sous le numéro 339 997 439 RCS LA ROCHE SUR YON suivant acte reçu par Maître Dominique PERRIN notaire à SABLES D'OLONNE, le 16 Octobre 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 2.736.815 FFR.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 19 Janvier 1996, volume 1996P, numéro 234.

Cet acte a été suivi d'un acte rectificatif en ce qu'il rectifiait le prix de vente pour le porter à 4.215.750 FFR reçu aux minutes du même notaire le 30 Décembre 1996 et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de POINTE A PITRE le 18 Mars 1997 volume 1997P numéro 968.

Lots 11 et 12

Acquisition des lots de copropriété numéro 11 et 12 de la Société dénommée FONCIERE IMMOBILIERE DE LA BAIE, Société à responsabilité limitée dont le siège est à MOULE (97160), Lieudit Royal Caraïbes La Baie, identifiée au SIREN sous le numéro 421 119 652 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE A PITRE en Liquidation Judiciaire

Observation ici faite que ladite société se dénommait BUCHY VACANCES INTERNATIONALE par abréviation BVI.

Aux termes de l'Assemblée Générale en date du 12 août 2003, la société BUCHY VACANCES INTERNATIONALE a procédé à diverses modifications statutaires et notamment à un changement de dénomination pour se dénommer « FONCIERE IMMOBILIERE DE LA BAIE » suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 11 octobre 2016, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 24 octobre 2016, volume 2016P, numéro 3580.

Antérieurement, Acquisition avec d'autres biens de la société PHB PROMOTION société à responsabilité limitée dont le siège social est à LES SABLES D'OLONNE (Vendée), 30bis Promenade Clémenceau suivant acte reçu par Maître PERRIN et MADY notaire à SABLES D'OLONNE, le 12 août 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois millions cent soixante-quatre mille quatre cent soixante euros et quarante-huit centimes (3 164 460,48 eur) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 19 août 1999, volume 1999P, numéro 3053.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à la Société PHB PROMOTION pour les avoir acquis avec d'autres biens, de la Commune du MOULE suivant acte reçu par Me THIONVILLE, Notaire à POINTE A PITRE, le 24 janvier 1994.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de POINTE A PITRE, le 28 janvier 1994, volume 1994P, numéro 351.

Lot 1

Acquisition du lot de copropriété numéro 1 de la société dénommée SOCIETE CIVILE D'ATTRIBUTION ROYAL CARAIBES, société civile particulière dont le siège est à LE MOULE (97160), 1987 route de la Croix Gondrecourt, identifiée au SIREN sous le numéro 398611871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE. Observation étant ici faite qu'aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 novembre 2007, les associés ont décidé de transférer le siège de la société antérieurement fixé aux SABLES D'OLONNE (Vendée), 30 bis Promenade Clémenceau, à MOULE 1987 Route de la Croix, Gondrecourt susindiqué, suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 11 octobre 2016, publié au service de la publicité

foncière de POINTE-A-PITRE le 3 novembre 2016, volume 2016P, numéro 3701.

Antérieurement, acquisition de la société dénommée « EURL Philippe BUCHY » société à responsabilité limitée, dont le siège est aux SABLES D'OLONNE (Vendée), 30 bis Promenade Clémenceau, identifiée sous le numéro 339 997 439 RCS de LA ROCHE SUR YON, suivant acte reçu par Maître PERRIN notaire à SABLES D'OLONNE, le 30 décembre 1996.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre millions cent trente-huit mille sept cent cinquante francs (4 138 750,00 frs) payé comptant et quittancé audit acte. Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 18 mars 1997, volume 1997P, numéro 967.

Lot 10

Acquisition du lot de copropriété numéro 10 de la société dénommée SOCIETE CIVILE D'ATTRIBUTION SOLEIL, « SCA SOLEIL » société civile particulière dont le siège est à LES SABLES-D'OLONNE (85100), 30B Promenade Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 424769842 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de 85017 LA ROCHE SUR YON, en liquidation judiciaire, suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN, notaire à BAIE MAHAULT le 15 février 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE.

Antérieurement Acquisition en état futur d'achèvement de la société BUCHY VACANCES INTERNATIONAL par abréviation "BVI" dont le siège est à MOULE, La Baie, Le Royal Caraibes, identifiée sous le numéro 421 119 652 suivant acte reçu par Maître MADY notaire à SABLES D'OLONNE, le 1er octobre 1999.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

A la garantie de ce paiement a été prise une inscription de privilège de vendeur.

Il est précisé que le prix a été intégralement réglé depuis, l'immeuble ayant été achevé et livré conformément au cahier des charges.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 25 novembre 1999, volume 1999P, numéro 4084.

Annulation état descriptif de division suite à la réunion entre les mains du requérant de l'ensemble des lots formant la copropriété dénommée Royal Caraibes suivant acte reçu par Maître Patricia PREVALET, notaire à BAIE MAHAULT le 24 Octobre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE .

B – En ce qui concerne la parcelle 1602 issue de la parcelle 1420.

La parcelle AL 1420, provient de la division de la parcelle mère AL 1419, laquelle provenait de la réunion des parcelles AL 553 et 554.

Les parcelles AL 287, 290, 553 et 554 ont été acquises avec d'autres parcelles par la SEMSAMAR, de la commune du MOULE, suivant acte reçu par Maître Sylvain TANTIN notaire à BAIE MAHAULT le 29 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de POINTE-A-PITRE le 26 janvier 2012, volume 2012P, numéro 513.

Antérieurement.

La Commune du Moule était propriétaire desdits biens pour les avoir acquis avec d'autres biens et droits immobiliers notamment les lots de copropriété 4, 5, 6, 7, 8 et 9 de la résidence ROYAL CARAIBE, de la Société dénommée FONCIERE IMMOBILIERE DE LA BAIE, Société à Responsabilité Limitée dont le siège est à MOULE (97160), Lieudit Royal Caraïbes La Baie, identifiée au SIREN sous le numéro 421 119 652 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE A PITRE, en liquidation judiciaire, aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvain TANTIN, notaire à BAIE MAHAULT le 12 avril 2007 moyennant le prix principal de 2.800.000,00 euros lequel prix payé comptant.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service la publicité foncière de POINTE A PITRE le 23 mai 2007 volume 2007P n°2169.

Plus antérieurement.

L'ensemble des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à la Société dénommée BUCHY VACANCES INTERNATIONAL par abréviation « BVI », Société à Responsabilité Limité au capital de 3.600.000 Francs , dont le siège est à MOULE (Guadeloupe), La Baie Le Royal Caraïbes, constituée aux termes d'un acte sous signatures privées en date au MOULE du 13 Octobre 1998, enregistré à la Recette de POINTE A PITRE (Guadeloupe), le 6 Novembre 1998, volume 7, folio 14 bordereau 208/6. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE A PITRE (Guadeloupe), sous le numéro B 421 119 652 et identifiés au Répertoire des Entreprises sous le n° SIREN 421 119 652.

Ladite vente a été consentie moyennant le prix global de 20.757.500 francs payé savoir :

- à hauteur de 9.500.000 Francs à l'aide d'un prêt de 12.000.000 Francs consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Vendée d'un prêt Moyen terme Mobilisable à Taux Fixe.
- à hauteur de 5.675.000 Francs par délégation imparfaite au profit de la Commune du MOULE (Guadeloupe), son précédent vendeur.
- à hauteur de 5.582.500 Francs par un paiement à terme qui a été stipulé payable au plus tard le 31 Janvier 2001.

En garantie de remboursement du prêt de 12.000.000 Francs une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle en date du 19 Août 1999, volume 199 V, n° 2107 et 2108 ayant effet jusqu'au 12 Août 2008.

Un privilège de vendeur au profit de la SARL PHB PROMOTION a été inscrit le 19 Août 1999, volume 1999 volume 1999 V, n° 2109 pour un montant principal de 5.582.500 Francs ayant effet jusqu'au 31 Janvier 2003.

Un privilège de vendeur au profit de la SARL PHB PROMOTION a été inscrit le 19 Août 1999, volume 1999 volume 1999 V, n° 2109 pour un montant principal de 5.675.500 Francs ayant effet jusqu'au 12 Août 2009.

Une cession d'antériorité a été inscrit le 3 Mars 2000 des inscriptions prises le 19 Août volume 1999 V, n° 2107 et 2108, primant celle prise volume 1999 V n° 2109 et 2110 de la même date.

L'acte de vente a été dressé par Maître Jean-Philippe MADY, Notaire associé aux SABLES D'OLONNE (Vendée), le 12 Août 1999. Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques des SABLES D'OLONNE le 19 Août 1999, vol.1999 P, n°3053.

Modification de la dénomination de la Société BVI pour FONCIERE IMMOBILIERE DE LA BAIE

Aux termes d'une Assemblée Générale en date du 12 Août 2003, à la Société BUCHY VACANCES INTERNATIONNAL a procédé à diverses modifications notamment :

- à un changement de dénomination, pour s'appeler dorénavant FONCIERE IMMOBILIERE DE LA BAIE
- à un changement de gérant et par la nomination de M . MESSINA Francisco.

DECLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266 5° du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au bailleur, déduction faite du montant des loyers, et, s'il y a lieu de l'indemnité de reprise stipulée au profit du preneur, soit en l'espèce CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000,00 EUR).

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1° du Code général des impôts.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, soit sur un montant de CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000,00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

La contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10 % (article 881 K du Code général des impôts) est liquidée, pour la taxe sur le montant hors taxe du financement, et pour la contribution sur le montant cumulé des loyers additionné des charges imposées de crédit-preneur (ou de la valeur locative réelle).

POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention du preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

- FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK :
- **ROYAL KEY LOCATION : christian.camus@inter-invest.fr**
- SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT (RKWR) : williams.eh@orange.fr

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des

raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Le [●]

SA ROYAL KEY LOCATION

(le Maître d'Ouvrage)

et

SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK)

(le Promoteur)

et

SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT (RKWR)

(l'Exploitant ou Prêteur subordonné)

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

SOMMAIRE

1. Missions	5
2. Nature de l'Ensemble Immobilier dont la Construction est projetée.....	7
3. Caractéristiques techniques et conditions d'exécution des ouvrages	8
4. Délai d'exécution – Achèvement et livraison	8
5. Prix	9
6. Règlement du prix	10
7. Rémunération du Promoteur - Économies.....	11
8. Modification de l'ouvrage.....	11
9. Information du Maître d'Ouvrage.....	11
10. Actions en justice	11
11. Financement de l'opération de construction	11
12. Garantie de l'exécution des obligations des locateurs d'ouvrage	12
13. Police responsabilité civile professionnelle	12
14. Extinction du mandat - règlement des comptes de fin de mission	13
15. Clause résolutoire	13
16. Remise de documents.....	13
17. Conditions suspensives	13
18. Cession du contrat.....	14
19. Élection de domicile.....	14
20. Droit applicable et attribution de compétence	14
21. Enregistrement	14
ANNEXE 1 Demande de Permis de Construire	16
ANNEXE 2 Permis de Construire	17
ANNEXE 3 Descriptif technique des bâtiments et des travaux de reconditionnement	18
ANNEXE 4 Planning d'exécution des travaux	19
ANNEXE 5 Tableau détaillé des surfaces	20

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

ENTRE :

La **SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK)**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est situé Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR Bâtiment 2 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 833 139 124, représentée par sa Présidente, la SEM Patrimoniale de la Région Guadeloupe, Société Anonyme d'Economie Mixte à conseil d'administration, elle-même représentée par son président, Monsieur Guy LOSBAR, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le " **Promoteur** ")

D'UNE PART,

ET :

La **SA ROYAL KEY LOCATION**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abricot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, représentée par son Président, la SA INTER INVEST, elle-même représentée par Monsieur Patrice NADALON, dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée le " **Maître d'Ouvrage** ")

D'AUTRE PART,

ET :

La **SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT (RKWR)**, société par actions simplifiée au capital de 908.000 Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le " **Préteur subordonné** " ou « **l'Exploitant** »)

D'AUTRE PART,

(Le Maître d'Ouvrage, le Promoteur et le Préteur subordonné étant ci-après collectivement dénommés les " **Parties** " et individuellement une " **Partie** ").

Le présent contrat est un contrat de promotion immobilière, régi par les dispositions générales des articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (A) Le Maître d'Ouvrage doit bénéficier d'un bail à construction sur trois parcelles cadastrées :
- Section AL Numéro 1571, d'une surface de 00ha 17a 77 ca situé à LE MOULE (97160) au lieudit « LA BAIE »
 - Section AL Numéro 1572, d'une surface de 00ha 89a 64 ca situé à LE MOULE (97160) au lieudit « LA BAIE »
 - Section AL Numéro 1602, d'une surface de 00ha 09a 11 ca situé à LE MOULE (97160) au lieudit « LA BAIE »

(ci-après dénommé « **le Terrain** »).

Le Maître d'Ouvrage a l'intention de construire sur le Terrain un ensemble immobilier composant un complexe hôtelier 4* (ci-après "**l'Ensemble Immobilier**").

Le permis de construire a été obtenu par la société SECOPRO le 30/01/2018 puis a été transféré une première fois au nom de la SARL LES VERVEINES par arrêté du 25/01/2021, puis transféré une seconde fois au nom de la société FBRK (Foncière Domaine de la Baie). Un permis de construire modificatif a ensuite été obtenu par la SA ROYAL KEY LOCATION le 25/04/2022. Le Promoteur déclare que le permis de construire a été dûment affiché et est purgé de tous recours et retrait. Les constats d'affichages du permis à la fois en Mairie et sur le Terrain ont été effectués par Maître _____, huissier de justice salariée de la SCP _____ à _____ et figurent en Annexe 06 des présentes.

- (B) Le Promoteur, l'Exploitant et le Maître d'Ouvrage reconnaissent avoir reçu communication d'une copie des contrats ou projets de contrats suivants :
- Bail à construction octroyé par la société FBRK (Foncière Domaine de la Baie) au profit de la SA ROYAL KEY LOCATION, en présence de l'Exploitant, portant sur les parcelles de terrain cadastrées Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca situé à LE MOULE (97160) au lieudit « LA BAIE »;
 - Ensemble des contrats, marchés, devis et factures entre la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK) et ses prestataires ;
- (C) Le Maître d'Ouvrage souhaite confier au Promoteur la réalisation (y compris les études) des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier, les présentes ayant pour objet de définir les modalités de leur collaboration.
- (D) Il est précisé que cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide à l'investissement réalisé outre-mer institué par l'article 199 *undecies B* du Code Général des Impôts et des textes pris pour son application. Dans ce cadre, l'Ensemble Immobilier est destiné à être loué par le Maître d'Ouvrage à l'Exploitant qui s'est engagé à exploiter pour une durée effective minimale de quinze (15) ans et par conséquent l'Exploitant déclare approuver expressément l'ensemble des termes et des caractéristiques de l'Ensemble immobilier décrits dans le présent contrat ainsi que l'ensemble des termes et des caractéristiques des demandes de permis de construire déposées respectivement par les sociétés suscitées LES VERVEINES, FBRK et ROYAL KEY LOCATION.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. MISSIONS

Le Promoteur s'oblige envers le Maître d'Ouvrage, qui accepte, à faire procéder au plus vite et en tout cas à l'intérieur des délais d'exécution visés à l'**article 4** pour le compte de celui-ci sur le terrain formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca situé à LE MOULE (97160) au lieudit « LA BAIE » et au prix convenu ci-après, à la réalisation de l'Ensemble Immobilier (tel que ce terme est défini en liminaire des présentes), au moyen de contrats de louage d'ouvrage (contrat d'entreprise, architecte, BET ...) ainsi qu'à procéder ou à faire procéder aux opérations juridiques, administratives et financières ci-après définies ainsi que les missions techniques concourant au même objet, le tout moyennant rémunération convenue à l'**article 5** des présentes.

Le Promoteur, en sa qualité de professionnel reconnu dans son secteur, déclare (i) que les investigations qu'il a déjà menées sont suffisantes et satisfaisantes, qu'il est pleinement informé des contraintes juridiques, techniques, administratives et environnementales du Site et qu'il est à même de réaliser sa mission, (ii) et qu'il est parfaitement compétent pour assurer les missions ci-dessus listées].

1.1 Missions juridiques, administratives et financières

Le Promoteur sera responsable de toutes les missions administratives, juridiques et financières liées à la réalisation du présent contrat de telle sorte que le Maître d'Ouvrage ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Promoteur se chargera de la préparation des dossiers de demandes des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux ainsi que de leur dépôt au nom et pour le compte du Maître d'Ouvrage et du suivi de leur instruction.

Le Promoteur se chargera notamment :

- (a) d'établir le dossier marché et le devis quantitatif ;
- (b) de faire auprès de toutes administrations, toutes déclarations, notamment d'ouverture de chantier ou d'achèvement des travaux ;
- (c) des démarches pour l'obtention du certificat de conformité et des agréments de sécurité, s'il y a lieu ;
- (d) d'informer le Maître d'Ouvrage et l'Exploitant de la nécessité d'obtenir toutes autorisations et des démarches entreprises pour chacune d'elles. Il sera également responsable de l'obtention desdites autorisations en temps utile et de la bonne exécution des autorisations administratives définitives obtenues ;

- (e) de préparer tout permis de récolement nécessaire et faire procéder à son affichage en Mairie et sur site et obtenir les constats d'huissier y afférents ; et ;
- (f) d'informer sans délai, le cas échéant, le Maître d'Ouvrage et l'Exploitant de tout recours ou procédure de retrait qui serait intenté contre tous permis de construire modificatif.

Le Maître d'Ouvrage confère au Promoteur, d'une manière générale, le pouvoir, aux frais du Promoteur, de signer toutes pièces, d'effectuer toutes démarches et de passer tous actes qui se révéleraient nécessaires :

- (a) pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et à toutes autres obligations imposées par les autorisations administratives obtenues pour la réalisation des travaux et pour obtenir le certificat de conformité dans le délai prévu ;
- (b) pour assurer la desserte de l'Ensemble Immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics, en ce compris le raccordement aux égouts.

Le Promoteur reste seul responsable, à ses frais, de la préparation et de la rédaction de toutes les demandes ou autorisations qu'il aura dû solliciter.

Le Promoteur n'aura pas le pouvoir d'effectuer des actes de disposition ou de consentir des servitudes passives.

Le Promoteur sera responsable du suivi, à ses frais, des actions gracieuses ou contentieuses relatives à la réalisation des travaux, notamment des référés préventifs qu'il devra mettre en œuvre, et du suivi des actions éventuellement engagées par les tiers du fait des troubles occasionnés par les travaux. Il tiendra informé le Maître d'Ouvrage de ces actions et de leur suivi. Il s'engage à prendre en charge les frais et accessoires de toute nature qui pourraient être mis à sa charge, dans le cas où sa responsabilité ou celle des entrepreneurs avec lesquels il aura contracté, serait reconnue judiciairement.

Le Maître d'Ouvrage, l'Exploitant et le Promoteur se concerteront pour le choix des conseils éventuellement nécessaires pour ces actions.

1.2 Pouvoirs et missions techniques

Le Promoteur sera le représentant du Maître d'Ouvrage vis-à-vis des architectes, des autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés ainsi que d'une manière générale vis-à-vis de tout tiers pour la réalisation des travaux.

En conséquence, le Promoteur assurera sous sa responsabilité et pour le prix convenu à l'article 5 ci-après, la réalisation des travaux conformément aux termes des présentes.

Le Promoteur fera son affaire personnelle pendant la durée des travaux de toutes réclamations qui seraient formulées par tout tiers et pour lesquelles sa responsabilité serait judiciairement reconnue.

A cette fin, le Promoteur aura seul qualité pour notamment :

- (a) donner toutes instructions utiles à l'architecte et à tous préposés ;
- (b) diriger l'ensemble de l'opération ;
- (c) établir le dossier de consultation des entreprises (DCE) définitif, dont une copie devra être transmise au Maître d'Ouvrage et à l'Exploitant pour information ;
- (d) procéder éventuellement à un appel d'offres et à l'analyse des offres ;
- (e) passer tous marchés avec toute entreprise de son choix pour la réalisation des travaux ;
- (f) effectuer des inspections régulières du chantier, vérifier le contrôle de l'avancement des travaux et informer le Maître d'Ouvrage et l'Exploitant de tous faits nouveaux concernant le chantier ;
- (g) liquider les marchés après exécution de ceux-ci ;
- (h) prononcer la réception des travaux avec les entreprises en tenant compte des observations de l'architecte, du bureau d'études techniques et du bureau de contrôle ; cette réception n'aura aucun effet libératoire dans les relations entre le Maître d'Ouvrage et le Promoteur, lesquelles sont réglées par les dispositions des présentes ; et
- (i) signer toutes pièces, effectuer toutes démarches et passer tous actes nécessaires pour assurer au Maître d'Ouvrage et à l'Exploitant l'utilisation de l'Ensemble Immobilier conforme à sa destination et telle que définie dans les pièces énumérées à l'**article 3** après la réalisation des travaux, en ce compris tout ce qui est nécessaire à sa desserte et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le Promoteur s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans, descriptifs, et documents contractuels qui n'auraient par reçu préalablement l'accord écrit du Maître d'Ouvrage et de l'Exploitant.

De son côté, le Maître d'Ouvrage s'interdit de s'immiscer dans la réalisation des travaux à la charge du Promoteur et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entreprises. En aucun cas, le Maître d'Ouvrage ne pourra intervenir directement auprès de l'entreprise générale ou de ses sous-traitants.

En particulier, le Promoteur fera son affaire personnelle de toute demande des entrepreneurs au titre des dispositions de l'article 1799-1 du Code civil.

2. NATURE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT LA CONSTRUCTION EST PROJETÉE

Le programme de construction est prévu pour comporter à son achèvement un ensemble immobilier d'une surface de plancher de 8 134,70 m², comprenant :

- Un bloc A composé d'un centre fitness/wellness (sauna, hammam, d'un parcours sensoriel, d'un bassin animé intérieur/extérieur, de douches mixtes et d'une terrasse et de bassins intérieurs/extérieurs) et d'une salle de séminaire – backoffice ;
- Un bloc B composé d'un accueil public, d'une boutique, de vestiaires employés, d'une zone de change, d'un solarium, d'un bar à tisane, d'une terrasse extérieure, d'une kitchenette pour le personnel, d'un local ménage et de 18 chambres;
- Un bloc C composé de 9 cabines de soins, de lingerie, d'un local TGBT, du bureau de la gouvernante et de 21 chambres ;
- Un bloc D composé de l'accueil Hôtel restaurant bar, de bureaux, d'un bar, d'un salon végétal, de sanitaires, d'un SPA des enfants, de 2 cabines de soins, d'un hammam semi privatif, du local CFA, du local informatique, du local SSI et syndicat, de la bagagerie et de 42 chambres ;
- D'un bloc E composé d'une salle de restauration, d'une cuisine, de réserves, de chambres froides et plonge, de vestiaires du personnel, du local ,poubelle et de maintenance et de 21 chambres ;

Les plans et le tableau des surfaces détaillées des constructions sont joints en **Annexe 5**.

3. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS D'EXÉCUTION DES OUVRAGES

Les caractéristiques techniques, le descriptif et les conditions d'exécution des travaux, objet du présent contrat, résultent des documents suivants versés en annexe du présent contrat et classés par ordre de préséance :

- le dossier de demande de permis de construire joint en **Annexe 1**,
- le permis de construire joint en **Annexe 2**, et
- le descriptif joint en **Annexe 3**.

Le descriptif précise à la fois (i) les caractéristiques techniques des constructions et (ii) les conditions d'exécution techniques des travaux.

4. DELAI D'EXÉCUTION – ACHÈVEMENT ET LIVRAISON

L'Ensemble Immobilier sera réputé achevé lorsque seront exécutés les ouvrages en conformité avec les documents contractuels, et seront installés les éléments d'équipement qui seront indispensables à son utilisation.

Les travaux de construction devront être achevés avant le 31 décembre 2023.

Le respect de cette échéance revêt un caractère déterminant pour la bonne mise en exploitation de l'Ensemble Immobilier et à ce titre, les Parties conviennent que le respect du délai de livraison est un élément fondamental du présent contrat.

En effet, il est rappelé que le programme immobilier objet des présentes est constitutif d'une opération de défiscalisation menée dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts.

Dès lors il est nécessaire pour respecter les règles fiscales applicables en l'espèce que les fondations soient achevées sur la courant de l'année 2023, et en tout état de cause avant le 31 décembre 2023, ce que le Promoteur reconnaît expressément. En tout état de cause, l'immeuble devra être impérativement achevé dans les 2 ans suivant la date à laquelle les fondations seront achevées, ce que le Promoteur reconnaît expressément.

Lorsque le Promoteur sera en état de livrer l'Ensemble Immobilier conformément aux présentes, il le notifiera au Maître d'Ouvrage et à l'Exploitant par lettre recommandée avec accusé de réception et les invitera à constater la réalisation de l'achèvement dans les huit (8) jours.

L'Ensemble Immobilier est livré lorsque sont levées par le Maître d'Ouvrage et l'Exploitant les réserves et est obtenu le certificat de conformité, étant précisé que la date de livraison de l'Ensemble Immobilier interviendra au plus tard le 31 mars 2024. A ce titre, l'Exploitant sera impérativement associé aux opérations de livraison et de levée de réserves de l'Ensemble Immobilier. Un procès-verbal de réception sera établi par le Maître d'Ouvrage et l'Exploitant.

Au cas où le délai d'exécution des travaux ci-dessus mentionné ne serait pas respecté par le Promoteur, ce dernier devra de plein droit, après notification du décompte des jours de retard, et sans qu'il y ait lieu à mise en demeure, verser au Maître d'Ouvrage une indemnité compensatrice du préjudice subi par le Maître d'Ouvrage au franc le franc.

5. PRIX

Le prix convenu pour la réalisation du programme de construction défini au présent contrat et à ses annexes s'élève à la somme de 27.963.510 € (_____ EUR) hors TVA, auquel se rajoutera le montant de la TVA récupérable.

Il est convenu que toute dépense de quelque nature que ce soit autre que celles susvisées, en ce compris tout impôt ou taxe qui viendrait renchérir le coût du projet immobilier sera à la charge exclusive du Promoteur.

Le prix est, sous les seules réserves indiquées ci-dessus, un prix global forfaitaire, non révisable, et comprend la rémunération du promoteur pour ses peines, soins et débours.

Ce prix comprend notamment :

- le coût des constructions telles que définies aux **articles 2 et 3** des présentes, ainsi que toutes dépenses communes de chantier, à savoir les dépenses

d'entretien, de consommation, etc., ainsi que les voiries, réseaux et divers y afférents ;

- les honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, BET, SPS), la rémunération du Promoteur et les frais de gestion correspondants,
- le coût des sondages ;
- les honoraires du coordonnateur;
- les travaux liés à la confortation du sous-sol et du sol ;
- les frais et honoraires du géomètre, du bureau de contrôle, du bureau d'études de sols,
- l'ensemble des taxes et charges relatives à l'obtention des autorisations administratives et à l'acquisition foncière ;
- les frais de branchement, des taxes de raccordement sur les réseaux publics ; et
- le renforcement éventuel des réseaux publics ;
- l'ensemble des honoraires, frais et dépenses de toute nature rattachés à la réalisation et au financement de l'immeuble hôtelier (conseils juridiques et fiscaux, frais financiers, frais divers, etc ...) hormis les frais financiers, CRDS et BFR.

6. REGLEMENT DU PRIX

Le prix visé à l'article 5 ci-dessus sera payable dans les conditions suivantes :

- ___% du prix à la signature du CPI (correspondant à l'avancement des travaux) ;
- ___% du prix après la mise hors d'air ;
- ___% du prix à la livraison ;
- ___% du prix au titre du parfait achèvement ;
- ___% au certificat de conformité ;

Il est convenu que le Promoteur établira trimestriellement un état de situation d'avancement des travaux. Cet état sera communiqué par le Promoteur par courrier électronique au Maître d'Ouvrage.

Le paiement du Promoteur conformément aux conditions et modalités de financement de l'opération de construction exposées à l'article 11 ci-après, interviendra dans les trente (30) jours calendaires de la réception par le Maître d'Ouvrage de l'appel de fonds émis adressé par courrier électronique, accompagné d'une attestation du Maître d'œuvre justifiant le stade de construction correspondant.

7. REMUNÉRATION DU PROMOTEUR - ÉCONOMIES

La rémunération du Promoteur, pour ses peines, soins et débours est comprise dans le prix global convenu à l'article 5.

En outre, il est expressément prévu que le Promoteur bénéficiera des économies qui pourront être réalisées.

8. MODIFICATION DE L'OUVRAGE

Sont analysées comme des modifications de l'ouvrage, toutes modifications ou accroissements dans la consistance des travaux, tels qu'ils sont définis dans les documents ci-annexés.

L'ensemble des modifications devra donner lieu à une instruction écrite du Maître d'Ouvrage.

9. INFORMATION DU MAITRE D'OUVRAGE

Le Promoteur devra rendre compte sans délai au Maître d'Ouvrage de tous éléments, situations ou événements susceptibles d'affecter le planning de l'opération ou de nature à mettre en jeu sa responsabilité.

Le Promoteur devra sans délai informer le Maître d'Ouvrage de toute modification apportée aux projets de conventions visés en liminaire des présentes et s'assurer que ces éventuelles modifications n'impliquent aucune obligation complémentaire à la charge du Maître d'Ouvrage.

10. ACTIONS EN JUSTICE

Le Promoteur se réserve d'ores et déjà tous recours à l'encontre des intervenants à la réalisation des travaux objets des présentes qui seront garants à son égard des obligations rappelées ci-dessus.

Dans le cas où la réalisation du programme nécessiterait l'introduction et la soutenance d'actions en justice, le Maître d'Ouvrage s'engage à introduire ces actions, sur la demande qu'en fera le Promoteur et aux frais de ce dernier.

11. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION

L'opération étant réalisée dans le cadre de l'article 199 undecies B du CGI dans lequel le Maître d'Ouvrage intervient comme simple véhicule de portage fiscal, les parties déclarent d'un commun accord qu'au titre du présent contrat, l'Exploitant se substituera au Maître d'Ouvrage pour le financement du prix et de la rémunération du Promoteur, hors TVA récupérable, qui sera réalisé dans les conditions suivantes :

- ✓ Mobilisation d'un Prêt octroyé par le Promoteur à l'Exploitant d'un montant de **27.963.510 EUR** correspondant au prix hors TVA récupérable du CPI, dont une copie figure en annexe 7 ci-jointe ; chaque situation du CPI émise contre le Maître d'Ouvrage sera honorée par l'Exploitant par tirage sur le prêt de **27.963.510 EUR** qu'il a souscrit auprès du Promoteur.

La créance ainsi détenue par l'Exploitant sur le Maître d'Ouvrage sera remboursée dans les conditions suivantes :

- ✓ Mobilisation d'un Prêt subordonné octroyée par l'Exploitant au Maître d'Ouvrage d'un montant de **27.963.510 EUR**, qui sera ramené à **21.053.515 EUR** une fois effectué l'apport des investisseurs fiscaux d'un montant de **6.909.995 EUR** au bénéfice du Maître d'ouvrage lors de leur entrée dans le capital de ce dernier.

Concernant la TVA récupérable applicable au prix du CPI : le Promoteur consentira au Maître d'Ouvrage un prêt relais TVA, dont une copie figure en annexe 8 ci-jointe, d'un montant correspondant à la TVA récupérable facturée à ce dernier, montant qui sera ramené à 0 EUR une fois la TVA récupérée ou remboursé par le Trésor.

12. GARANTIE DE L'EXECUTION DES OBLIGATIONS DES LOCATEURS D'OUVRAGE

Le Promoteur est, vis-à-vis du Maître d'Ouvrage, garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du Maître d'Ouvrage.

A ce titre, de convention expresse entre les Parties, le Promoteur est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-6 du Code civil applicable en France métropolitaine et il souscrira une assurance de responsabilité obligatoire conformément aux articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances métropolitaines.

De plus, le Promoteur sera garant à l'égard du Maître d'Ouvrage de la conformité aux exigences requises en matière d'isolation acoustique, et ce pendant un an à compter de la réception des locaux.

Le Promoteur s'assurera que les entreprises ont souscrit une garantie décennale selon les règles en vigueur en Guadeloupe en se faisant remettre les quittances de règlement ou une attestation de la compagnie d'assurance.

Le Promoteur reconnaît que le Maître d'Ouvrage ne dispose d'aucune compétence technique dans le domaine immobilier et accepte de prendre à sa charge tous les sinistres au titre duquel la responsabilité du Maître d'Ouvrage pourrait être recherchée et qui ne seraient pas couverte par les assurances souscrites.

Le coût de ces polices est compris dans le prix stipulé à l'article 5.

Le Promoteur communiquera copies de toutes les polices et actes de garantie (y compris celle visée à l'article 13 ci-dessous) au Maître d'Ouvrage dès leur signature.

13. POLICE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Le Promoteur déclare qu'il est titulaire d'une police d'assurance le garantissant contre l'ensemble des conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt en cas de fautes, erreurs ou omissions dans l'exercice de sa mission de promoteur et de la responsabilité mise à sa charge par le 1^{er} alinéa de l'article 1831-1^o du Code civil.

Le Promoteur supportera les frais relatifs à cette garantie.

14. EXTINCTION DU MANDAT - RÈGLEMENT DES COMPTES DE FIN DE MISSION

La mission du Promoteur s'achève lorsque les ouvrages ont été livrés, réserves levées, certificat de conformité obtenu dans les délais légaux et après arrêté des comptes de construction, conformément aux dispositions de l'article 1831-4 du Code Civil.

15. CLAUSE RESOLUTOIRE

15.1. Au bénéfice du Promoteur

Le présent Contrat sera résolu de plein droit si bon semble au Promoteur, sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, faite par lettre recommandée avec avis de réception, adressée au Maître d'Ouvrage en cas de non-paiement à leur échéance de l'un des versements exigibles prévus dans le présent Contrat et qui ne fait pas suite à une contestation par le Maître d'Ouvrage.

Dans l'éventualité où la présente clause résolutoire serait mise en jeu, le Promoteur aura droit à une indemnité correspondant à un *pro rata* de la phase d'exécution représentant cinq (5 %) du montant des appels de fonds non encore échus.

15.2. Au bénéfice du Maître d'Ouvrage

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit si bon semble au Maître d'Ouvrage, sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire un (1) mois après une mise en demeure restée infructueuse faite par lettre recommandée avec accusé de réception en cas d'arrêt des travaux non justifié par le Promoteur supérieur à trente (30) jours ouvrés ou en cas de manquement par le Promoteur à l'une de ses obligations au titre du présent Contrat.

Dans cette hypothèse, le Promoteur sera indemnisé à hauteur de 10% des sommes restant dues en application du contrat.

16. REMISE DE DOCUMENTS

Le Promoteur remettra au Maître d'Ouvrage avant la Livraison :

- Les attestations d'assurances correspondant aux polices devant être souscrites par le Promoteur et justifiant du paiement des primes y afférents par celui-ci ;

Le Promoteur remettra au Maître d'Ouvrage et à l'Exploitant au jour de la livraison :

- La déclaration d'achèvement des travaux (DAT) ;
- Le contrat de conformité électrique ;
- Le certificat de conformité, étant convenu qu'à défaut le Promoteur s'engage à obtenir le certificat de conformité de l'Ensemble Immobilier dans le délai de trois (3) mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ;

17. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives définies ci-après :

- La non-signature du bail à construction portant sur l'assiette foncière entre le Promoteur et le Maître d'Ouvrage dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature des présentes.

18. CESSION DU CONTRAT

Aucune des Parties ne pourra se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'elle supporte aux termes du présent contrat sans l'accord de l'autre, manifesté par son acceptation dans l'acte de cession.

19. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs indiqués en tête des présentes.

20. DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

La présente convention est régie par le droit français tel qu'applicable en Guadeloupe.

Il est fait attribution de juridiction, en cas de litige, au tribunal compétent en Guadeloupe qui sera seul compétent et ce même en cas de pluralités d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie.

21. ENREGISTREMENT

Les frais, honoraires, émoluments et droits d'enregistrement du présent contrat seront à la charge du Promoteur.

Fait à [•]

Le [•]

En [•] ([•]) exemplaires

Le Maître d'Ouvrage

SA ROYAL KEY LOCATION,
Représentée par la SA INTER INVEST,
elle-même représentée par :
Monsieur Patrice NADALON

Le Promoteur

SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK),
Représentée par :
Monsieur Guy LOSBAR

L'Exploitant ou Prêteur subordonné

SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT
(RKWR),

Représentée par :

Monsieur Williams EPSON-HENRY

PROJET

ANNEXE 1
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PROJET

ANNEXE 2
PERMIS DE CONSTRUIRE

PROJET

ANNEXE 3
DESCRIPTIF TECHNIQUE DES BATIMENTS ET DES TRAVAUX

PROJET

ANNEXE 4
PLANNING D'EXECUTION DES TRAVAUX

Calendrier prévisionnel de réalisation investissements IMMOBILIERS	
Evènement	Date
Obtention du Permis de construire initial	30/01/2018
Affichage PC	XX
Obtention du PCM	25/04/2022
Purge recours des tiers (PC)	11/08/2022
Démarrage des travaux (Déclaration d'ouverture de chantier)	17/11/2021
Achèvement des fondations	12/01/2023
Mise hors d'eau	13/07/2023
Achèvement de l'immeuble	31/12/2023
Livraison de l'immeuble	30/06/2024

ANNEXE 5
PLANS ET TABLEAU DETAILLE DES SURFACES

PROJET

ANNEXE 6
CONSTAT D’AFFICHAGE DU PC

PROJET

ANNEXE 7
CONTRAT DE PRET OCTROYE PAR LE PROMOTEUR (FBRK) A L'EXPLOITANT (RKWR)

PROJET

ANNEXE 8
CONTRAT DE PRET RELAIS TVA OCTROYE PAR LE PROMOTEUR (FBRK) AU MAITRE D'OUVRAGE (SA
ROYAL KEY LOCATION)

PROJET

SA ROYAL KEY LOCATION

(Emprunteur)

- et -

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

(Prêteur subordonné)

- et -

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK

(Promoteur)

CONTRAT DE PRÊT SUBORDONNE

SOMMAIRE

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	4
2. MONTANT, OBJET ET MISE À DISPOSITION DU PRÊT SUBORDONNÉ	5
3. INTÉRÊTS	5
4. TAUX EFFECTIF GLOBAL	6
5. REMBOURSEMENT	6
6. DÉCLARATIONS ET GARANTIES	6
7. RENONCIATION À RECOURS	7
8. BÉNÉFICE DU CONTRAT	7
9. NOTIFICATIONS	8
10. DIVERS.....	8
11. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE.....	9

PROJET

LE PRÉSENT CONTRAT est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (A) **SA ROYAL KEY LOCATION**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abricot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, représentée par son Président, la SA INTER INVEST, elle-même représentée par Monsieur Patrice NADALON, dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée l'"**Emprunteur**"),
DE PREMIÈRE PART,

ET

- (B) **SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT**, société par actions simplifiée au capital de 908.000 Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Prêteur**"),
DE SECONDE PART.

ET

- (C) **SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est situé Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR Bâtiment 2 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 833 139 124, représentée par Sa Présidente, la SEM Patrimoniale de la Région Guadeloupe, Société Anonyme d'Economie Mixte à conseil d'administration, elle-même représentée par son président, Monsieur Guy LOSBAR, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Promoteur**"),
DE TROISIEME PART.

Le Prêteur, l'Emprunteur et le Promoteur sont ci-après collectivement désignés les "**Parties**" ou individuellement une "**Partie**".

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (1) La SAS RKWR (le Prêteur subordonné) a souhaité mettre en place une opération de financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 *undecies B* du Code général des impôts pour la construction d'un ensemble immobilier nu composant un complexe hôtelier 4* situé à LE MOULE (971600) au lieudit « LA BAIE » formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca (l'"**Immeuble**").
- (2) Aux termes d'un contrat de promotion immobilière (CPI) conclu ce jour entre la SA ROYAL KEY LOCATION (l'Emprunteur), en qualité de maître d'ouvrage, et la SAS

FBRK, en qualité de promoteur, (le "**CPI**"), en présence de la SAS RKWR (le Prêteur subordonné), la SA ROYAL KEY LOCATION (l'Emprunteur) a mandaté la SAS FBRK (le Promoteur) pour le représenter dans les opérations de réalisation de l'Immeuble pour un prix forfaitaire hors TVA récupérable de **27.963.510 EUR** (_____EUR), majoré du montant de la TVA récupérable. A ce titre, la SAS FBRK (le Promoteur), a conclu un ensemble de contrats avec différents prestataires et constructeurs (le « **Contrat de Prestation** »).

- (3) La SAS FBRK (le Promoteur) a consenti et consentira à la SA ROYAL KEY LOCATION (le Maître d'Ouvrage) un prêt relais correspondant au montant de la TVA récupérable facturée au titre du CPI, montant qui sera ramené à 0 EUR une fois la TVA récupérée ou remboursé par le Trésor.
- (4) La SAS FBRK (le Promoteur) a consenti et consentira à la SAS RKWR (le Prêteur subordonné) des avances d'un montant de **27.963.510 EUR**, au travers d'un prêt formalisé dans le cadre d'un contrat (le « **Prêt FBRK** »), comportant une clause permettant à la SAS RKWR de rembourser le prêt octroyé par la SAS FBRK de manière anticipée et sans pénalités, prêt FBRK dont une copie du projet figure en annexe B, permettant de financer le Prêt subordonné formalisé dans le cadre du présent contrat.
- (5) La SAS RKWR (le Prêteur subordonné) a consenti et consentira à son tour à la SA ROYAL KEY LOCATION (l'Emprunteur) des avances d'un montant de **27.963.510 EUR** (_____EUR), correspondant au prix hors TVA récupérable du CPI, qui seront ramenées lorsque les investisseurs fiscaux seront entrés dans la SA ROYAL KEY LOCATION à **21.053.515 EUR** (_____Euros), au travers du prêt subordonné formalisé dans le cadre du présent contrat, (le "**Prêt Subordonné**"), permettant de financer le Coût d'Acquisition (tel que défini ci-après) de l'Immeuble.
- (6) Les Parties ont souhaité définir les modalités régissant les avances mises ou qui seraient mises à disposition de l'Emprunteur au titre du Prêt Subordonné, ce qui est l'objet du présent contrat (le "**Contrat**").

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans le Contrat, en plus des termes définis dans le préambule, les mots et expressions ci-dessous auront la signification suivante:

"Coût d'Acquisition" désigne le prix payable au titre du CPI ;

"Date de Livraison" désigne la date à laquelle l'Immeuble sera livré conformément aux stipulations du CPI, prévue le **30/06/2024** ;

"Montant Disponible" désigne, à une date donnée, le montant du Prêt Subordonné à cette date (tel qu'éventuellement augmenté conformément aux stipulations de l'Article 2.1), diminué du montant total cumulé des Tirages effectués à cette date et augmenté du montant total cumulé des remboursements effectués à cette date ;

"Période de Disponibilité" désigne la période commençant à la date de signature de la Convention et se terminant à la Date de Livraison; et

"**Tirage**" désigne tout montant en principal mis à la disposition (ou à mettre à la disposition) de l'Emprunteur au titre du Prêt Subordonné.

1.2 Interprétation

Dans le Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante:

"**Annexe**", "**Article**" et "**paragraphe**" désignent respectivement (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe du Contrat et "**préambule**" désigne le préambule figurant avant l'Article 1.

Les références aux "**droits**" ou aux "**obligations**" d'une Partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite Partie au titre du Contrat.

"**procédures collectives**" s'entend de la cessation d'activités dans le cadre des articles L. 631-3 et L. 640-3 du Code de commerce, de la désignation d'un mandataire *ad hoc*, de la conciliation, de la procédure de sauvegarde, de la procédure de sauvegarde financière accélérée, du redressement ou de la liquidation judiciaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris le Contrat) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

2. MONTANT, OBJET ET MISE À DISPOSITION DU PRÊT SUBORDONNE

Le Prêt Subordonné d'un montant maximal en principal de **27.963.510 EUR** (_____ EUR), ramené lorsque les investisseurs fiscaux seront entrés dans la SA ROYAL KEY LOCATION, à **21.053.515 EUR**, est divisé en deux tranches :

- une Tranche 2 amortissable d'un montant de **10 000 000 EUR** (Dix millions d'euros) ;
- une Tranche 1 non amortissable d'un montant de 17.963.510 EUR (_____ EUR) ramené à **11.053.515 EUR** (_____ EUR) lorsque les investisseurs fiscaux seront entrés dans la SA ROYAL KEY LOCATION et l'auront doté en capital.

2.1 Dans l'hypothèse où le Coût d'Acquisition hors TVA récupérable serait d'un montant supérieur à **27.963.510 EUR** (_____ EUR), le montant en principal du Prêt Subordonné sera augmenté de plein droit à due concurrence. Toute augmentation du montant du Prêt Subordonné sera affectée à 100% à la Tranche 1.

2.2 Le Prêt Subordonné est destiné à financer le Coût d'Acquisition ainsi que les intérêts courus au titre du Prêt Subordonné.

2.3 Tout Tirage sera mis à la disposition de l'Emprunteur à la date stipulée à l'article 6 du CPI et selon les modalités de financement stipulées à l'article 11 du CPI.

3. INTÉRÊTS

3.1 La Tranche 1 du Prêt Subordonné ne portera pas intérêt.

La Tranche 2 du Prêt Subordonné portera intérêt à un taux fixe égal à 0,00 % l'an avec une période de franchise d'intérêt de la date de mise en place jusqu'au **31/12/2024**.

- 3.2 Les intérêts au titre de la Tranche 2 seront payables semestriellement à terme échu.
- 3.3 Les intérêts payables par l'Emprunteur au titre du Contrat seront calculés sur la base de douze (12) mois de trente (30) jours rapportés à une année de trois cent soixante (360) jours.

4. TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux obligations des articles L. 313-1 et L. 313-2 du Code de la consommation et de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier, il est précisé que :

- 4.1 le taux effectif global de la Tranche 2 calculé sur la base d'une année de 365 jours tient compte d'un taux d'intérêt de 0,0 0% l'an.

5. REMBOURSEMENT

5.1 Remboursement normal

- 5.1.1 La Tranche 1 fera l'objet d'un différé de remboursement d'une durée de 10,5 ans à compter du **31/12/2024** ; au terme de cette période de différé la SA ROYAL KEY LOCATION se libérera valablement des sommes différées à concurrence d'une seule échéance, le tout sans intérêts.
- 5.1.2 A compter du **31/12/2024**, la Tranche 2 sera remboursée selon l'échéancier figurant en Annexe A, sous réserve de la signature d'un contrat de Crédit-Bail immobilier entre la SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT au plus tard à la Date de Livraison.

5.2 Remboursement anticipé volontaire

L'Emprunteur pourra à tout moment rembourser tout ou partie du Prêt Subordonné.

5.3 Modalités de remboursement

- 5.4 A compter de la Date de Livraison, tout montant du Prêt Subordonné remboursé ne pourra en aucun cas être réutilisé.
- 5.5 A compter de la Date de Livraison, tout montant remboursé sera accompagné des intérêts échus.

6. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

L'Emprunteur et le Prêteur (chacun en ce qui le concerne) déclare et garantit :

6.1 Constitution et capacité

- 6.1.1 Il est une société de droit français valablement constituée sous la forme indiquée dans le préambule, existant valablement et ayant pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'il exerce actuellement.
- 6.1.2 Il a tous pouvoirs pour conclure le Contrat et remplir les obligations qui en découlent pour lui.

6.2 Autorisations

Le Contrat 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 Contrat a été effectué.

6.3 Validité des engagements

Le Contrat constitue et constituera des engagements légaux, valables et ayant force obligatoire à son encontre conformément à ses termes. Les conditions de forme requises pour assurer la validité du Contrat et son caractère obligatoire et les formalités nécessaires aux mêmes fins (enregistrements, dépôts et autres) sont ou seront respectées ou accomplies.

6.4 Conformité aux statuts et à la loi

Ni la signature du Contrat, ni l'exécution de l'une quelconque de ses stipulations, n'est incompatible avec les lois et règlements auxquels il est soumis ou avec un contrat ou acte quelconque par lequel ils sont liés et n'est pas incompatible avec ses statuts.

6.5 Litiges

Aucune instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale n'est en cours ou sur le point d'être intentée ou engagée à son encontre qui serait de nature à empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du Contrat.

6.6 Procédures collectives – Restructuration

Il n'est pas en état de cessation des paiements et aucune procédure collective n'a été engagée à son encontre et il n'existe pas, à sa connaissance, de menace à cet égard.

7. RENONCIATION À RECOURS

Le Prêteur reconnaît et accepte, irrévocablement, que ses recours à l'encontre de l'Emprunteur soit limité à la mise en jeu des droits dont ils disposent à l'encontre de l'Emprunteur.

Le Prêteur renonce également à engager toute procédure collective à l'encontre de l'Emprunteur.

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par le Prêteur au titre du présent Article 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 Contrat.

8. BÉNÉFICE DU CONTRAT

8.1 Successeurs et ayants droit

Le Contrat liera l'Emprunteur et le Prêteur ainsi que leurs successeurs et ayants droit, et bénéficiera à chacun de ceux-ci.

8.2 Interdiction du transfert des droits et obligations de l'Emprunteur

L'Emprunteur ne pourra céder ou autrement transférer des droits et obligations découlant pour lui du Contrat.

8.3 Cession et transfert par le Prêteur

Le Prêteur ne pourra céder ou autrement transférer des droits et obligations

découlant pour lui du Contrat.

9. NOTIFICATIONS

9.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution du Contrat seront, sauf stipulation contraire, faites par écrit et envoyées soit par télécopie, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée aux adresses ci-dessous et les notifications effectuées par télécopie seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvrable et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures (heure de Paris) ou le Jour Ouvrable suivant si tel n'est pas le cas.

9.2 Adresses

Les adresses et les numéros de télécopie des Parties sont ceux spécifiés au regard de leur nom indiqué ci-dessous ou toute nouvelle adresse ou nouveau numéro de télécopie que chaque Partie aura notifiée à l'autre Partie moyennant un préavis de cinq (5) Jours Ouvrables.

Pour l'Emprunteur:

SA ROYAL KEY LOCATION
c/o **INTER INVEST**

Co INTERINVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris
A l'attention de : Monsieur Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

Pour le Prêteur :

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

13, lieudit Convenance Gates
97122 BAIE MAHAULT
A l'attention de : Monsieur Williams ESON-HENRY
Téléphone :
Courriel : williams-eh@orange.fr

Pour le Promoteur :

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK

A l'attention de : Monsieur _____
Téléphone : _____
Courriel : _____

10. DIVERS

10.1 Exercice des droits

Le fait de ne pas exercer un droit ou une action ou de l'exercer tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit ou cette action et n'empêchera pas d'exercer à nouveau ce droit ou cette action. Les droits et actions prévus au Contrat sont cumulatifs et non exclusifs de tous droits ou actions prévus par la loi.

10.2 Invalidité d'une stipulation

Dans l'hypothèse où tout ou partie de l'une quelconque des stipulations du Contrat est ou deviendrait illégale nulle ou inopposable, les autres stipulations du Contrat resteront légales, valables et opposables aux Parties indépendamment de la ou desdites stipulations illégales, nulles ou inopposables.

11. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

11.1.1 Le Contrat est régi par le droit français.

11.1.2 Les Parties conviennent irrévocablement de soumettre tous litiges qui pourraient naître de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution du Contrat à la juridiction exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

PROJET

ANNEXE A

Echéancier de remboursement Tranche 1

EUROS

Balourd à terme

11 053 515

Prêt subordonné IMMO - Tranche 1 - Non amortissable

OA

Dates	N° semestrialité	Maturité	DF	Encours	capital	intérêts	flux	
			0,00%					
31/12/2023			1,00	11 053 515 €				
31/12/2024	0		1,00	11 053 515 €				
30/06/2025	1	0,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2025	2	1,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2026	3	1,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2026	4	2,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2027	5	2,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2027	6	3,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2028	7	3,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2028	8	4,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2029	9	4,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2029	10	5,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	21 053 039 €
30/06/2030	11	5,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2030	12	6,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2031	13	6,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2031	14	7,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2032	15	7,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2032	16	8,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2033	17	8,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2033	18	9,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2034	19	9,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2034	20	10,00	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2035	21	10,50	1,00	11 053 515 €	0 €	0 €	0 €	21 052 515 €

Echéancier de remboursement Tranche 2

EUROS

Balourd à terme

9 999 000

Prêt subordonné IMMO - Tranche 2 - Amortissable

Dates	N° semestrialité	Maturité	DF	Encours	capital	intérêts	flux
			0,00%				
31/12/2023	0		1,00	10 000 000 €			
31/12/2024	0		1,00	10 000 000 €			
30/06/2025	1	0,50	1,00	9 999 952 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2025	2	1,00	1,00	9 999 905 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2026	3	1,50	1,00	9 999 857 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2026	4	2,00	1,00	9 999 810 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2027	5	2,50	1,00	9 999 762 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2027	6	3,00	1,00	9 999 714 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2028	7	3,50	1,00	9 999 667 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2028	8	4,00	1,00	9 999 619 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2029	9	4,50	1,00	9 999 571 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2029	10	5,00	1,00	9 999 524 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2030	11	5,50	1,00	9 999 476 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2030	12	6,00	1,00	9 999 429 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2031	13	6,50	1,00	9 999 381 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2031	14	7,00	1,00	9 999 333 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2032	15	7,50	1,00	9 999 286 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2032	16	8,00	1,00	9 999 238 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2033	17	8,50	1,00	9 999 190 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2033	18	9,00	1,00	9 999 143 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2034	19	9,50	1,00	9 999 095 €	-48 €	0 €	-48 €
31/12/2034	20	10,00	1,00	9 999 048 €	-48 €	0 €	-48 €
30/06/2035	21	10,50	1,00	9 999 000 €	-48 €	0 €	-48 €

ANNEXE B

Projet prêt FBRK à RKWR

PROJET

Fait à _____,
Le _____,
En trois (3) exemplaires originaux.

L'EMPRUNTEUR

SA ROYAL KEY LOCATION

Représentée par : INTER INVEST

Fonction : Président

Elle-même représentée par : Monsieur Patrice NADALON

LE PRÊTEUR

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

Représentée Par : Monsieur Williams EPSON-HENRY

Fonction : Président

LE PROMOTEUR

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK

Représentée Par : Monsieur Guy LOSBAR

Fonction : Président de la SEM Patrimoniale de la Région Guadeloupe, elle-même

Présidente de la SAS FBRK

CONTRAT DE PRÊT RELAIS TVA

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1°/ La **SA ROYAL KEY LOCATION**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abriocot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, représentée par son Président, la SA INTER INVEST, elle-même représentée par Monsieur Patrice NADALON, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée l'**EMPRUNTEUR**,

ET

2°/ La **SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK)**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est situé Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR Bâtiment 2 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 833 139 124, représentée par Sa Présidente, la SEM Patrimoniale de la Région Guadeloupe, Société Anonyme d'Economie Mixte à conseil d'administration, elle-même représentée par son président, Monsieur Guy LOSBAR, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le **PRETEUR**,

ET

SAS RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT, société par actions simplifiée au capital de 908.000 Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée l'**INTERVENANT**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

- (1) La SAS RKWR (l'"INTERVENANT") a souhaité mettre en place une opération de financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 *undecies B* du Code général des impôts pour la construction d'un ensemble immobilier nu composant un complexe hôtelier 4* situé à LE MOULE (971600) au lieudit « LA BAIE » formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca (l'"Immeuble").
- (2) Aux termes d'un contrat de promotion immobilière (CPI) conclu ce jour entre la SA ROYAL KEY LOCATION (l'Emprunteur), en qualité de maître d'ouvrage, et la SAS FBRK, en qualité de promoteur, (le "CPI"), la SA ROYAL KEY LOCATION (l'Emprunteur) a mandaté la SAS FBRK (le Promoteur) pour le représenter dans les opérations de

réalisation de l'Immeuble pour un prix forfaitaire hors TVA récupérable de 27.963.510 EUR (_____ EUR), majoré du montant de la TVA récupérable.

- (3) La SAS FBRK (le Promoteur) a consenti et consentira à la SA ROYAL KEY LOCATION (le Maître d'Ouvrage) un prêt relais correspondant au montant de la TVA récupérable facturée au titre du CPI, montant qui sera ramené à 0 EUR une fois la TVA récupérée ou remboursé par le Trésor.
- (4) Afin de permettre à la SA ROYAL KEY LOCATION d'honorer la TVA récupérable qui lui sera facturée au titre du contrat de promotion immobilière (CPI) visé ci-dessus, la SAS FBRK accepte de consentir à la SA ROYAL KEY LOCATION un prêt conventionnel relais à concurrence de la TVA qui sera facturée. Le présent contrat a donc pour objet de définir les modalités et les conditions de ce prêt conventionnel relais.

ARTICLE 1 - OBJET

Le PRETEUR consent par la présente à l'EMPRUNTEUR un prêt conventionnel à concurrence de la TVA grevant son investissement soit _____ € (_____ euros).

ARTICLE 2 – ECHEANCIER DE PAIEMENT

L'EMPRUNTEUR se libérera valablement des sommes différées au fur et à mesure et à mesure de l'encaissement effectif par ses soins du crédit de TVA résultant de son investissement.

ARTICLE 3 – MODALITES DE PAIEMENT

Le PRETEUR communiquera à l'EMPRUNTEUR la domiciliation bancaire sur laquelle il souhaite percevoir le paiement des sommes différées.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

Compte tenu du contexte de l'opération, à savoir le recours aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, le PRETEUR accepte de ne pas percevoir de rémunération au titre du présent prêt conventionnel relais consenti sans intérêt.

Les parties conviennent que le coût supporté par la SAS FBRK au titre de prêteur relais TVA dans le cadre du présent contrat, sera refacturé à l'INTERVENANT à travers le taux d'intérêt qui sera appliqué au prêt d'un montant de 27.963.510 EUR (_____ EUR) consenti par la SAS FBRK à l'INTERVENANT dans le cadre du montage financier de la présente opération.

ARTICLE 5 – RENONCIATION A RECOURS

Le PRETEUR renonce irrévocablement et définitivement à tous recours contre l'EMPRUNTEUR et contre les associés, actuels ou futurs de l'EMPRUNTEUR au titre des engagements contractés par celui-ci aux termes du présent contrat.

ARTICLE 6 – FRAIS, DROITS ET TAXES

Tous les frais, droits, taxes, amendes, impôts, ou autres, de quelque nature que ce soit, droits de timbre ou d'enregistrement, perçus par l'Etat, les collectivités locales ou autres, présents ou à venir, afférents à la présente convention seront à la charge exclusive du PRETEUR qui l'accepte expressément et s'y oblige.

ARTICLE 7 – DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

Le présent contrat est soumis pour son interprétation et son exécution au droit français.

Tout litige se rapportant à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat est soumis à la compétence du tribunal de Commerce de la Guadeloupe.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux.

A _____, le.....

L'EMPRUNTEUR,

La SA ROYAL KEY LOCATION
représentée par
Monsieur Patrice NADALON

A _____, le.....

LE PRÊTEUR,

La SAS FBRK,
représentée par
Monsieur Guy LOSBAR

A _____, le.....

L'INTERVENANT,

La SAS RKWR
représentée par
Monsieur Williams ESON-HENRY

Le _____

SA ROYAL KEY LOCATION
(Crédit-Bailleur)

- et -

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT
(Crédit-Preneur)

- et -

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK
(Promoteur CPI)

ENSEMBLE IMMOBILIER NU

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	5
2.	CHOIX, ACCEPTATION ET RESPONSABILITÉ DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	7
3.	DESIGNATION	8
4.	OBJET DU CONTRAT.....	8
5.	DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	8
6.	DUREE	8
7.	ACHEVEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	8
8.	CHARGES ET CONDITIONS	9
9.	ASSURANCES	12
10.	INDEMNISATION ET GARANTIE FISCALE.....	16
11.	CESSION DU CREDIT-BAIL.....	17
12.	SOUS-LOCATION	17
13.	NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE DU CREDIT-PRENEUR	17
14.	LOYER	18
15.	IMPOTS ET TAXES.....	19
16.	INTERETS DE RETARD	19
17.	CHARGES	19
18.	DEPOT DE GARANTIE	20
19.	DECLARATIONS ET GARANTIES DU CREDIT-PRENEUR.....	20
20.	ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR	21
21.	RESILIATION DU CREDIT-BAIL	23
22.	CLAUSE RÉSOLUTOIRE	25
23.	ENVIRONNEMENT	25
24.	PROMESSE UNILATERALE DE VENTE	25
25.	RENONCIATION À RECOURS	26
26.	NOTIFICATIONS	26
27.	FRAIS.....	27
28.	DIVERS	27
29.	DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE.....	27
	ANNEXE 1 ACCORD DGFIP	28
	ANNEXE 2 PLAN DE MASSE.....	34
	ANNEXE 3 HYPOTHESES DE CALCUL	35
	ANNEXE 4 VALEURS DE RESILIATION	36
	ANNEXE 5 ECHEANCIER DE PAIEMENT DES LOYERS	37
	ANNEXE 6 MODELE DE LETTRE DE LEVEE D'OPTION D'ACHAT	38
	ANNEXE 7 ADRESSES DE NOTIFICATIONS.....	39

LE PRÉSENT CONTRAT est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (A) **SA ROYAL KEY LOCATION**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abriocot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, représentée par son Président, la SA INTER INVEST, elle-même représentée par Monsieur _____, dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée le "**Crédit-Bailleur**"),
DE PREMIÈRE PART,

ET

- (B) **SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT**, société par actions simplifiée au capital de 908.000 Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Point-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Crédit-Preneur** "),
DE SECONDE PART.

ET

- (C) **SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est situé Parc d'Activité de la Jaille SEMSAMAR Bâtiment 2 97122 Baie-Mahault (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pointe-à-Pitre sous le numéro 833 139 124, représentée par Sa Présidente, la SEM Patrimoniale de la Région Guadeloupe, Société Anonyme d'Economie Mixte à conseil d'administration, elle-même représentée par son président, Monsieur Guy LOSBAR, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Promoteur** "),
DE TROISIEME PART.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (1) La SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT, ci-après RKWR, a souhaité mettre en place une opération de financement (le "**Projet**") dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI pour la construction d'un ensemble immobilier nu composant un complexe hôtelier 4* situé à LE MOULE (971600) au lieudit « LA BAIE » formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca dans le cadre de son activité d'exploitation hôtelière, d'un montant total hors TVA récupérable de **27.963.510 €** (_____ EUR), majoré du montant de la TVA récupérable (l'"**Ensemble Immobilier**").
- (2) Aux termes d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) conclu ce jour entre le Crédit-Bailleur (SA ROYAL KEY LOCATION), en qualité de maître d'ouvrage, et la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK), en qualité de Promoteur (le "CPI"), en présence du Crédit-Preneur (RKWR), le Crédit-Bailleur (SA ROYAL KEY LOCATION) a mandaté la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK) pour réaliser

l'Ensemble Immobilier pour un prix ferme et forfaitaire, hors TVA récupérable, de **27.963.510 €** (_____ EUR), majoré de la TVA récupérable. A ce titre, la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK), en qualité de Promoteur, a conclu un ensemble de contrats avec différents prestataires et constructeurs (les "**Contrats de Prestation**". En tant qu'intervenant à l'acte de CPI, le Crédit-Preneur (RKWR) a parfaite connaissance des conditions de construction et de réalisation de l'Ensemble Immobilier sur un terrain situé à LE MOULE (97160) au lieudit « LA BAIE » sur un terrain cadastré Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca (le "**Terrain**").

- (3) La SA ROYAL KEY LOCATION a été constituée aux fins de réaliser l'Ensemble Immobilier par le biais d'un CPI signé avec la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK), en présence de la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT (RKWR) afin de faire bénéficier à cette dernière (RKWR) des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. L'Ensemble Immobilier sera ensuite donné en Crédit-Bail à la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT conformément aux termes du présent contrat (le "**Contrat de Crédit-Bail**"). Il fera par ailleurs l'objet d'une promesse unilatérale de vente par la SA ROYAL KEY LOCATION en faveur de la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT (la "**Promesse Unilatérale de Vente de l'Ensemble Immobilier**"), ainsi que d'une promesse d'achat consentie par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT à la SA ROYAL KEY LOCATION (la "**Promesse Unilatérale de l'Ensemble Immobilier**").
- (4) Compte tenu de la nature et du calendrier de réalisation du Projet, le schéma retenu a été celui d'un financement partiel par voie de souscription via une augmentation de capital, (**l'Apport**), qui sera effectuée par des investisseurs personnes physiques qui deviendront ainsi actionnaires de la SA ROYAL KEY LOCATION (les "**Investisseurs**"). Il est rappelé que l'application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI suppose la délivrance d'un agrément ministériel, dont les parties déclarent parfaitement connaître les conditions juridiques d'octroi et de maintien. A cet effet, la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT a déposé une demande d'agrément au titre du Projet le 08/06/2021, telle que complétée en dernier lieu le _____ auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (la "**DGFIP**"). Par lettre en date du _____, la DGFIP a délivré une décision d'agrément au titre du Projet (**l'Agrément**) pour une base éligible de **23.031.636 Euros** (la "**Base Eligible**").
- (5) Il est prévu par ailleurs que la SA ROYAL KEY LOCATION finance les travaux de construction de l'Ensemble Immobilier au moyen d'un prêt subordonné consenti par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT conformément aux termes d'un contrat de prêt subordonné (respectivement le "**Prêt Subordonné**" et le "**Contrat de Prêt Subordonné**") et d'un prêt relais TVA (le "**Prêt relais TVA**") consenti par la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK). Le Prêt Subordonné consenti par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT sera lui-même refinancé par un prêt consenti par la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK) (le "**Prêt FBRK**", et le contrat y relatif le "**Contrat de Prêt FBRK**"). Par ailleurs, la SA ROYAL KEY LOCATION bénéficiera indirectement d'une subvention FEDER au travers de l'application d'un prix minoré appliqué au CPI. Il est prévu que le Prêt subordonné octroyé par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT à la SA ROYAL KEY LOCATION soit remboursé dans un premier temps grâce (i) à une partie du produit de l'Apport, (ii) au moyen d'une partie des loyers versés au titre du Contrat de Crédit-Bail, et (iii) pour le solde par une partie du prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente de l'Ensemble Immobilier ou de la Promesse Unilatérale d'Achat de l'Ensemble Immobilier.
- (6) L'objet du présent contrat (le "Contrat") est de définir les conditions dans lesquelles le Crédit-Bailleur donne l'Ensemble Immobilier en crédit-bail (le

"Crédit-Bail") au Crédit-Preneur conformément aux dispositions des articles L. 313-7 à L. 313-10 du Code monétaire et financier.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Sauf stipulation expresse contraire, dans le Contrat, en plus des termes définis dans le préambule, les termes et expressions définis ci-après auront la signification qui est portée en regard de chacun d'eux :

"Accord de Principe" désigne l'accord de principe délivré par la DGFIP dans le cadre de l'article 199 undecies B du Code général des impôts au titre de la réalisation du projet de la SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT ;

"Accord Définitif" désigne l'accord définitif devant être délivré par la DGFIP dans le cadre de l'article 199 undecies B du Code général des impôts au titre de la réalisation du projet de la SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT ;

"Agrément DGFIP" désigne l'Accord de Principe et l'Accord Définitif ;

"Cas de Résiliation" désigne l'un quelconque des cas mentionnés à l'Article 21.1 ;

"Date de Livraison" désigne la date à laquelle l'Ensemble Immobilier a été livré ;

"Date de Transfert" désigne la date de signature de l'acte notarié de vente de l'Ensemble Immobilier dans le cadre de l'exercice de l'Option d'Achat ;

"DGFIP" désigne la Direction Générale des Finances Publiques à Paris Bercy ;

"Effet Significatif Défavorable" signifie, lorsque cette expression est employée à propos d'un évènement, que cet évènement est susceptible :

- (i) d'affecter de façon significative et défavorable les activités, la situation financière et / ou économique ou le patrimoine du Crédit-Preneur ;
- (ii) d'affecter la capacité du Crédit-Preneur à satisfaire à ses engagements au titre du Contrat ; ou
- (iii) d'affecter les droits du Crédit-Bailleur au titre du Contrat ;

"EONIA" désigne le taux des opérations interbancaires au jour le jour exprimé en taux annuel, déterminé par la Banque Centrale Européenne ;

"Hypothèses de Calcul" désigne, à la date de signature du Contrat, les principaux paramètres et hypothèses économiques, fiscaux et financiers, décrits en Annexe 3. En cas de modifications des Hypothèses de Calcul, le Crédit-Bailleur notifiera promptement au Crédit-Preneur toutes nouvelles Hypothèses de Calcul. En l'absence d'erreur manifeste, les nouvelles Hypothèses de Calcul feront foi et remplaceront dès leur notification au Crédit-Preneur les Hypothèses de Calcul précédemment remises par le Crédit-Bailleur ;

"Investisseurs Fiscaux" désigne les personnes physiques désireuses de bénéficier des avantages fiscaux prévus par l'article 199 undecies B du Code général des impôts, associés du Crédit-Bailleur ;

"Jour Ouvrable" désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ;

"Option d'Achat" a le sens donné à ce terme à l'Article 24.1 ;

"**Période d'Exercice**" désigne la période commençant trois (3) mois avant la date d'échéance du Crédit-Bail et se terminant à la date d'échéance du Crédit-Bail ;

"**Valeur de Résiliation**" désigne, à une date donnée, le montant égal à la somme de :

- (a) tout préjudice supporté par les Investisseurs Fiscaux y compris tout préjudice financier du fait de la perte de leurs apports ou la reprise de la réduction d'impôt sur le revenu attendue conformément à l'article 199 undecies B du Code général des impôts ("**P**") et les pénalités et intérêts de retard prononcés par l'administration fiscale notamment à la suite d'un retrait partiel ou total de l'Agrément DGFIP ("**Pir**"), majoré du montant des impositions complémentaires (par exemple : impôt sur les sociétés dû par le Crédit-Bailleur au titre de la perception de l'indemnité et impôts dus par les associés du Crédit-Bailleur au titre de la rétrocession via un boni de liquidation d'une partie de cette indemnité) éventuellement mises à la charge du Crédit-Bailleur et/ou de ses associés du fait de la perception de cette indemnité ("**Pic**") ;
- (b) un montant égal aux intérêts courus mais non payés au titre du Prêt subordonné ("**Ipp**") ;
- (c) un montant égal à l'encours en principal du Prêt subordonné à la date considérée ou à la date précédente le cas échéant ("**CRD**") ;
- (d) un montant égal au dépôt de garantie tel que visé à l'Article 18 ("**DG**"), et
- (e) toutes sommes restant dues au titre du Crédit-Bail, ainsi toutes charges, dépenses ou taxes liées à la résiliation du Contrat qui pourraient être mises à la charge du Crédit-Bailleur, elles-mêmes majorées du montant des impositions complémentaires éventuellement mises à la charge du Crédit-Bailleur du fait de leur perception.

Les Valeurs de Résiliation déterminées sur la base des Hypothèses de Calcul figurent en Annexe 4.

Toute modification des Hypothèses de Calcul ainsi que la création ou la suppression d'impôts, taxes, surtaxes, contributions, temporaires ou non, ayant pour effet de diminuer ou d'augmenter le rendement net attendu par le Crédit-Bailleur et les Investisseurs Fiscaux entraînera de plein droit un ajustement des Valeurs de Résiliation.

1.2 **Interprétation**

"**Annexe**", "**Article**" et "**paragraphe**" désignent (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe du Contrat.

Les références au "**Crédit-Bailleur**" ou au "**Crédit-Preneur**" incluent ses successeurs, cessionnaires ou ayants droits.

Les références aux "**droits**" ou aux "**obligations**" d'une partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite partie au titre du Contrat.

Les références à une "**heure**" se réfèrent à l'heure de Paris.

"**mois**" s'entend d'une période qui commence un jour d'un mois civil pour prendre fin à la date correspondant, soit, au même quantième du mois civil suivant, soit (dans l'hypothèse où le mois civil suivant ne contiendrait pas le même quantième) au dernier jour de ce mois civil suivant.

Les références aux "**paiements**" qu'une partie doit effectuer ou recevoir, sans autre précision, s'entendent des paiements qu'elle doit effectuer ou recevoir au titre du Contrat.

"**partie**" s'entend de toute partie au Contrat.

"**procédures collectives**" s'entend de la cessation d'activités dans le cadre des articles L. 631-3 et L. 640-3 du Code de commerce, de la désignation d'un mandataire *ad hoc*, de la conciliation, de la procédure de sauvegarde, de la procédure de sauvegarde financière accélérée et du redressement ou de la liquidation judiciaire.

"**réglementation**" comprend toute loi, décret, ordonnance et tout autre acte normatif, national ou communautaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris le Contrat) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

2. CHOIX, ACCEPTATION ET RESPONSABILITÉ DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- 2.1 Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte que l'investissement portant sur l'Ensemble Immobilier a été réalisé dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts. Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte que, par conséquent, le Crédit-Bailleur a réalisé l'Ensemble Immobilier dans le seul but de le lui donner en crédit-bail et que l'intervention du Crédit-Bailleur et de ses associés dans le cadre de cette opération est exclusivement financière.
- 2.2 Dans ces conditions, et bien que l'Ensemble Immobilier appartienne au Crédit-Bailleur, il est apparu légitime que le Crédit-Preneur, dont l'activité est l'exploitation hôtelière, assume l'ensemble des risques et obligations quels qu'ils soient, y compris ceux résultant de la force majeure, qui incomberaient selon le droit commun au propriétaire des biens.
- 2.3 A cet effet, le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur ont conclu un CPI pour la réalisation de l'Ensemble Immobilier.
- 2.4 En conséquence, pendant toute la durée du Crédit-Bail et à l'issue de celui-ci, ni le Crédit-Bailleur ni l'un quelconque de ses associés, n'encourra aucune responsabilité, ni ne pourra être tenu responsable à l'égard du Crédit-Preneur ou de quiconque, d'aucun dommage concernant, affectant ou causé par tout ou partie de l'Ensemble Immobilier, et plus généralement quant à l'Ensemble Immobilier, en raison notamment de sa conception, de sa construction, de son état, de son utilisation défectueuse, de sa non-conformité éventuelle aux spécifications techniques ou à la législation applicable en matière d'environnement ou autres, des vices cachés ou apparents susceptibles de l'affecter ou des dommages que l'Ensemble Immobilier pourrait causer aux biens ou aux personnes.
- 2.5 Le Crédit-Preneur renonce dès à présent à tout recours contre le Crédit-Bailleur ou l'un quelconque de ses associés en ce qui concerne l'Ensemble Immobilier et notamment sa conception, sa construction, son utilisation ou les risques y afférents, sur quelque fondement que ce soit, même à raison des vices cachés affectant l'Ensemble Immobilier.

- 2.6 C'est sous le bénéfice de ces déclarations liminaires, auxquelles il conviendra toujours de se référer pour justifier en tant que de besoin la répartition entre le Crédit-Bailleur, ses associés et le Crédit-Preneur des charges, obligations et risques, et pour définir leur commune intention, que le Contrat est conclu.
- 2.7 Il est par ailleurs précisé que le Crédit-Preneur est tenu, à compter de ce jour, de respecter l'ensemble des clauses et obligations prévues au Contrat, à la seule exception des obligations portant sur l'occupation de l'Ensemble Immobilier, qui s'appliqueront à compter de la Date de Livraison.

3. DESIGNATION

- 3.1 L'Ensemble Immobilier est tel que décrit dans le CPI.
- 3.2 Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier aucune diminution ni augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance de l'Ensemble Immobilier tel qu'il existera lors de l'achèvement de sa construction.

4. OBJET DU CONTRAT

Aux termes du Contrat, le Crédit-Bailleur donne l'Ensemble Immobilier en Crédit-Bail au Crédit-Preneur, dans le cadre des dispositions des articles L. 313-7 à L. 313-10 du Code monétaire et financier.

5. DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- 5.1 Le Crédit-Preneur ne pourra affecter l'Ensemble Immobilier, ainsi qu'il s'y oblige, qu'à l'usage d'une activité d'exploitant soit une activité de d'exploitation hôtelière, conformément à ses statuts et dans le respect des obligations mises à sa charge par l'article 199 undecies B du CGI, par l'Agrément DGFIP à intervenir.
- 5.2 Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement. En aucun cas le Crédit-Bailleur ne pourra être recherché dans l'hypothèse où le Crédit-Preneur dérogerait à cette règle de destination ; les conséquences en seront à la charge exclusive du Crédit-Preneur.
- 5.3 Le Crédit-Preneur s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives exigibles pour l'usage proposé, à s'assurer que toutes les formalités nécessaires à cet égard ont bien été accomplies et à en justifier au Crédit-Bailleur par la remise de tous documents que celui-ci pourrait demander.

6. DUREE

- 6.1 Le Contrat prendra effet à compter de la date de signature du Contrat et restera en vigueur pour une durée de 10,5 ans à compter du 31/12/2024, sans pouvoir dépasser une durée totale de douze (12) ans moins un jour.
- 6.2 Conformément aux dispositions de l'article L. 313-9 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les alinéas 2 et 3 de l'article L. 145-4 du Code de commerce relatifs à la résiliation triennale ne sont pas applicables au Crédit-Bail.
- 6.3 Le Crédit-Preneur aura toutefois la possibilité de demander la résiliation du Crédit-Bail pour la première fois à l'issue d'une période de cinq (5) ans après la Date de Mise en exploitation de l'Ensemble Immobilier ou la date de l'apport si elle est postérieure.

7. ACHEVEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- 7.1 Le Promoteur s'est engagé à respecter le calendrier de construction de l'Ensemble Immobilier et par conséquent à ce que l'Ensemble Immobilier soit achevé conformément aux délais stipulés dans le CPI.

- 7.2 Etant donné que le Crédit-Preneur sera associé aux opérations de livraison et de levée de réserves de l'Ensemble Immobilier, une fois la livraison et les levées de réserves actées il prendra possession de l'Ensemble Immobilier à la Date de Livraison et dans l'état dans lequel il se trouvera à cette date, le Crédit-Preneur renonçant expressément à tous recours contre le Crédit-Bailleur au titre de quelque désordre que ce soit lié à la construction de l'Ensemble Immobilier. Il est rappelé à cet égard que le Crédit-Preneur est associé aux opérations de réception et de levée de réserves de l'Ensemble Immobilier dans le cadre du CPI et qu'il sera donc associé à la prise de possession de l'Ensemble Immobilier.

8. CHARGES ET CONDITIONS

Le Crédit-Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le Crédit-Preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

- 8.1 L'ensemble de l'opération (choix de l'Ensemble Immobilier, construction, réception des travaux, etc.) ayant été réalisé à l'initiative et sous la responsabilité du Crédit-Preneur, ce dernier prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Crédit-Bailleur aucun aménagement, aucune réparation ni travaux de mise aux normes de quelque nature que ce soit.

Déclarant connaître les lieux loués, le Crédit-Preneur s'interdit de recourir contre le Crédit-Bailleur même en cas d'erreur de désignation ou de contenance de l'Ensemble Immobilier ou pour vices apparents ou cachés et il s'engage à supporter toutes réparations légères ou grosses que ces vices pourraient entraîner.

De convention expresse, il ne sera pas établi, entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur, d'état des lieux lors de la prise de possession de l'Ensemble Immobilier.

- 8.2 Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Crédit-Bailleur des servitudes de toutes natures grevant ou pouvant grever l'Ensemble Immobilier et son terrain d'assise, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il y a lieu.
- 8.3 Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle de tous les abonnements relatifs à l'eau, à l'électricité et autres fournitures qui seront à sa charge.
- 8.4 Le Crédit-Bailleur donne mandat au Crédit-Preneur pour exercer tous les droits qu'il détient en tant que propriétaire de l'Ensemble Immobilier à l'égard des Prestataires choisis en application des articles 1603 et suivants du Code civil au titre des obligations de délivrance et de garantie de l'Ensemble Immobilier.

Le Crédit-Preneur pourra agir en justice pour la mise en œuvre des droits qui lui sont ainsi transférés, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs, en application de ce qui est convenu et consenti dans le Contrat par le Crédit-Bailleur. En tant que de besoin, le Crédit-Bailleur s'oblige à intervenir et à poursuivre l'action dans la mesure où cette intervention serait nécessaire et l'action utile pour la mise en œuvre des droits transférés au Crédit-Preneur et où toutes les conséquences de la décision de justice et tous les frais de l'action et de ses suites seront assumés par le Crédit-Preneur.

Toute action qui aurait pour objet ou pour effet la résolution de l'acquisition de l'Ensemble Immobilier ne pourra être engagée que de l'accord commun du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur qui arrêteront préalablement les

conséquences juridiques et financières de la résolution, si elle est prononcée, sur le Crédit-Bail.

- 8.5 Le Crédit-Preneur, ayant dirigé sous sa propre responsabilité la construction et l'aménagement de l'Ensemble Immobilier, s'interdit d'exercer contre le Crédit-Bailleur tout recours à raison de malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés des locaux loués, quand même ils empêcheraient l'usage des locaux loués et ne pourra prétendre à une quelconque réduction de loyer ou indemnités à ce titre.

De ce fait, le Crédit-Preneur s'oblige à dénoncer au Crédit-Bailleur, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction.

Le Crédit-Bailleur donne mandat au Crédit-Preneur pour exercer, s'il le juge utile, toutes actions qui seraient nécessaires pour obtenir soit la réparation de tous vices apparents ou cachés, soit des dommages et intérêts. Les frais découlant de toute procédure seront à la charge du Crédit-Preneur.

- 8.6 Le Crédit-Preneur fera à ses frais, pendant toute la durée du Crédit-Bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes natures (y compris, sans que cette liste ne soit limitative, les clôtures, fermetures, rideaux de fer et autres, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, etc...), mais aussi les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, de manière que l'Ensemble Immobilier soit toujours en bon état, net de toutes détériorations ou dégradations de toutes sortes.

D'une manière générale, le Crédit-Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans l'Ensemble Immobilier. Le Crédit-Preneur renonce aux dispositions de l'article 1755 du Code civil et en conséquence accepte de prendre à sa charge les travaux liés à la vétusté de l'Ensemble Immobilier.

En cas de carence du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur pourra faire exécuter dans l'Ensemble Immobilier les travaux de réparation ou de remplacement qui s'avèreraient nécessaires. Ces travaux seront refacturés au Crédit-Preneur sous forme de complément de loyer. Le Crédit-Preneur renonce à toute indemnité ou réduction de loyer par dérogation à l'article 1724 alinéa 2 du Code civil quelle que soit la durée des travaux.

- 8.7 Le Crédit-Preneur ne pourra pas, sans le consentement du Crédit-Bailleur, procéder à des changements importants de distribution, modifier le gros œuvre de l'Ensemble Immobilier, ou pratiquer une ouverture dans les murs.

Les travaux seront exécutés aux risques et périls, et sous la responsabilité du Crédit-Preneur. Il devra souscrire toutes polices légalement obligatoires ou celles qu'il jugerait utiles et exiger des entreprises une couverture suffisante de leurs risques.

Plus spécialement, les travaux modifiant le gros œuvre seront soumis au contrôle de l'architecte du Crédit-Bailleur, aux frais du Crédit-Preneur.

- 8.8 Lors de sa sortie, pour quelque cause que ce soit, le Crédit-Preneur laissera, sans indemnité, toutes installations, augmentations et embellissements, à moins que le Crédit-Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des locaux loués dans l'état où ils se trouvaient à la Date de Livraison, sous réserve des modifications autorisées expressément par le Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Bailleur se réserve, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux de rétablissement nécessaires ou une indemnité représentative de leur coût, laquelle indemnité constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Crédit-Bailleur, aux frais du Crédit-Preneur.

Tous les travaux exécutés pendant le Crédit-Bail, à quelque titre que ce soit, devront faire l'objet d'une assurance couvrant les responsabilités en découlant.

En cas de levée d'Option d'Achat par le Crédit-Preneur, celui-ci bénéficiera par accession des aménagements réalisés, sans augmentation de la valeur résiduelle du Crédit-Bail.

- 8.9 Le Crédit-Preneur devra laisser au Crédit-Bailleur ou à toute personne que celui-ci délèguera, libre accès aux locaux loués, toutes les fois que bon lui semblera afin de juger de leur état, sous réserve du droit des tiers et du respect des règles de sécurité.
- 8.10 Le Crédit-Preneur s'interdit de nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins de l'Ensemble Immobilier.
- 8.11 Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Crédit-Bailleur, de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité et à l'occupation de l'Ensemble Immobilier.
- 8.12 Le Crédit-Preneur s'oblige à respecter les dispositions de tous documents régissant la zone d'implantation de l'Ensemble Immobilier, de lotissement, tous règlements de copropriété et statuts d'association syndicale, ainsi que toutes servitudes auxquelles l'Ensemble Immobilier peut et pourra être assujéti.
- 8.13 Le Crédit-Preneur s'engage à se conformer et à faire respecter par ses préposés, sous-locataires et fournisseurs l'ensemble des lois, règlements et arrêtés, notamment municipaux, présents et à venir, applicables à l'Ensemble Immobilier, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la sécurité, les règles de prévention contre les incendies, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) de l'Ensemble Immobilier, de façon à ce que le Crédit-Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Crédit-Preneur devra se conformer, à ses propres frais, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du Crédit-Bail, des autorités compétentes concernant l'Ensemble Immobilier et les modalités de son occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre l'Ensemble Immobilier en conformité avec les normes devenues applicables.

Il est en conséquence convenu qu'au cas où quelque autorité administrative ou autre que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification de l'Ensemble Immobilier ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du Crédit-Preneur, soit en raison de la destination de l'Ensemble Immobilier, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Crédit-Preneur qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Crédit-Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

- 8.14 La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'Ensemble Immobilier et de son utilisation incombe au Crédit-Preneur.
- 8.15 Le Crédit-Preneur supportera les conséquences des dommages susceptibles d'être causés aux tiers du fait de l'Ensemble Immobilier ou de l'exploitation de celui-ci.

- 8.16 Le Crédit-Preneur ne pourra exercer de recours, ni faire de réclamation au Crédit-Bailleur pour troubles ou privations de jouissance et/ou perte de l'exploitation, quelles qu'en soient l'origine, l'importance ou la durée et ne pourra prétendre à une quelconque réduction de loyer ou d'indemnité.
- 8.17 Le Crédit-Preneur renonce expressément à tout recours à l'encontre du Crédit-Bailleur en cas de dommages afférents à l'Ensemble Immobilier quelle qu'en soit la cause ainsi qu'en cas d'arrêt total ou partiel de l'exploitation de l'Ensemble Immobilier provoquée par des dommages matériels ou immatériels.
- 8.18 Le Crédit-Preneur, s'engage à respecter vis-à-vis du Crédit-Bailleur, l'ensemble de ses obligations au titre de l'acte d'acquisition afin de permettre la pleine exécution de ses obligations au titre de cet acte.

9. ASSURANCES

9.1 Principes d'assurance

- 9.1.1 Dans la commune intention des parties, l'Ensemble Immobilier doit être maintenu assuré pendant toute la durée du Contrat, dans sa totale intégrité. À cet effet, les contrats d'assurance, souscrits ou à souscrire, devront garantir son éventuelle reconstitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, tiers compris.
- 9.1.2 Ces polices d'assurance garantiront les dommages causés à l'ensemble des constructions, aménagements, agencements et installations et devront être conformes aux polices d'assurance habituellement conclues en matière d'exploitation hôtelière.
- 9.1.3 En cas d'insuffisance de ces polices d'assurances, les conséquences pécuniaires d'un sinistre incomberont, après règlement par les compagnies d'assurances, au Crédit-Preneur qui s'y engage.
- 9.1.4 Le Crédit-Preneur fera garantir, tant pour son propre compte que pour celui du Crédit-Bailleur, auprès de compagnies notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'un ou l'autre pourrait encourir à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, sans limitation de montant pour les dommages corporels.
- 9.1.5 En cas de non-souscription par le Crédit-Preneur d'une quelconque police d'assurance requise par la loi ou en application des stipulations du Contrat, le Crédit-Bailleur (ou son mandataire) seront en droit de souscrire ladite police d'assurance, au nom et pour le compte du Crédit-Preneur et à ses frais, ce que le Crédit-Preneur reconnaît et accepte.

9.2 Souscription de polices afférentes à l'Ensemble Immobilier

Le Crédit-Preneur, en qualité de détenteur et gardien unique de l'Ensemble Immobilier, souscrira auprès de son propre assureur (lequel devra être préalablement agréé par le Crédit-Bailleur), tant pour son compte que pour celui du Crédit-Bailleur, une police d'assurance destinée à couvrir l'Ensemble Immobilier et tous les aménagements et installations de nature immobilière mis à la disposition du Crédit-Preneur dans les conditions d'usage. Cette police d'assurance comprendra une clause de renonciation à recours contre le Crédit-Bailleur.

Une fois aux cours de chaque exercice social du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur pourra demander au Crédit-Preneur de lui communiquer une copie des polices d'assurance afférentes à l'Ensemble Immobilier souscrites par le Crédit-Preneur.

9.3 **Souscription des polices afférentes au contenu**

Le Crédit-Preneur devra assurer pour compte commun s'il y a lieu, les aménagements et installations et, en général, tous les biens lui appartenant ou installés à ses frais ainsi que les responsabilités découlant de la possession desdits biens. La police d'assurance y relative comportera une clause de renonciation à tous recours contre le Crédit-Bailleur.

9.4 **Dispositions diverses**

9.4.1 Les primes annuelles relatives aux polices d'assurance souscrites en application du Contrat seront acquittées par le Crédit-Preneur qui s'y oblige et devra en justifier à première demande du Crédit-Bailleur, et ce bien que ces polices d'assurance soient nécessairement souscrites aussi bien pour son compte que pour le compte du Crédit-Bailleur qui donne au Crédit-Preneur, par la présente, mandat à cet effet dans les termes de l'article 1984 du Code civil, ce qui est accepté par le Crédit-Preneur.

9.4.2 En conséquence, le Crédit-Preneur a l'obligation de :

- (A) faire ressortir clairement dans les polices d'assurance que le Crédit-Bailleur sera bénéficiaire direct et à part entière des indemnités relatives à l'Ensemble Immobilier et à son contenu ; en cas de dommage ou de sinistre partiel, les assureurs pourront librement verser directement au Crédit-Preneur les indemnités d'un montant inférieur ou égal à 200.000 EUR (deux cent mille euros) par sinistre, ce montant pouvant être révisé annuellement d'un commun accord entre le Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur et les assureurs ;
- (B) communiquer aux compagnies d'assurance concernées une copie conforme des stipulations du présent Article 9 ;
- (C) adresser au Crédit-Bailleur, à sa demande, une attestation émanant desdites compagnies d'assurance détaillant les risques et responsabilités couverts ainsi que les montants correspondants.

9.4.3 Le Crédit-Preneur fera en outre son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans l'Ensemble Immobilier.

9.4.4 Dans la mesure où le respect de telles règles serait requis par la législation en vigueur, le Crédit-Preneur devra être en mesure de justifier à première demande du Crédit-Bailleur d'un abonnement "Prévention et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie, dont les missions couvriront au minimum les obligations nées de toutes dispositions légales ou réglementaires présentes ou à venir se rapportant à la nature et à la destination des bâtiments.

9.4.5 Le Crédit-Preneur s'engage expressément à faire connaître au Crédit-Bailleur tous les éléments qu'il sera à tout moment amené à communiquer à ses assureurs pour l'appréciation des risques qu'ils auraient à couvrir. Le Crédit-Preneur supportera personnellement les conséquences des restrictions de garanties qui pourraient être opposées au Crédit-Bailleur en cas de sinistre pour non-déclaration d'éléments aggravants.

9.4.6 Le Crédit-Preneur assumera vis-à-vis du Crédit-Bailleur toutes les conséquences pouvant résulter de l'absence ou de l'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'erreurs, réticences ou omissions dans

les déclarations faites aux compagnies d'assurances.

9.5 Sinistre

9.5.1 Déclaration aux compagnies d'assurance

Le Crédit-Preneur devra déclarer à l'assureur, au nom et pour le compte du Crédit-Bailleur, dans les formes prévues aux polices d'assurances applicables, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ; une copie certifiée conforme sera adressée le même jour au Crédit-Bailleur sous pli recommandé si le sinistre est susceptible de générer un préjudice supérieur à un montant égal à 100.000 EUR (cent mille euros).

Le Crédit-Preneur devra, par ailleurs, effectuer toutes autres déclarations ou démarches utiles ou nécessaires auprès de toute autorité ou administration qualifiée, déposer toute plainte et, plus généralement, procéder à toute formalité pour le compte du Crédit-Bailleur, qui serait requise par les circonstances.

9.5.2 Destruction partielle

- (A) Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, même provenant d'un cas fortuit ou de force majeure, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits partiellement ou rendus partiellement inutilisables, le Crédit-Bail, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets.
- (B) En conséquence, le Crédit-Bailleur s'engage à donner mandat au Crédit-Preneur pour qu'il procède à la reconstruction des biens sinistrés sous son entière responsabilité, le Crédit-Bailleur se réservant le droit de faire contrôler à tout moment l'exécution des travaux par son architecte (ou par l'architecte de son mandataire).
- (C) Les indemnités d'assurances seront versées entre les mains du Crédit-Bailleur qui les affectera au règlement des travaux de remise en état, le Crédit-Bailleur n'étant tenu à ce titre qu'à hauteur des indemnités hors taxe perçues. De même, les indemnités d'assurances qui pourraient directement être versées au Crédit-Preneur seront affectées aux travaux de remise en état. Le Crédit-Bailleur déterminera, en accord avec le Crédit-Preneur, les modalités selon lesquelles il réglera directement aux architectes et entrepreneurs le montant de leurs mémoires, à l'aide des fonds reçus des compagnies d'assurances. Il est précisé que le Crédit-Preneur supportera seul tout excédent du coût toutes taxes comprises de la réfection ou de la reconstruction partielle par rapport au montant desdites indemnités. Le Crédit-Preneur supportera intégralement toutes taxes, impôts, droits ou autres charges payables au titre de ces réfections, réparations ou reconstructions partielles de l'Ensemble Immobilier.
- (D) Le Crédit-Preneur devra effectuer cette reconstruction partielle en surface développée équivalente, pour le compte du Crédit-Bailleur, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de même qualité.

- (E) Le Crédit-Preneur devra, le cas échéant, déposer le dossier de permis de construire dans les trois (3) mois qui suivront le sinistre, et l'achèvement des travaux devra intervenir dans les dix-huit (18) mois du caractère définitif du permis de construire sauf impossibilité dûment constatée par les parties.
- (F) Le Crédit-Preneur devra, avant le commencement des travaux, fournir au Crédit-Bailleur la garantie solidaire d'une banque s'engageant à répondre en son lieu et place aux appels de fonds des architectes et entrepreneurs pour les sommes non couvertes par les compagnies d'assurances, sauf accord entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur.
- Faute de compléter l'indemnité d'assurance ou d'apporter la garantie ci-dessus évoquée, et cela avant le commencement des travaux, le Crédit-Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Crédit-Bailleur. Cette résiliation entraînera la prise en charge par le Crédit-Preneur du paiement de la Valeur de Résiliation.
- (G) L'indemnité d'assurance reçue par le Crédit-Bailleur s'imputera, après déduction des sommes éventuellement dues à l'administration fiscale au titre de la perception de ladite indemnité d'assurance, à due concurrence, sur toutes les sommes dues par le Crédit-Preneur.
- (H) Le Crédit-Preneur continuera d'acquitter régulièrement, nonobstant le sinistre et pendant la durée de la reconstruction de l'Ensemble Immobilier partiellement détruit, le montant de son loyer, en principal et en accessoires s'il en existe.
- (I) Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit, le Crédit-Preneur se heurterait à une impossibilité de reconstruire partiellement ne provenant pas de son fait, ou la reconstruction partielle de l'Ensemble Immobilier n'interviendrait pas dans le délai susvisé, le Crédit-Bailleur pourra, à son entière discrétion, prononcer la résiliation du Crédit-Bail.

Dans cette hypothèse, (i) le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur la Valeur de Résiliation, et (ii) les indemnités d'assurance perçues par le Crédit-Bailleur seront imputées à due concurrence sur les sommes dont le Crédit-Preneur sera redevable envers le Crédit-Bailleur.

9.5.3 Indemnités

- (A) La fixation du montant des indemnités pouvant être dues par les compagnies d'assurances, à raison de sinistre partiel survenu dans l'Ensemble Immobilier, sera convenue par le Crédit-Bailleur en présence du Crédit-Preneur.
- Les offres qui seraient faites par les compagnies d'assurances ne pourront être acceptées par le Crédit-Bailleur qu'avec l'accord du Crédit-Preneur, mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au-delà d'un délai maximum d'un mois à partir de la notification qui lui sera faite par le Crédit-Bailleur de son intention d'accepter les offres proposées. Cette notification sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.
- (B) En cas de désaccord du Crédit-Preneur sur le montant des

indemnités offertes par les compagnies d'assurances, le Crédit-Bailleur autorise le Crédit-Preneur à contester, à ses risques et périls et au nom du Crédit-Bailleur, le montant de ces indemnités, provoquer toutes expertises et introduire toutes actions qu'il avisera, à charge pour lui d'appeler le Crédit-Bailleur en intervention dans la discussion et dans la procédure.

Pendant la durée de la contestation, le Crédit-Preneur continuera à payer le montant des loyers exigibles pendant la période considérée. Il supportera, en outre, et acquittera directement les frais, droits et honoraires quelconques qui pourraient être dus.

- (C) Au cas où la contestation par le Crédit-Preneur de l'offre que le Crédit-Bailleur était disposé à accepter conduirait, pour quelque cause que ce soit, à la fixation d'une indemnité inférieure à celle acceptée par le Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur s'oblige à verser au Crédit-Bailleur, de ses deniers, la différence entre l'indemnité définitive et l'offre acceptée par le Crédit-Bailleur *in fine*.

10. INDEMNISATION ET GARANTIE FISCALE

10.1 Le Crédit-Preneur prendra à sa charge l'intégralité des 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 et toutes les conséquences financières y afférentes qui pourraient être imposées au Crédit-Bailleur ou à ses associés, notamment à raison :

10.1.1 de toute violation partielle ou totale par le Crédit-Preneur, par action ou par omission, de l'une quelconque des stipulations du Crédit-Bail ou des polices d'assurances qui y sont visées ou de toute législation, réglementation, norme quelle que soit sa nature, y compris sanitaire ou environnementale, applicable à la construction et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier ;

10.1.2 d'une réalisation ou d'une exploitation de l'Ensemble Immobilier non conforme (i) aux exigences des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts telles que commentées par toute position officielle de la Direction Générale des Finances Publiques publiée par voie d'instruction ou autrement, en vigueur à la date des présentes, (ii) aux conditions posées par l'Accord de Principe et par l'Accord Définitif à intervenir.

10.2 Dans l'hypothèse où l'administration fiscale serait amenée à opérer un redressement partiel ou total du Crédit-Bailleur et/ou de ses associés, le Crédit-Preneur ne pourra refuser d'exécuter la demande d'indemnisation adressée par les associés du Crédit-Bailleur ou le Crédit-Bailleur lui-même en arguant du mal fondé de la position de l'administration fiscale, ni d'une quelconque circonstance exonératoire de responsabilité, y compris la force majeure ou le fait du prince.

10.3 En conséquence, le Crédit-Preneur garantira intégralement le Crédit-Bailleur et ses associés, à première demande de ces derniers, de tous les coûts, obligations, actions et autres conséquences mentionnées au présent Article 10. Dans l'hypothèse où l'administration fiscale viendrait à notifier une proposition de rectification partielle ou totale aux associés du Crédit-Bailleur, ces derniers pourront solliciter le paiement des conséquences financières de cette proposition par le Crédit-Preneur, y compris si ces derniers ont déposé une réclamation

contentieuse avec demande d'application du sursis de paiement.

- 10.4 En cas de variation des Hypothèses de Calcul, le Crédit-Preneur sera redevable d'un loyer complémentaire conformément aux stipulations de l'Article 14.2.
- 10.5 Le paiement de toutes sommes dues par le Crédit-Preneur au titre du présent Article 10 sera majoré du montant de toutes impositions complémentaires éventuelles mises à la charge du Crédit-Bailleur puis de ses associés du fait de l'encaissement par le Crédit-Bailleur puis ses associés de tout ou partie de l'indemnité visée au présent Article 10.
- 10.6 Les stipulations du présent Article demeureront en vigueur jusqu'à la plus lointaine des dates entre : (i) la date de prescription du droit de recours de toute autorité compétente, (ii) la date de prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti au titre de l'article 199 undecies B du Code général des impôts et (iii) le terme d'une période de trois (3) ans et six (6) mois, à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle le Contrat aura pris fin pour quelque cause que ce soit.

11. CESSION DU CREDIT-BAIL

- 11.1 Le Crédit-Preneur ne pourra céder son droit au crédit-bail immobilier qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve d'avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Crédit-Bailleur et de la DGFIP sur l'identité de l'acquéreur du fonds.
- 11.2 Le Crédit-Preneur cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge aux termes du Contrat, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les stipulations du Contrat.

En conséquence, tous les Crédit-Preneurs successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au crédit-bail immobilier, n'auraient plus de droit sur les biens immobiliers composant l'Ensemble Immobilier, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du Crédit-Bailleur du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les stipulations du Contrat, de telle sorte que le Crédit-Bailleur puisse agir contre tous les Crédit-Preneurs successifs, ou l'un quelconque d'entre eux, tenus solidairement du tout.

- 11.3 Les stipulations du présent Article s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au crédit-bail immobilier à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.
- 11.4 La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée au Crédit-Bailleur.

12. SOUS-LOCATION

- 12.1 Le Crédit-Preneur ne pourra pas sous-louer l'Ensemble Immobilier, même partiellement, et il devra obligatoirement l'exploiter lui-même directement dans le respect des dispositions prévues à l'article 199 undecies B du CGI.

13. NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE DU CREDIT-PRENEUR

- 13.1 Le Crédit-Preneur ne pourra donner en nantissement le fonds de commerce auquel est rattaché le droit au Crédit-Bail qu'après en avoir avisé le Crédit-Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et avoir reçu son

consentement écrit.

- 13.2 Dans le cas où un nantissement aurait été consenti au mépris de cette clause, de même que dans celui où une inscription, prise par un tiers et reconnue valable par une décision judiciaire passée en force de chose jugée, n'aurait pas été radiée, le Crédit-Bailleur pourra résilier le Contrat conformément aux stipulations de l'Article 21.

14. LOYER

- 14.1 A compter de la Date de Livraison, le Crédit-Bail est consenti et accepté moyennant un loyer semestriel hors taxes et hors charges correspondant à la somme (i) du montant des échéances (principal et intérêts) dues par le Crédit-Bailleur au titre du Prêt Subordonné et (ii) des éventuels frais financiers, de gestion et de structure du Crédit-Bailleur non provisionnés. Le montant du loyer sera, le cas échéant, augmenté de toutes taxes dues à raison de ce montant.

Le montant des échéances (principal et intérêts) dues au titre du Prêt Subordonné figure en Annexe 5.

Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu à chaque date d'échéance figurant en Annexe 5.

- 14.2 Les parties conviennent expressément que le loyer perçu par le Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail sera un loyer net de toute charge ou impôt de quelque nature que ce soit. L'ensemble des charges et impôts liés à la qualité de propriétaire, de crédit-bailleur ou de preneur de l'Ensemble Immobilier sera donc supporté par le Crédit-Preneur. En conséquence, le loyer sera ajusté, le cas échéant, en cas de variation de la fiscalité applicable au Crédit-Bailleur, cette variation étant à la charge du Crédit-Preneur.

Toute modification des Hypothèses de Calcul, en ce compris le changement d'interprétation, ainsi que la création ou suppression d'impôts, taxes, surtaxes, contributions, temporaires ou non, ayant pour effet de diminuer ou d'augmenter le rendement net attendu par le Crédit-Bailleur et les Investisseurs Fiscaux entraînera de plein droit un ajustement du montant des loyers dus par le Crédit-Preneur.

- 14.3 Par dérogation aux dispositions des articles 1253, 1254 et 1256 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Crédit-Preneur sera faite par le Crédit-Bailleur dans l'ordre suivant :

- (i) frais de recouvrement et de procédure ; puis
- (ii) dommages et intérêts ; puis
- (iii) intérêts de retard ; puis
- (iv) impôts, taxes et charges, de quelle que nature que ce soit, dont le Crédit-Preneur est redevable aux termes du Contrat ; puis
- (v) créances de loyers étant précisé qu'en ce qui concerne ce poste, les paiements seront d'abord affectés au paiement des frais de gestion et de structure encourus par le Crédit-Bailleur puis aux échéances du Prêt subordonné.

- 14.4 Les stipulations du présent article demeureront en vigueur jusqu'à la plus lointaine des dates entre : (i) la date de prescription du droit de recours applicable de toute autorité compétente, (ii) la date de prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti au titre de l'article 199 undecies B du Code général des impôts et (iii) le terme d'une

période de trois (3) ans et six (6) mois, à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle le Contrat aura pris fin pour quelque cause que ce soit.

15. IMPOTS ET TAXES

- 15.1 Le Crédit-Preneur devra acquitter les contributions personnelles, les taxes locatives, la contribution économique territoriale, et tous autres impôts et taxes dont le Crédit-Bailleur est ou pourrait être responsable pour le Crédit-Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à première demande du Crédit-Bailleur.
- 15.2 Le Crédit-Preneur devra rembourser au Crédit-Bailleur avec les charges, l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la contribution économique territoriale ainsi que tous droits ou taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes, de telle sorte que le loyer soit net de toute taxe pour le Crédit-Bailleur.
- 15.3 D'une manière générale, le Crédit-Preneur devra rembourser au Crédit-Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux locaux loués, qui pourrait être créé.
- 15.4 Les stipulations du présent article demeureront en vigueur jusqu'à la plus lointaine des dates entre : (i) la date de prescription du droit de recours applicable de toute autorité compétente, (ii) le terme d'une période de trois (3) ans et six (6) mois, à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle le Contrat aura pris fin pour quelque cause que ce soit.

16. INTERETS DE RETARD

- 16.1 En cas de non-paiement à son échéance par le Crédit-Preneur de tout ou partie d'un montant dû au titre du Contrat, le Crédit-Preneur paiera des intérêts sur ledit montant à partir de la date à laquelle le paiement aurait dû être effectué jusqu'au jour du paiement effectif, calculés au taux égal à la moyenne des EONIA majorée de 3 % (trois pour cent), et ce de plein droit, sans mise en demeure préalable, et sous réserve de tous autres droits et actions du Crédit-Bailleur.
- 16.2 La perception des intérêts de retard mentionnés au présent Article 15.4 ne constituera en aucun cas un octroi de délais de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Crédit-Bailleur au titre du Contrat.

17. CHARGES

- 17.1 Le Crédit-Bailleur donne par le présent contrat mandat au Crédit-Preneur afin d'assurer la gestion technique de l'Ensemble Immobilier, ce que le Crédit-Preneur reconnaît et accepte. En conséquence, le Crédit-Preneur assurera seul la gestion technique de l'Ensemble Immobilier. Le Crédit-Preneur s'engage à (i) assurer la totalité des charges de fonctionnement et de la gestion technique de l'Ensemble Immobilier, à un niveau de qualité tel qu'il permet d'assurer la parfaite conservation de l'Ensemble Immobilier, et (ii) en supporter financièrement seul le coût, de telle façon que le Crédit-Bailleur en soit totalement déchargé.
- 17.2 Dans l'hypothèse d'un manquement caractérisé du Crédit-Preneur dans l'exercice des fonctions de gestion technique conformément aux stipulations du présent Article 17, le Crédit-Bailleur pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques un (1) mois après mise en demeure restée infructueuse, sans que cela n'affecte en aucune façon l'ensemble des autres obligations du Crédit-Preneur au titre du Crédit-Bail.

Dans cette hypothèse, le Crédit-Preneur s'oblige à en supporter les charges correspondantes, en ce compris les honoraires de gestion technique du

mandataire choisi par le Crédit-Bailleur, de façon que le loyer soit net de toutes charges pour le Crédit-Bailleur. Celui-ci pourra à ce titre réclamer le paiement desdites charges sous forme de provisions, exigibles d'avance et à échéance semestrielle.

17.3 Les charges visées au présent Article 17 comprendront notamment, sans que cette énumération soit limitative :

17.3.1 les frais de nettoyage, d'entretien, de mise aux normes et de réparation de l'Ensemble Immobilier, y compris les frais de ravalement et les grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil ;

17.3.2 les frais d'élimination des déchets ;

17.3.3 les frais d'entretien, des réparations et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion de l'Ensemble Immobilier ;

17.3.4 les frais d'entretien, de maintenance et de réparation concourant au bon fonctionnement et à la sécurité de l'Ensemble Immobilier, y compris des voiries et réseaux divers (VRD) ;

17.3.5 les dépenses, y compris les charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'Ensemble Immobilier et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations, ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;

17.3.6 les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et d'une façon générale de toute consommation de fluides quel qu'ils soient ;

17.3.7 les primes des polices d'assurances visées à l'Article 9 ;

17.3.8 de manière générale, le coût de tout contrat de maintenance ou d'entretien que le Crédit-Bailleur serait amené à conclure en cas de défaillance du Crédit-Preneur dans ses obligations prévues à l'Article 17.1 ; et

17.3.9 l'impôt foncier et généralement les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférents à l'Ensemble Immobilier.

18. DEPOT DE GARANTIE

Non applicable.

19. DECLARATIONS ET GARANTIES DU CREDIT-PRENEUR

Le Crédit-Preneur déclare et garantit au Crédit-Bailleur ce qui suit :

19.1 Constitution et capacité

19.1.1 Le Crédit-Preneur est une société par actions simplifiée de droit français valablement constituée, existant valablement et ayant pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'il exerce actuellement.

19.1.2 Le Crédit-Preneur a tous pouvoirs pour conclure le Contrat et remplir les obligations qui en découlent pour lui.

19.2 Autorisations

Le Contrat a été dûment autorisé par les organes sociaux compétents du Crédit-Preneur 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 Contrat a été effectué.

19.3 **Validité des engagements**

Le Contrat constitue et constituera des engagements légaux, valables et ayant force obligatoire à l'encontre du Crédit-Preneur conformément à ses termes. Les conditions de forme requises pour assurer la validité du Contrat et son caractère obligatoire et les formalités nécessaires aux mêmes fins (enregistrements, dépôts et autres) sont ou seront respectées ou accomplies.

19.4 **Conformité aux statuts et à la loi**

Ni la signature du Contrat, ni l'exécution de l'une quelconque de ses stipulations, n'est incompatible avec les lois et règlements auxquels le Crédit-Preneur est soumis ou avec un contrat ou acte quelconque par lequel il est lié et n'est pas incompatible avec ses statuts.

19.5 **Impôts**

Tous les impôts dus par le Crédit-Preneur ont été dûment déclarés et ont été payés dans les délais impartis ; aucune réclamation par l'administration fiscale n'est en cours à l'encontre du Crédit-Preneur.

19.6 **Litiges**

Aucune instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale n'est en cours ou sur le point d'être intentée ou engagée à l'encontre du Crédit-Preneur (a) qui serait de nature à empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du Contrat ou (b) dont le montant cumulé est supérieur à 200.000 EUR (deux cent mille euros).

19.7 **Effet Significatif Défavorable**

Aucun évènement susceptible d'avoir un Effet Significatif Défavorable n'est survenu.

19.8 **Cas de Résiliation**

Il ne s'est produit aucun Cas de Résiliation.

19.9 **Procédures collectives – Restructuration**

Le Crédit-Preneur n'est pas en état de cessation des paiements et aucune procédure collective n'a été engagée à l'encontre du Crédit-Preneur et il n'existe pas, à sa connaissance, de menace à cet égard.

19.10 **Environnement**

Le Crédit-Preneur est et a toujours été en conformité avec toutes les réglementations relatives à l'environnement qui lui sont applicables et n'a causé aucun préjudice ou dommage quelconque à un tiers ou à l'environnement, qui constituerait une violation de la réglementation applicable.

19.11 **Informations fournies**

Les informations fournies à la DGFIP dans le cadre des demandes d'octroi de l'Agrément DGFIP sont exactes et sincères.

20. **ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR**

Pendant toute la durée du Contrat, le Crédit-Preneur prend les engagements figurant ci-dessous à l'égard du Crédit-Bailleur.

20.1 Engagements d'information

- 20.1.1 **Comptes sociaux** : le Crédit-Preneur s'engage à remettre au Crédit-Bailleur au plus tard dans les cent quatre-vingt (180) jours après la fin de chaque exercice social, une copie certifiée conforme par son représentant légal, de ses comptes sociaux annuels audités et certifiés, accompagnés (le cas échéant) des rapports des commissaires aux comptes.
- 20.1.2 **Situation du Crédit-Preneur** : Le Crédit-Preneur s'engage à mettre à la disposition du Crédit-Bailleur, chaque fois que ce dernier en fait la demande, toute information concernant les activités et la situation financière du Crédit-Preneur.
- 20.1.3 **Cas de Résiliation** : Le Crédit-Preneur s'engage à notifier immédiatement au Crédit-Bailleur la survenance de tout événement constituant un Cas de Résiliation et relater au Crédit-Bailleur tous les faits se rapportant à cet événement.
- 20.1.4 **Sûreté prise par un tiers** : Le Crédit-Preneur s'engage à informer immédiatement le Crédit-Bailleur de la survenance de toute procédure de saisie, séquestre ou procédure équivalente ou de constitution de droits réels sur l'Ensemble Immobilier.
- 20.1.5 **Effet négatif** : Le Crédit-Preneur s'engage à informer le Crédit-Bailleur dès que possible, de tout fait susceptible d'amoinrir significativement la valeur de ses actifs ou d'augmenter significativement ses engagements.
- 20.1.6 **Agrément DGFIP** : Le Crédit-Preneur s'engage à informer le Crédit-Bailleur de tout sinistre qui serait de nature à affecter les conditions ou entraîner le retrait partiel ou total de l'Agrément DGFIP.
- 20.1.7 **Sinistre** : Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer au Crédit-Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute déclaration de sinistre dont le règlement dépasse 100.000 EUR (cent mille euros), toute demande de modification du contrat d'assurance, tout incident de paiement relatif aux primes dues par le Crédit-Preneur ou toute rupture de la police d'assurance, dans les huit (8) Jours Ouvrables suivant la date à laquelle il aura eu connaissance de ces événements.

20.2 Autorisations

Le Crédit-Preneur s'engage à obtenir tous accords et demander toutes autorisations des autorités compétentes qui seraient nécessaires pour l'exécution, dans les délais requis, de ses obligations au titre du Contrat, à l'exception de tous accords ou autorisations émanant de la DGFIP ou tout autre administration ou service susceptible de pouvoir se prononcer sur les conditions financières de l'Opération qui demeurent de la compétence exclusive du Crédit-Bailleur.

20.3 Agrément DGFIP et autres

- 20.3.1 Le Crédit-Preneur s'engage à respecter les conditions d'éligibilité au bénéfice des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts et les conditions de l'Accord de Principe et de l'Accord Définitif à intervenir.
- 20.3.2 Le Crédit-Preneur s'engage à transmettre au Crédit-Bailleur toutes les informations et tous les documents lui permettant de respecter ses

obligations au titre de de l'Accord de Principe et de l'Accord Définitif à intervenir.

20.4 **Entretien et maintenance de l'Ensemble Immobilier**

Le Crédit-Preneur s'engage à maintenir l'Ensemble Immobilier en bon état et à l'entretenir.

20.5 **Forme juridique – Activités**

Sauf accord préalable du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur s'engage à ne pas modifier sa forme juridique, son objet social ni la nature de ses activités telles qu'elles sont exercées à la date de signature du Contrat.

20.6 **Respect de la réglementation**

Le Crédit-Preneur s'engage à se conformer aux lois et règlements qui lui sont applicables.

21. RESILIATION DU CREDIT-BAIL

21.1 Chacun des évènements suivants constitue un Cas de Résiliation :

- 21.1.1 la non-obtention de l'Accord Définitif au plus tard soixante (60) mois après la date de signature du présent Contrat ;
- 21.1.2 la remise en cause par la DGFIP de l'Agrément DGFIP ;
- 21.1.3 la destruction totale de l'Ensemble Immobilier ou l'impossibilité de reconstruire à la suite d'une destruction partielle conformément à l'Article 9.5.2(I) ;
- 21.1.4 l'expropriation totale ou partielle de l'Ensemble Immobilier ;
- 21.1.5 la réquisition de l'Ensemble Immobilier pendant une période excédant six (6) mois ;
- 21.1.6 le non-paiement par le Crédit-Preneur d'une quelconque somme due au titre du Contrat, sauf si ce non-paiement est dû exclusivement à un retard purement technique dans la transmission des fonds et si le montant concerné est effectivement payé dans les dix (10) jours suivant la date d'échéance du montant considéré ;
- 21.1.7 le non-respect par le Crédit-Preneur d'une quelconque de ses obligations (autre qu'une obligation de paiement) au titre du Contrat, sauf s'il peut être remédié à ce non-respect et s'il y a été remédié dans un délai de dix (10) jours à compter de la plus proche des deux dates entre (i) la date à laquelle le Crédit-Bailleur aura notifié au Crédit-Preneur ce non-respect ou (ii) la date à laquelle le Crédit-Preneur aura eu connaissance de ce non-respect ;
- 21.1.8 le non-respect par le Crédit-Preneur d'une quelconque de ses obligations au titre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI ; le non-respect par le Crédit-Preneur d'une quelconque de ses obligations au titre du CPI, sauf s'il peut être remédié à ce non-respect et s'il y a été remédié dans un délai de dix (10) jours à compter de la plus proche des deux dates entre (i) la date à laquelle le Crédit-Bailleur aura notifié au Crédit-Preneur ce non-respect ou (ii) la date à laquelle le Crédit-Preneur aura eu connaissance de ce non-respect ;
- 21.1.9 le non-respect par le Crédit-Preneur des conditions posées par l'Agrément DGFIP ;

- 21.1.10 l'initiation à l'encontre du Crédit-Preneur ou par le Crédit-Preneur de l'une quelconque des procédures visées aux articles L. 611-1 à L. 670-8 du Code de commerce ;
 - 21.1.11 la survenance d'un événement ayant un Effet Significatif Défavorable ;
et
 - 21.1.12 toute modification effectuée conformément à l'article 20.5 qui aurait pour conséquence de modifier la nature de l'activité d'exploitant (Exploitation hôtelière) du Crédit-Preneur.
- 21.2 En cas de survenance de l'un quelconque des Cas de Résiliation :
- 21.2.1 le Crédit Bailleur pourra résilier de plein droit le Crédit-Bail ;
et dans ce cas
 - 21.2.2 le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur la Valeur de Résiliation :
 - 21.2.3 le Crédit-Preneur devra régler toutes autres sommes dues au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail. A cet égard, le Crédit-Preneur devra notamment payer au Crédit-Bailleur, s'il y a lieu, le montant des loyers exigibles et non encore payés se rapportant à la période écoulée entre la Date de Livraison et la date de sa résiliation. Le Crédit-Preneur supportera intégralement toutes taxes, impôts, droits ou autres charges afférentes aux loyers de façon à ce que le Crédit-Bailleur reçoive les montants qui lui reviennent nets desdites charges ;
 - 21.2.4 toutes les conséquences de la résiliation du présent Crédit-Bail, notamment au plan financier, au plan fiscal et en ce qui concerne la remise en cause des divers avantages octroyés directement ou indirectement au Crédit-Bailleur et à ses associés dans le cadre de la réalisation de l'Ensemble Immobilier et de sa location, seront à la charge exclusive du Crédit-Preneur qui s'y oblige ;
 - 21.2.5 le Crédit-Bailleur n'aura aucune obligation de restitution, même partielle, des loyers et des accessoires ou de toute autre somme qu'il aura reçus en vertu du Crédit-Bail ; et
 - 21.2.6 le paiement intégral de la Valeur de Résiliation par le Crédit-Preneur vaudra levée de l'Option d'Achat par le Crédit-Preneur et entraînera le transfert de propriété de l'Ensemble Immobilier au profit du Crédit-Preneur.
- 21.3 L'imputation des sommes versées par le Crédit-Preneur au titre du présent Article 21 sera affectée par le Crédit-Bailleur dans l'ordre suivant :
- (i) toutes sommes dues au titre du paragraphe (a) de la définition de "Valeur de Résiliation", étant précisé qu'en ce qui concerne ce poste, les paiements seront affectés dans l'ordre suivant : P puis Pir puis Pic ;
 - (ii) toutes sommes dues au titre du paragraphe (e) de la définition de "Valeur de Résiliation" ;
 - (iii) toutes sommes dues au titre du paragraphe (b) de la définition de "Valeur de Résiliation" (Ipp) ;
 - (iv) toutes sommes dues au titre du paragraphe (c) de la définition de "Valeur de Résiliation" (CRD) ;
 - (v) toutes sommes dues au titre du paragraphe (d) de la définition de "Valeur de Résiliation" (DG)et

(vi) toutes autres sommes dues au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail.

22. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément prévu que dans l'hypothèse où :

✓ L'Ensemble Immobilier ne serait pas livré au plus tard le **30 juin 2024**,

le Crédit-Bail sera résilié et le Crédit-Preneur sera redevable de la Valeur de Résiliation eu bénéfice du Crédit-Bailleur.

23. ENVIRONNEMENT

23.1 Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Crédit-Bail, le Crédit-Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'Ensemble Immobilier.

23.2 Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle pendant la durée du présent Crédit-Bail, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant (recherches, diagnostic, suppression ou autres) sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur.

23.3 Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels l'Ensemble Immobilier ou les aménagements, qu'il contient, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Crédit-Preneur qui renonce à tout recours contre le Crédit-Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

23.4 L'autorisation de travaux délivrée, le cas échéant, par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur ne pourra en aucun cas l'exonérer de ses obligations stipulées au présent Article 23.

23.5 L'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans une des zones visées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. En conséquence, le Crédit-Bailleur n'a pas établi l'état des risques prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

23.6 Le Crédit-Bailleur déclare en outre que l'Ensemble Immobilier n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

24. PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

24.1 Le Crédit-Bailleur s'engage irrévocablement à vendre les biens et droits immobiliers attachés à l'Ensemble Immobilier au Crédit-Preneur, selon les termes et conditions du Contrat. Le Crédit-Preneur accepte la promesse unilatérale de vente qui lui est consentie par le Crédit-Bailleur en tant que promesse et se réserve le droit de lever l'option d'achat (l'"**Option d'Achat**") qui en résulte à son profit, en une seule fois, à tout moment au cours de la Période d'Exercice, dans les conditions du Contrat.

24.2 Le prix d'achat des biens et droits immobiliers attachés à l'Ensemble Immobilier sera égal à la somme :

- (i) de l'encours en principal du Prêt Subordonné à la Date de Transfert ;
- (ii) des intérêts (en ce compris les intérêts de retard) courus au titre du Prêt subordonné à la Date de Transfert ;
- (iii) du Dépôt de Garantie ; et

(iv) de toute imposition due par le Crédit-Bailleur au titre de la perception du prix d'achat.

À ce prix s'ajouteront tous les droits de mutation (en ce compris la TVA éventuellement exigible à l'occasion de la vente), frais d'acte, honoraires dus au notaire, le salaire du conservateur des hypothèques ainsi que les impôts, taxes foncières de la totalité de l'année en cours.

24.3 Sous réserve des stipulations de l'Article 24.5, l'Option d'Achat pourra être exercée par le Crédit-Preneur à tout moment pendant la Période d'Exercice par la remise ou l'envoi au Crédit-Bailleur d'une notification écrite prenant la forme d'une lettre conforme au modèle figurant en Annexe 6.

24.4 L'Option d'Achat pourra être exercée qu'une seule fois par le Crédit-Preneur.

24.5 Sans préjudice des stipulations de l'Article 21.2.6, le Crédit-Preneur ne pourra lever l'Option d'Achat que sous réserve que le Contrat n'ait pas été résilié conformément aux stipulations de l'Article 21.

24.6 Le Crédit-Preneur s'engage à signer l'acte notarié de vente de l'Ensemble Immobilier au plus tard à la date d'échéance du Crédit-Bail.

24.7 Le Crédit-Preneur aura la propriété des biens et droits immobiliers attachés à l'Ensemble Immobilier à compter de la Date de Transfert.

Le Crédit-Preneur prendra les biens et droits immobiliers attachés à l'Ensemble Immobilier en l'état et le Crédit-Bailleur ne sera tenu à aucune garantie, même pour vices cachés, par dérogation expresse à l'article 1641 du Code civil. Le Crédit-Preneur sera substitué dans tous les droits et actions du Crédit-Bailleur relatifs à l'Ensemble Immobilier et spécialement à l'égard des constructeurs.

Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle des servitudes actives et passives affectant l'Ensemble Immobilier.

24.8 Le Crédit-Preneur s'interdit d'exercer tout recours contre le Crédit-Bailleur et de revendiquer à son encontre toute indemnité, en réparation de tout préjudice qu'il pourrait subir du fait d'une impossibilité non imputable au Crédit-Bailleur de réaliser la vente consécutive à la promesse de vente, notamment dans le cas où l'Ensemble Immobilier serait concerné par une mesure administrative.

24.9 En tant que de besoin, la présente promesse unilatérale de vente sera enregistrée à la recette des impôts compétente conformément aux stipulations de l'article 1589-2 du Code civil, à la diligence du Crédit-Preneur et aux frais de celui-ci.

25. RENONCIATION À RECOURS

Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte, irrévocablement, que ses recours à l'encontre du Crédit-Bailleur soit limité à la mise en jeu des droits dont ils disposent à l'encontre du Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur renonce également à engager toute procédure collective à l'encontre du Crédit-Bailleur.

26. NOTIFICATIONS

26.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution du Contrat seront, sauf stipulation contraire du Contrat, faites par

écrit et envoyées soit par télécopie, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée aux adresses ci-dessous et les notifications effectuées par télécopie seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvrable et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures (heure de Paris) ou le Jour Ouvrable suivant si tel n'est pas le cas.

26.2 Adresses

Toute notification, demande ou communication devant être faite, et/ou tout document devant être délivré, par une partie à une autre partie en exécution du Contrat sera faite et délivrée aux adresses et numéros figurant en Annexe 7.

27. FRAIS

L'ensemble des frais (en ce compris les frais juridiques) liés à l'exécution et, le cas échéant, la résiliation du Contrat est à la charge exclusive du Crédit-Preneur.

28. DIVERS

28.1 Exercice des droits

28.1.1 Tous les droits conférés à une partie par le Contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du Contrat, comme les droits découlant pour elle de la loi, sont cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

28.1.2 Le fait pour une partie de ne pas exercer un droit ou de l'exercer partiellement ou tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit, et n'empêchera pas cette partie de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

28.2 Invalidité d'une disposition

Au cas où une stipulation du Contrat est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Contrat.

29. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

29.1 Le Contrat est régi par le droit français.

29.2 Le Tribunal de commerce de Paris sera seul compétent pour connaître de toutes contestations, quelle qu'en soit la nature, relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent Contrat.

**ANNEXE 1
ACCORD DGFIP**

Voir page suivante

PROJET

**ANNEXE 2
PLAN DE MASSE**

Voir page suivante

PROJET

ANNEXE 3 HYPOTHESES DE CALCUL

I - Actif	
Bâtiments nus	27 963 510 €
Prix de revient HT	27 963 510 €
II - Financement	
Apport investisseurs (augmentation de capital)	6 909 995 €
Prêt subordonné - Tranche non amortissable	11 053 515 €
Prêt subordonné - Tranche amortissable	10 000 000 €
Total ressources	27 963 510 €
III - Crédit-bail	
Durée	Période allant de la Date de Livraison jusqu'au 31/12/2024 + 10,5 ans
Option d'achat à terme	
IV - Promesses unilatérales de vente et d'achat des Immeubles nus	
PUV Immeuble nu, exerçable 5 ans après mise en service de l'immeuble nu (bâtiments nus) composant le complexe hôtelier, ou 5 ans après la date d'apport si elle est postérieure, sur une période d'exercice de 3 mois	
PUA Immeuble nu, exerçable 5 ans et 4 mois après mise en service de l'immeuble nu (bâtiments nus) composant le complexe hôtelier, ou 5 ans et 4 mois après la date d'apport si elle postérieure	
V - Frais, charges, impot et taxes pris en charge par la structure	
Frais de gestion affectés à l'opération pour les exercices de portage TVA et le cas échéant taxes locales sur ces frais de gestion	
VI - Calendrier immeuble hôtelier nu	
Achèvement fondations	12/01/2023
Livraison	30/06/2024
Mise en service	31/07/2024
Promesse de vente titres	
Date de transfert	à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de 60 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure
Période d'exercice	période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de 60 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure, et se terminant 3 mois plus tard
Promesse d'achat titres	
Date de transfert	à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de 64 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure
Période d'exercice	période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de 64 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure
VII - Fiscalité	
Base éligible	23 031 636 €
Taux du crédit d'impôt investisseurs	45,30%
Toutes charges, impôt et taxes à la charge du crédit-preneur (hors celles mentionnées au IV)	
Absence d'impôt sur le chiffre d'affaire, les revenus	
Amortissement de l'actif	20 ans linéaire
Base amortissable	27 963 510 €
VIII - Conditions spécifiques	

**ANNEXE 4
VALEURS DE RESILIATION**

Dates	Réduction d'impôt	Prêt RKWR à SPV	TOTAL VR
31/12/2023	10 433 331 €	21 053 515 €	31 486 846 €
31/12/2024	10 433 331 €	21 053 515 €	31 486 846 €
30/06/2025	10 433 331 €	21 053 467 €	31 486 798 €
31/12/2025	10 433 331 €	21 053 420 €	31 486 751 €
30/06/2026	10 433 331 €	21 053 372 €	31 486 703 €
31/12/2026	10 433 331 €	21 053 325 €	31 486 656 €
30/06/2027	10 433 331 €	21 053 277 €	31 486 608 €
31/12/2027	10 433 331 €	21 053 229 €	31 486 560 €
30/06/2028	10 433 331 €	21 053 182 €	31 486 513 €
31/12/2028	10 433 331 €	21 053 134 €	31 486 465 €
30/06/2029	10 433 331 €	21 053 087 €	31 486 418 €
31/12/2029	10 433 331 €	21 053 039 €	31 486 370 €
30/06/2030		21 052 991 €	21 052 991 €
31/12/2030		21 052 944 €	21 052 944 €
30/06/2031		21 052 896 €	21 052 896 €
31/12/2031		21 052 848 €	21 052 848 €
30/06/2032		21 052 801 €	21 052 801 €
31/12/2032		21 052 753 €	21 052 753 €
30/06/2033		21 052 706 €	21 052 706 €
31/12/2033		21 052 658 €	21 052 658 €
30/06/2034		21 052 610 €	21 052 610 €
31/12/2034		21 052 563 €	21 052 563 €
30/06/2035		21 052 515 €	21 052 515 €

Les valeurs de résiliation indiquées ci-dessus tiennent compte du montant de la réduction d'impôt et de la valeur résiduelle de l'encours au titre du crédit-vendeur. Conformément aux stipulations du Contrat de Location, il sera ajouté, pour la calcul de la Valeur de Résiliation, les intérêts courus sur le Crédit-Vendeur, les charges supportées par le Bailleur au titre de l'opération, l'ensemble des pénalités, commissions, intérêts de retard, taxes, frais, honoraires et toutes autres sommes liées à cette rupture qui pourraient être mises à la charge du Bailleur et des Actionnaires.

ANNEXE 5
ECHancier DE PAIEMENT DES LOYERS

N° échéance semestrielle	Dates	Loyer HT (EUR)
1	30/06/2025	48 €
2	31/12/2025	48 €
3	30/06/2026	48 €
4	31/12/2026	48 €
5	30/06/2027	48 €
6	31/12/2027	48 €
7	30/06/2028	48 €
8	31/12/2028	48 €
9	30/06/2029	48 €
10	31/12/2029	48 €
11	30/06/2030	48 €
12	31/12/2030	48 €
13	30/06/2031	48 €
14	31/12/2031	48 €
15	30/06/2032	48 €
16	31/12/2032	48 €
17	30/06/2033	48 €
18	31/12/2033	48 €
19	30/06/2034	48 €
20	31/12/2034	48 €
21	30/06/2035	48 €

**ANNEXE 6
MODELE DE LETTRE DE LEVEE D'OPTION D'ACHAT**

[Sur papier à en-tête du Crédit-Preneur]

SA ROYAL KEY LOCATION

c/o _____

A l'attention de

Le [__]

***Par télécopie et par lettre
recommandée AR***

**Contrat de crédit-bail immobilier en date du ____ conclu entre la SA ROYAL KEY LOCATION en qualité de Crédit-Bailleur, et la SAS RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT, en qualité de Crédit-Preneur (le "Contrat")
Lettre de notification de la levée de l'Option d'Achat portant sur l'Ensemble Immobilier**

Monsieur,

Les termes et expressions utilisés dans la présente lettre ont le sens qui leur est attribué dans le Contrat.

Nous nous référons aux termes du Contrat et vous notifions par la présente la levée de l'Option d'Achat portant sur l'Ensemble Immobilier dont nous disposons aux termes de l'article 24 du Contrat.

Conformément aux stipulations de l'article 24.6 du Contrat, l'acte notarié de vente de l'Ensemble Immobilier devra être signé au plus tard à la date d'échéance du Crédit-Bail.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par : [__]

Fonction : [__]

**ANNEXE 7
ADRESSES DE NOTIFICATIONS**

Notification au Crédit-Bailleur :

SA ROYAL KEY LOCATION

C/o INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris

A l'attention de : Monsieur Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

Notification au Crédit-Preneur :

SAS RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT

13, lieudit Convenance Gates
97122 BAIE MAHAULT

A l'attention de: Monsieur Williams ESON-HENRY
Téléphone:
Courriel: williams-eh@orange.fr

Notification au Promoteur CPI :

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK

Fait à <>,
Le <> <> 202<>,
En trois (3) exemplaires originaux

LE CRÉDIT-BAILLEUR

SA ROYAL KEY LOCATION

Représentée par : M. _____
Dument habilité

LE CRÉDIT-PRENEUR

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

Représentée par : Monsieur Williams EPSON-HENRY
Fonction : Président

LE PROMOTEUR CPI

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK

Représentée par : Monsieur
Fonction : Président

ROYAL KEY LOCATION
Société anonyme au capital de 37.000 euros
Siège social : Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots 97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France : 900 662 347
(la « Société »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 5 OCTOBRE 2023

L'an deux-mille-vingt-trois, le 5 octobre, à dix heures, les actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée générale extraordinaire au 21 rue Fortuny à Paris (75017) sur convocation faite par le Conseil d'administration.

Il a été établi une feuille de présence qui a été dûment émargé par chaque actionnaire présent ou par son représentant le cas échéant, en entrant en séance.

L'Assemblée générale extraordinaire est présidée par Monsieur Christian CAMUS, en sa qualité de président du Conseil d'administration de la Société.

Madame Jacqueline PETIT et la société INTER INVEST SA, étant présents et représentants tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Monsieur Anthony STERN présent et acceptant cette fonction, est désigné par les membres du bureau ainsi constitué en qualité de secrétaire.

La feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents possèdent l'intégralité des 3.700.000 actions composant le capital social de la Société.

Le Président constate que l'Assemblée générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur les résolutions à l'ordre du jour.

Le Président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition des actionnaires présents ou représentés :

- Un exemplaire de la lettre de convocation adressée à chacun des actionnaires ;
- Les copies des avis de réception des lettres de convocation ;
- 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 aux comptes désigné par la Société pour l'établissement d'une situation intermédiaire à la date du 15 juillet 2023 ;
- Les rapports spéciaux du commissaire aux comptes désigné par la Société 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 au profit de Clients Réservataires (tel que ce terme est défini dans le rapport du Conseil d'administration) ;
 - ii. Le projet de réduction de capital non motivée par des pertes sous condition suspensive de la réalisation d'une augmentation de capital suffisante ;
- Le projet de texte des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée générale extraordinaire.

Le Président déclare que les documents et informations prévus par les dispositions légales 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 extraordinaire lui donne quitus de cette déclaration.

Le Président après avoir donné lecture :

- du rapport du Conseil d'administration,
- du rapport du commissaire aux comptes désigné par la Société pour l'élaboration d'une situation des comptes intermédiaires en date du 15 juillet 2023, ainsi que
- des rapports spéciaux du commissaire aux comptes désigné par la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription et la délégation de compétence en vue de l'augmentation de capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription, et sur la réduction de capital non motivée par des pertes,

rappelle que l'Assemblée générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. 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 quatre millions neuf cent quatre-vingt-douze mille (4.992.000) actions nouvelles d'une valeur nominale de un centime d'euros (0,01€) chacune au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90€) chacune par voie d'offre publique de titres financiers ;
2. Suppression corrélative du droit préférentiel de souscription des actionnaires relatif aux actions à émettre dans le cadre de cette délégation au profit d'une catégorie de personnes déterminée ;
3. Réduction de capital par rachat des 3.700.000 actions réalisée sous condition suspensive de la réalisation d'une augmentation de capital et délégation de pouvoirs au Conseil d'administration ;
4. 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 suivant du Code du travail et L. 225-129-6 du Code de commerce ;
5. Pouvoirs pour accomplir les formalités.

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

PREMIERE RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-2 du Code de commerce à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de quatre millions neuf cent quatre-vingt-douze mille (4.992.000) actions nouvelles d'une valeur nominale de un centime d'euros (0,01€) chacune au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90€) chacune par voie d'offre publique de titres financiers).

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

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, du rapport, en date du 29 juillet 2023, du commissaire aux comptes désigné par la Société sur la situation intermédiaire de l'exercice 2023 arrêté à la date du 15 juillet 2023 et du rapport spécial de ce même commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 30 juillet 2023,

Constate que le capital social de la Société est intégralement libéré,

Décide, sous la condition de l'adoption de la deuxième résolution 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 15 décembre 2023, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, d'une

augmentation de capital en numéraire par voie d'offre publique d'un montant total maximum de quarante-neuf mille neuf cent vingt euros (49.920 €) (hors prime d'émission) correspondant à l'émission de quatre millions neuf cent quatre-vingt-douze mille (4.992.000) actions ordinaires d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01€) au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90 €) chacune, soit un montant total prime d'émission incluse d'au maximum neuf millions quatre cent quatre-vingt-quatre mille huit cents euros (9.484.800 €).

Ces actions nouvelles seront émises sous la forme nominative et devront être libérées en numéraire et intégralement lors de la souscription. Il est également précisé que compte tenu du montant de l'augmentation (prime d'émission incluse), cette augmentation de capital qui constitue une offre publique devra faire l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **Offre** »).

Ces actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires et 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 versées au titre de l'exercice au cours duquel elles auront été émises ;

- De fixer à 13.636,30 euros soit 7.177 actions au prix unitaire de 1,90 euros, 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) ;

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, à l'effet notamment de :

- 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 ;
- Recueillir les souscriptions et les versements exigibles, confirmer les souscriptions et constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ;
- Modifier corrélativement les statuts et plus généralement réaliser ou faire réaliser toutes les formalités légales nécessaires.

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

DEUXIEME RESOLUTION

(Suppression du droit préférentiel de souscription conformément aux dispositions de l'article L225-138 du Code de commerce, dans le cadre de la délégation de compétence visée à la première résolution).

L'Assemblée générale des actionnaires, 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 générales extraordinaires,

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, et du rapport spécial du commissaire aux comptes désigné par la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 30 juillet 2023,

Décide, par suite de l'adoption de la première 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 4.992.000 actions ordinaires,

- De supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires existants aux actions émises dans le cadre de la délégation visée à la première résolution au profit de la catégorie de personnes suivantes :
des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts ayant signé en 2023 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F

auprès d'INTER INVEST SA et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément aux dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code général des impôts (les « **Clients Réservataires** »).

- De déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de :
 - i. arrêter la liste des personnes bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription au sein de cette 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 ;
 - ii. clore par anticipation la période de souscription si l'ensemble des actions est souscrit avant la fin de la période de souscription décidée ;
 - iii. constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
 - iv. accomplir directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités nécessaires après l'augmentation de capital ;
 - v. modifier corrélativement les statuts de la Société ;
 - vi. et plus généralement procéder à tout acte ou formalité nécessaire à la réalisation de l'augmentation de capital résultant de la présente résolution.

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

TROISIÈME RESOLUTION

(Réduction de capital non motivée par des pertes).

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et constatant que le capital social est intégralement libéré,

Après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes désigné par la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 30 juillet 2023,

Constate que le bilan intermédiaire arrêté au 15 juillet 2023 fait apparaître un montant de capitaux propres de 37.000 euros pour un capital de 37.000 euros,

Décide d'une réduction du capital social de la Société par voie de rachat suivi de l'annulation d'un nombre maximum de 3.700.000 actions constituant l'intégralité du capital social initial de la Société, soit une réduction du capital à hauteur de 37.000 euros sous la condition suspensive de la constatation par le Conseil d'administration de la souscription à l'augmentation de capital qu'il aura décidé, d'un nombre minimum de 3.744.000 actions ordinaires nouvelles, soit 75% du montant de l'augmentation de capital autorisée conformément aux première et deuxième résolutions ci-dessus, au plus tard le 15 décembre 2023.

Il est précisé que la réalisation de la réduction de capital sera constatée préalablement à l'augmentation de capital résultant de l'exercice par le conseil d'administration de la délégation qui lui est faite en vertu des première et deuxième résolutions et en principe le même jour.

Décide conformément aux dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L.225-204 du Code de Commerce de donner pouvoir au Conseil d'administration à l'effet de réaliser une réduction de capital par voie de rachat suivi de l'annulation de l'intégralité des 3.700.000 actions détenues par les associés existants de la Société sous la condition mentionnée ci-dessus et selon modalités suivantes :

En cas de réalisation de la condition visée ci-dessus, chaque actionnaire de la Société pourra demander le rachat de tout ou partie de ses actions, cette demande devant être reçue par la Société à compter de ce jour et au plus tard le 15 décembre 2023 à 17h.

En cas de rompu le nombre des actions dont chaque actionnaire pourra demander le rachat est déterminé en arrondissant à l'entier inférieur ; étant précisé que les actionnaires peuvent se transférer leur droit de rachat.

Chaque actionnaire pourra également demander le rachat à titre réductible d'un nombre d'action supérieur à sa proportion dans le capital social. Si tous les actionnaires n'ont pas exercé leur droit de rachat à titre irréductible, ceux des actionnaires ayant demandé le rachat à titre réductible d'un nombre d'actions supérieur à leur quotité dans le capital social, bénéficieront du rachat d'un nombre d'actions proportionnel à la somme des demandes faites à titre irréductible.

Les actionnaires souscrivant dans le cadre de l'augmentation de capital prévue en application des première et deuxième résolution renoncent au moment de leur souscription à demander le rachat de leurs actions.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de constater la réalisation de la réduction de capital et de modifier corrélativement les statuts.

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

QUATRIEME 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 article L. 3332-18 et suivant 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 générales extraordinaires, en application de l'article L.225-129-2 alinéa 1^{er} 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 en conséquence de l'adoption de la première résolution,

Après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du commissaire aux comptes désigné par la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription relative à l'augmentation de capital visée par la première résolution,

Décide de déléguer compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder dans un délai maximum de 6 mois à une augmentation de capital dans la limite d'un montant global nominal maximum de 4.000 euros dont elle fixe d'ores et déjà les conditions suivantes :

- les actions à émettre sont des actions ordinaires d'une valeur nominale de (0,01) et seront souscrite au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90€).
- l'augmentation sera réservée aux salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur adhérant au plan d'épargne entreprise (ci-après « **PEE** ») de la Société auxquels il serait proposé de souscrire en numéraire aux conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient ainsi émises en faveur des salariés susvisés,

Décide de réserver la souscription de ces actions nouvelles aux salariés de la Société et aux salariés des sociétés qui lui sont liées

Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de :

- Arrêter la date et les modalités de l'émission à réaliser en vertu de la présente résolution ;
- Mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues aux articles L. 3332-2 et suivants du Code du travail ;
- Constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
- Accomplir directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités nécessaires après l'augmentation de capital ;
- Modifier corrélativement les statuts de la Société ;
- Et plus généralement procéder à tout acte ou formalité nécessaire à la réalisation de l'augmentation de capital résultant de la présente résolution.

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

CINQUIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour accomplir les formalités)

L'Assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie 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.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 11 heures.

De tout ce qui 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.

christian camus

✓ Certified by  yousign

Le Président
Monsieur Christian CAMUS

Jacqueline PETIT

✓ Certified by  yousign

Scrutateur n°1
Madame Jacqueline PETIT

Benoit PETIT

✓ Certified by  yousign

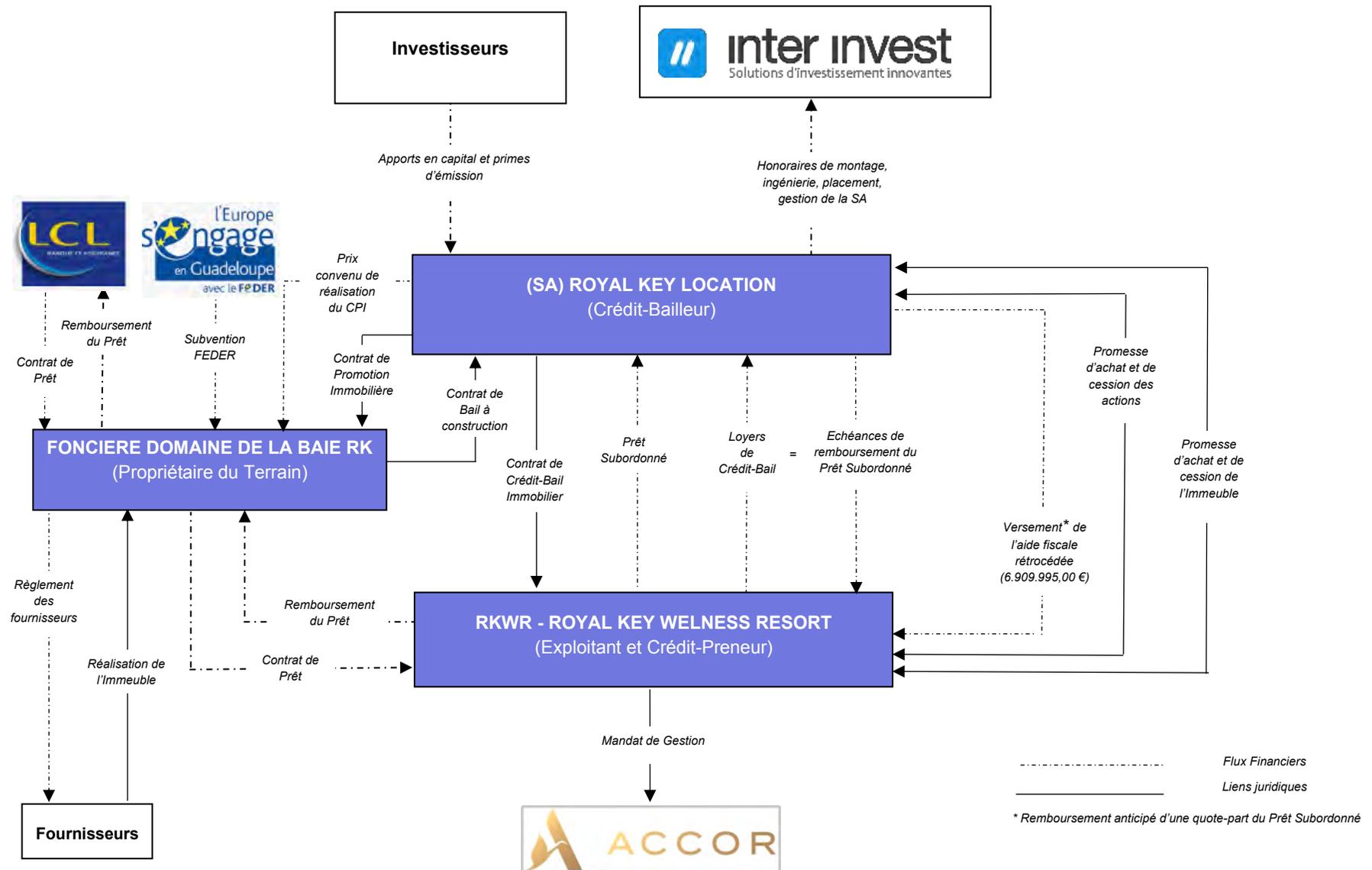
Scrutateur n°2
Inter Invest SA
Représentée par
Monsieur Benoit PETIT

Anthony STERN

✓ Certified by  yousign

Secrétaire
Monsieur Anthony STERN

Schéma



INTER-INVEST
Monsieur Benoît PETIT

Par mail : benoit.petit@inter-invest.fr

PARIS, le 26 septembre 2023

Dossier : SA ROYAL KEY LOCATION
Objet : Projet de prospectus AMF

Cher Monsieur,

Je fais suite à votre demande concernant les informations apportées dans le projet de prospectus présenté à l'AMF dans le cadre du programme d'investissement réalisé par la SA ROYAL KEY LOCATION.

1. Ce programme d'investissement, éligible aux dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts, bénéficie d'un agrément ministériel préalable (délivré le 21 juillet 2023 – référence n°2021/7649/33 et 2021/7650/33).

Cet agrément décrit le schéma classique d'opérations de défiscalisation externalisées (dénommées schémas locatifs).

Une société (ici la SA ROYAL KEY LOCATION) regroupe des investisseurs qui souscrivent au capital de ladite société.

La SA ROYAL KEY LOCATION finance en partie l'investissement qui est donné en crédit-bail à une société exploitante (ici la SAS RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT) en GUADELOUPE, via un loyer bonifié et ce, pour une durée du contrat de crédit-bail courant jusqu'au 30 juin 2035.

Un système d'options d'achat et de vente (dont les échéances sont après 5 ans suivant la souscription du capital) permet de s'assurer que :

- l'investissement retourne à l'exploitant ;
- les investisseurs seront libérés de leurs obligations à l'échéance des 5 ans.

Il y a lieu de noter que les investisseurs souscrivent à fonds perdus, en contrepartie de leur avantage fiscal.

Je joins en annexe ledit agrément qui présente l'ensemble des conditions de cette autorisation administrative et je prends pour acquis que lesdites conditions sont et seront respectées de sorte que la procédure de retrait d'agrément ne saurait être mise en œuvre (notamment l'engagement d'exploitation pour 15 ans).



2. Pour ce qui est du mécanisme du plafonnement de l'aide fiscale, je vous rappelle que, concernant la réduction d'impôt relative aux investissements Outre-mer, ce plafonnement est soumis à deux dispositifs applicables successivement :

i. Le plafonnement spécifique (article 199 undecies D du CGI) comporte deux dispositions particulières :

- Le montant du plafonnement est de 30.600 € et surtout,
- Ce plafonnement n'intègre pas le montant de « l'extourne » de l'aide fiscale qui doit obligatoirement être accordée à l'exploitant de l'investissement.

Par ailleurs, il convient de préciser que la fraction de la réduction d'impôt éventuellement excédentaire est reportable pendant 5 ans.

ii. Le plafonnement global (article 200-0 A du CGI) comporte deux dispositions particulières :

- Le montant du plafonnement est de 18.000 €, en ce compris le plafonnement des autres réductions d'impôts (hors investissements outremer et SOFICA) dans la limite de 10.000 € et surtout à l'instar du plafonnement spécifique,
- Ce plafonnement n'intègre pas le montant de « l'extourne » de l'aide fiscale qui doit obligatoirement être accordée à l'exploitant de l'investissement.

En effet, pour l'application de ces deux dispositifs de plafonnement, je vous rappelle que dans le cadre des opérations de défiscalisations externalisées, les investisseurs bénéficient de l'aide sous réserve notamment qu'une quote-part de cette dernière soit réallouée à l'exploitant, sous forme de loyer bonifié et/ou sous forme d'un prix de cession décoté.

Enfin, le plafond relevant du plafonnement global (i.e. : 18.000 €) étant inférieur au plafond relevant du plafonnement spécifique (i.e. : 30.600 €), ce dernier ne trouve pas à s'appliquer pour les souscriptions s'inscrivant dans les limites du plafonnement global.

Au regard du projet de prospectus que vous m'avez communiqué, je vous confirme que celui-ci résume de façon complète le mécanisme visé aux articles 199 undecies D (plafonnement spécifique) et 200-0 A (plafonnement global) du Code général des impôts, ainsi qu'au 199 undecies B du Code général des impôts (aide fiscale aux investissements Outre-mer), en l'état actuel de votre législation.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pierre-Yves BANCEL

Avocat à la Cour

pybancel@oaklance-avocats.com

PJ : Agrément administratif du 21 juillet 2023

Petit-Bourg, le 13/01/2023

Attestation d'achèvement des travaux de fondations

Je soussigné, M. Stéphan L'ETANG, représentant la société INGENIERIE PLUS – Siret 34326719100066 - Maitrise d'œuvre de l'opération de construction de l'hôtel de 102 chambres et d'une balnéothérapie pour la SAS Foncière de la Baie Royal Key, situé à la Presqu'île de la Baie 97160 Le MOULE, à la section cadastrale AL parcelles 1602 et 1572

Atteste sur l'honneur que tous les travaux de fondations ont été conformément réalisés et se sont achevés le 12 janvier 2023.

Attestation établie le 13 janvier 2023

Signature (Maitre d'œuvre) :


INGENIERIE PLUS SARL
Capital : 100 006 €
Centre d'affaires de Colin - Lot N°2
97170 PETIT-BOURG
Tél : 0590 82 16 09 - Fax : 0590 82 78 40
Siret : 343 267 191 00066 - APE : 7112B

Conditions générales G3F

Article 1 - Agrément : La Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale « G3F » est accordée intuitu personae aux investisseurs dont les demandes de réservation ou les souscriptions auront été agréées par Inter Invest et qui auront versé le montant de leur investissement y compris les frais conformément aux dispositions de l'article II de la Notice Explicative. L'acquisition ou la souscription des parts sociales ou des actions des sociétés de portage par l'investisseur vaut agrément de l'investisseur par Inter Invest.

Article 2 - Champ d'application - Etendue de la G3F : La G3F couvre tous les risques financiers et fiscaux d'un investisseur directement liés à son investissement dans une société de portage et non imputable à l'investisseur, dans la situation avérée d'une somme réclamée directement à l'investisseur par tout créancier d'une société de portage ou d'une reprise effective de tout ou partie de sa réduction d'impôt par l'administration fiscale. Inter Invest indemnisera l'investisseur au titre de la G3F, dans les conditions et sous les réserves précisées aux présentes. Inter Invest se porte garant vis-à-vis de l'investisseur de tout écart par rapport à la réduction d'impôt figurant dans sa demande de réservation signée et agréée dans la limite du montant de la Couverture Financière précisée à l'Article 8.

Article 3 - Limitation - Exclusion - Reprise de la G3F : La G3F ne couvrira que les sommes dues par l'investisseur en ce compris les intérêts et pénalités de retard ainsi que les sommes qui pourraient lui être réclamées dans le cadre d'une condamnation faisant suite à toute action qu'il intentera à la demande d'Inter Invest dans le cadre de l'Assistance Juridique décrite à l'Article 6 à l'exclusion de toute autre somme qui pourrait lui être réclamée par l'administration fiscale dans le cadre du même contrôle ou d'un contrôle ultérieur, sans relation directe avec l'investissement objet de la Demande de Réserve. La G3F ne pourra être mise en œuvre au titre de tout risque financier ou fiscal imputable directement à une action ou une omission de l'investisseur. Plus précisément, la G3F ne pourrait s'appliquer en cas d'omission de déclaration de l'investissement dans le cadre de la déclaration de revenus annuelle de l'investisseur. De même l'investisseur ne pourra pas demander à Inter Invest l'application de la G3F s'il n'obtenait pas la totalité de la réduction d'impôt attendue du fait des plafonnements qui lui sont applicables ou d'une différence entre le montant de son impôt sur le revenu estimé et le montant réel de son impôt sur le revenu. En particulier, la G3F ne pourrait être appelée à couvrir le non-respect des plafonds mentionnés aux articles 199 undecies D et 200-0 A du code général des impôts. Par ailleurs, en cas de non-respect par l'investisseur de l'un quelconque de ses engagements visés à l'article 6 « Assistance Juridique » ou à l'article 7 « Modification de la législation fiscale », la G3F sera nulle et non avenue et toute somme qui aurait été préalablement versée par Inter Invest au titre de la G3F sera immédiatement due par l'investisseur à Inter Invest. La G3F sera également nulle et non avenue en cas de fausse déclaration faite par l'investisseur dans le cadre de sa demande de réservation ou de souscription et plus généralement de fraude ou de dol de l'investisseur lié à son investissement.

Article 4 - Déclaration de Contestations financières ou fiscales : Dans tous les cas où l'investisseur serait destinataire de la part d'un créancier d'une société de portage, de l'administration fiscale ou de toute autre personne de toute forme de demande, y compris une simple demande d'information, d'une proposition de rectification, de toute injonction ou contestation quelle qu'en soit la forme (une « Contestation Financière ou Fiscale »), l'investisseur ayant souscrit à G3F qui bénéficiera automatiquement de l'Assistance juridique d'Inter Invest dans les conditions précisées à l'Article 6, s'engage à suivre la procédure d'assistance décrite à l'Article 6 afin de pouvoir bénéficier de la G3F. L'envoi par l'investisseur d'un premier courriel à Inter Invest à l'adresse declarationG3F@inter-invest.fr accompagné du premier document reçu par lui relatif à une Contestation Financière ou Fiscale vaudra demande de mise en œuvre de l'Assistance Juridique et de la G3F en cas de sommes exigées à l'investisseur dans le cadre de cette Contestation Financière ou Fiscale.

Article 5 - Mise en œuvre de la G3F : L'investisseur d'une société de portage qui serait appelé au règlement de toute somme dans le cadre d'une Contestation Financière ou Fiscale déclarée conformément à l'Article 4 ci-dessus, par tout créancier de la société de portage ou par l'administration fiscale après réception d'un avis d'imposition rectificatif, ou au règlement de toute somme liée à toute action menée dans le cadre de l'Assistance Juridique liée à cette même Contestation Financière ou Fiscale, pourra faire jouer la G3F afin qu'Inter Invest lui fasse l'avance de toute somme que l'investisseur a l'obligation de payer dans le cadre de ladite Contestation. Pour cela, l'investisseur devra adresser sa demande, accompagnée de tout document justificatif de l'obligation de paiement à Inter Invest, qui lui versera ladite somme. Les demandes d'indemnisation en application de la G3F seront traitées et honorées par Inter Invest par ordre de réception, dans la limite définie à l'Article 8.

Article 6 - Assistance Juridique : Dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale, Inter Invest s'engage à assister l'investisseur, en préparant à ses frais et avec le concours le cas échéant de conseils spécialisés, les réponses que l'investisseur devra transmettre à l'administration dans les délais que lui indiquera Inter Invest. L'investisseur s'engage en contrepartie de la G3F et afin de permettre l'Assistance Juridique :

- à transmettre à Inter Invest dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans les 5 jours suivant leur réception et le cas échéant au plus tard 15 jours avant la date limite de réponse, toute demande, injonction, conclusions, ou plus généralement tout document que lui adressera un créancier d'une société de portage ou l'administration fiscale;

- A communiquer à première demande à Inter Invest ou à ses conseils toute information ou tout document nécessaires selon eux à la défense de ses intérêts ;

- A exécuter toutes les instructions que lui donnera Inter Invest dans le cadre de toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative relative à l'investissement et à lui communiquer en retour une copie de tout courrier, avis d'envoi en recommandé et de réception de tous les échanges qu'il aurait eu avec l'administration ou tout tiers désigné par Inter Invest ;

- A initier et à poursuivre toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative qu'Inter Invest lui demandera de réaliser ;

- A ne prendre aucune initiative relative à toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative relative à l'investissement.

Si l'investisseur venait à percevoir un quelconque montant au titre des actions mentionnées ci-dessus ou plus généralement à recevoir tout montant venant en compensation de la reprise de l'avantage fiscal ou des sommes qu'il devait à un créancier de la société de portage et que la G3F aura couvert en tout ou partie, l'investisseur s'engage à reverser l'intégralité de ce montant à Inter Invest et ce dans un délai de 5 jours ouvrés suivant leur réception. A défaut, le montant mentionné ci-dessus portera immédiatement et sans qu'il soit besoin de procéder à une mise en demeure, intérêt au taux d'intérêt légal applicable à la date d'exigibilité indiquée ci-dessus.

Article 7 - Modification de la législation fiscale : Dans tous les cas de modification de la législation fiscale qui pourraient porter sur les conditions de souscription, d'acquisition ou de détention des parts sociales/actions des sociétés de portage dans les DOM-COM (article 199 undecies B ou C du Code Général des Impôts), l'investisseur bénéficiant de G3F s'engage, à la demande d'Inter Invest, à se mettre immédiatement en conformité avec les conditions spécifiées par la loi ou la jurisprudence.

Article 8 - Montant de la Couverture Financière G3F : Inter Invest s'engage à honorer les demandes de mise en œuvre de la G3F par les investisseurs l'ayant souscrite dans la limite d'un montant total maximum de couverture ajusté annuellement (la « Couverture Financière »). Le montant de la Couverture Financière s'élève à 10 millions d'euros pour toutes les souscriptions assorties de la G3F et réalisées à compter du 1er janvier 2020. Ce montant sera utilisé par Inter Invest pour répondre aux demandes des investisseurs qui feront jouer la G3F conformément à l'Article 5. Si le montant total des demandes d'indemnisation venait à excéder la Couverture Financière, les demandes de mise en œuvre seraient honorées dans l'ordre de réception des déclarations de Contestation Financière ou Fiscale conformément à l'Article 4.

7/23



69-147449-18010162P

Article 9 - Assurance RC Professionnelle (Contrats Generali N°AT399878 et Applied N°AFL1P23-00063) : Inter Invest Outre-mer, ainsi qu'Inter Invest bénéficient d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle de 20 000 000 euros par période de garantie et par sinistre qui a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance ou la période subséquente (période d'une durée de 5 ans à compter de la date de suppression d'une garantie ou de la date de résiliation ou d'expiration du contrat d'assurance). La responsabilité civile d'Inter Invest Outre-mer ou d'Inter Invest peut être imputable à toute faute professionnelle réelle ou présumée, commise avant la date de résiliation ou d'expiration d'une ou des garanties du contrat d'assurance.

Article 10 - Assurance RC "Parapluie" (Contrat AXA N°XFR0056955MO) : Inter Invest Outre-mer, ainsi qu'Inter Invest ont souscrit une assurance "RC Parapluie" exclusive sur le marché qui vous protège contre tous les montants que vous pourriez être appelé à payer, en cas de dommages causés par un matériel non assuré.

Article 11 - Clause de limitation de recours : les banques et les organismes financiers sollicités pour le financement des matériels donnés en location bénéficient, à titre de garantie, de la cession des loyers et du nantissement des matériels. De ce fait, ils renoncent à tous recours contre la société de portage et les investisseurs en cas de non-paiement des loyers.

Article 12 - Entrée en vigueur et durée : La G3F est accordée par Inter Invest aux investisseurs ayant réalisé un investissement assorti de cette garantie à compter du jour où ils deviennent associés ou actionnaires d'une ou plusieurs sociétés de portage, pendant toute la durée de l'obligation de conservation des parts sociales/actions de la société de portage considérée conformément aux dispositions des articles 199 undecies B et C du CGI et pendant 3 ans à compter de l'expiration de cette durée de détention fiscale (la « Durée »). Par exception, la G3F restera en vigueur au-delà de la Durée afin de couvrir toutes les actions qui auront été engagées dans le cadre d'une déclaration de Contestation Financière ou Fiscale intervenue avant l'expiration de la Durée et ce jusqu'à l'achèvement de toute procédure en cours ou à la renonciation par Inter Invest à la poursuite de toute action.

Article 13 - Loi applicable - Attribution de compétence : La loi applicable aux présentes Conditions Générales est la loi française. Pour tout litige qui pourrait résulter de l'interprétation de la G3F, le Tribunal de commerce de Paris sera seul compétent.



SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK

(Préteur)

- et -

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

(Emprunteur)

- et -

SA ROYAL KEY LOCATION

(Maitre d'Ouvrage)

CONTRAT DE PRÊT

SOMMAIRE

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	4
2. MONTANT, OBJET ET MISE À DISPOSITION DU PRÊT SUBORDONNÉ	5
3. INTÉRÊTS	5
4. TAUX EFFECTIF GLOBAL	5
5. REMBOURSEMENT	5
6. DÉCLARATIONS ET GARANTIES	6
7. RENONCIATION À RECOURS	7
8. BÉNÉFICE DU CONTRAT	7
9. NOTIFICATIONS	7
10. DIVERS.....	8
11. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE.....	8

PROJET

LE PRÉSENT CONTRAT est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

(A) SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT, société par actions simplifiée au capital de _____ Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Point-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,
(ci-après dénommée l'"**Emprunteur**"),
DE PREMIÈRE PART,

ET

(B) SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK, société par actions simplifiée au capital de _____ Euros dont le siège social est situé _____ (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Point-à-Pitre sous le numéro _____, représentée par Son président, Monsieur _____, dûment habilité aux fins des présentes,
(ci-après dénommée le "**Prêteur**"),
DE SECONDE PART.

ET

(C) La SA ROYAL KEY LOCATION, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abriocot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, représentée par son Président, la SA INTER INVEST, elle-même représentée par Monsieur _____, dûment habilité à l'effet des présentes,
(ci-après dénommée le « **Maitre d'Ouvrage**"),
DE TROISIEME PART.

Le Prêteur, l'Emprunteur et le Maitre d'Ouvrage sont ci-après collectivement désignés les "**Parties**" ou individuellement une "**Partie**".

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

- (1) La SAS RKWR (l'Emprunteur) a souhaité mettre en place une opération de financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 *undecies B* du Code général des impôts pour la construction d'un ensemble immobilier nu composant un complexe hôtelier 4* situé à LE MOULE (971600) au lieudit « LA BAIE » formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca (l'"**Immeuble**").
- (2) Aux termes d'un contrat de promotion immobilière (CPI) conclu ce jour entre la SA ROYAL KEY LOCATION (le Maitre d'Ouvrage), en qualité de maître d'ouvrage, et la SAS FBRK (le Prêteur), en qualité de promoteur, (le "**CPI**"), en présence de la SAS RKWR (l'Emprunteur), la SA ROYAL KEY LOCATION (le Maitre d'Ouvrage) a mandaté la SAS FBRK (le Prêteur) pour la représenter dans les opérations de réalisation de l'Immeuble pour un prix forfaitaire hors TVA récupérable de **27.963.510 EUR** (_____ EUR), majoré du montant de la TVA récupérable. A ce titre, la SAS FBRK (le Prêteur), a conclu un ensemble de contrats avec différents prestataires et

constructeurs (le « **Contrat de Prestation** »).

- (3) La SAS FBRK (le Prêteur) a consenti et consentira à la SA ROYAL KEY LOCATION (le Maître d'Ouvrage) un prêt relais correspondant au montant de la TVA récupérable facturée au titre du CPI, montant qui sera ramené à 0 EUR une fois la TVA récupérée ou remboursé par le Trésor.
- (4) La SAS FBRK (le Prêteur) a consenti et consentira à la SAS RKWR (l'Emprunteur) des avances d'un montant de **27.963.510 EUR**, au travers d'un prêt formalisé dans le cadre du présent contrat (le « **Prêt FBRK** »), permettant simultanément d'honorer chaque situation du CPI et de financer un Prêt subordonné octroyé par la SAS RKWR à la SA ROYAL KEY LOCATION.
- (5) La SAS RKWR (l'Emprunteur) a consenti et consentira à son tour à la SA ROYAL KEY LOCATION (le Maître d'Ouvrage) des avances d'un montant de **27.963.510 EUR** (_____ EUR), correspondant au prix hors TVA récupérable du CPI, qui seront ramenées lorsque les investisseurs fiscaux seront entrés dans la SA ROYAL KEY LOCATION à **21.053.515 EUR** (_____ Euros), au travers d'un prêt subordonné (le "**Prêt Subordonné**") dont une copie du projet figure en annexe C, permettant de financer le Coût d'Acquisition (tel que défini ci-après) de l'Immeuble.
- (6) Les Parties ont souhaité définir les modalités régissant les avances mises ou qui seraient mises à disposition de l'Emprunteur au titre du Prêt FBRK, ce qui est l'objet du présent contrat (le "**Contrat**").

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans le Contrat, en plus des termes définis dans le préambule, les mots et expressions ci-dessous auront la signification suivante :

"**Coût d'Acquisition**" désigne le prix payable au titre du CPI ;

"**Date de Livraison**" désigne la date à laquelle l'Immeuble sera livré conformément aux stipulations du CPI, prévue le **30/06/2024** ;

"**Montant Disponible**" désigne, à une date donnée, le montant du Prêt FBRK à cette date, diminué du montant total cumulé des Tirages effectués à cette date et augmenté du montant total cumulé des remboursements effectués à cette date ;

"**Période de Disponibilité**" désigne la période commençant à la date de signature de la Convention et se terminant à la Date de Livraison ; et

"**Tirage**" désigne tout montant en principal mis à la disposition (ou à mettre à la disposition) de l'Emprunteur au titre du Prêt FBRK.

1.2 Interprétation

Dans le Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

"**Annexe**", "**Article**" et "**paragraphe**" désignent respectivement (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe du Contrat et "**préambule**" désigne le préambule figurant avant l'Article 1.

Les références aux "**droits**" ou aux "**obligations**" d'une Partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite Partie au titre du Contrat.

"**procédures collectives**" s'entend de la cessation d'activités dans le cadre des articles L. 631-3 et L. 640-3 du Code de commerce, de la désignation d'un mandataire *ad hoc*, de la conciliation, de la procédure de sauvegarde, de la procédure de sauvegarde financière accélérée, du redressement ou de la liquidation judiciaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris le Contrat) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

2. MONTANT, OBJET ET MISE À DISPOSITION DU PRÊT FBRK

- 2.1 Le Prêt FBRK est d'un montant maximal en principal de **27.963.510 EUR** (_____ EUR).
- 2.2 Dans l'hypothèse où le Coût d'Acquisition hors TVA récupérable serait d'un montant supérieur à **27.963.510 EUR** (_____ EUR), le montant en principal du Prêt FBRK sera augmenté de plein droit à due concurrence.
- 2.3 Le Prêt FBRK est destiné à participer au financement du Coût d'Acquisition ainsi que les intérêts courus au titre du Prêt FBRK.
- 2.4 Tout Tirage sera mis à la disposition de l'Emprunteur à la date stipulée à l'article 6 du CPI et selon les modalités de financement stipulées à l'article 11 du CPI.

3. INTÉRÊTS

- 3.1 Le Prêt FBRK portera intérêt au taux trimestriel de **5,44%**.
- 3.2 Les intérêts seront pour partie capitalisés et pour partie payables trimestriellement à terme échu selon l'échéancier joint en annexe A.
- 3.3 Les intérêts payables par l'Emprunteur au titre du Contrat seront calculés sur la base de douze (12) mois de trente (30) jours rapportés à une année de trois cent soixante (360) jours.

4. TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux obligations des articles L. 313-1 et L. 313-2 du Code de la consommation et de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier, il est précisé que :

- 4.1 le taux effectif global calculé sur la base d'une année de 365 jours tient compte d'un taux d'intérêt de 5,43% l'an.

5. REMBOURSEMENT

5.1 Remboursement normal

- 5.1.1 Le prêt FBRK sera remboursé selon l'échéancier figurant en Annexe A, sous réserve de la signature concomitante des contrats de CPI et de prêt subordonné exposés en préambule ainsi que d'un contrat de Crédit-Bail immobilier entre la SA ROYAL KEY LOCATION et la SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT.

5.2 Remboursement anticipé volontaire

L'Emprunteur pourra à tout moment rembourser tout ou partie du Prêt FBRK sans pénalités de remboursement anticipé. A ce titre, l'échéancier de remboursement modifié tenant compte de l'affectation par l'Emprunteur au 31/12/2023 de l'aide fiscale nationale perçue au remboursement anticipé partiel du présent prêt est joint en annexe B. Toute modification de date et/ou de montant de remboursement anticipé partiel donnera lieu à une mise à jour de l'échéancier de remboursement.

5.3 Modalités de remboursement

5.4 A compter de la Date de Livraison, tout montant du Prêt FBRK remboursé ne pourra en aucun cas être réutilisé.

5.5 A compter de la Date de Livraison, tout montant remboursé sera accompagné des intérêts échus.

6. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

L'Emprunteur et le Prêteur (chacun en ce qui le concerne) déclare et garantit :

6.1 Constitution et capacité

6.1.1 Il est une société de droit français valablement constituée sous la forme indiquée dans le préambule, existant valablement et ayant pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'il exerce actuellement.

6.1.2 Il a tous pouvoirs pour conclure le Contrat et remplir les obligations qui en découlent pour lui.

6.2 Autorisations

Le Contrat 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 Contrat a été effectué.

6.3 Validité des engagements

Le Contrat constitue et constituera des engagements légaux, valables et ayant force obligatoire à son encontre conformément à ses termes. Les conditions de forme requises pour assurer la validité du Contrat et son caractère obligatoire et les formalités nécessaires aux mêmes fins (enregistrements, dépôts et autres) sont ou seront respectées ou accomplies.

6.4 Conformité aux statuts et à la loi

Ni la signature du Contrat, ni l'exécution de l'une quelconque de ses stipulations, n'est incompatible avec les lois et règlements auxquels il est soumis ou avec un contrat ou acte quelconque par lequel ils sont liés et n'est pas incompatible avec ses statuts.

6.5 Litiges

Aucune instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale n'est en cours

ou sur le point d'être intentée ou engagée à son encontre qui serait de nature à empêcher ou interdire la signature ou l'exécution du Contrat.

6.6 Procédures collectives – Restructuration

Il n'est pas en état de cessation des paiements et aucune procédure collective n'a été engagée à son encontre et il n'existe pas, à sa connaissance, de menace à cet égard.

7. RENONCIATION À RECOURS

Le Prêteur reconnaît et accepte, irrévocablement, que ses recours à l'encontre de l'Emprunteur soit limité à la mise en jeu des droits dont ils disposent à l'encontre de l'Emprunteur.

Le Prêteur renonce également à engager toute procédure collective à l'encontre de l'Emprunteur.

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par le Prêteur au titre du présent Article 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 Contrat.

8. BÉNÉFICE DU CONTRAT

8.1 Successeurs et ayants droit

Le Contrat liera l'Emprunteur et le Prêteur ainsi que leurs successeurs et ayants droit, et bénéficiera à chacun de ceux-ci.

8.2 Interdiction du transfert des droits et obligations de l'Emprunteur

L'Emprunteur ne pourra céder ou autrement transférer des droits et obligations découlant pour lui du Contrat.

8.3 Cession et transfert par le Prêteur

Le Prêteur ne pourra céder ou autrement transférer des droits et obligations découlant pour lui du Contrat.

9. NOTIFICATIONS

9.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution du Contrat seront, sauf stipulation contraire, faites par écrit et envoyées soit par télécopie, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée aux adresses ci-dessous et les notifications effectuées par télécopie seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvrable et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures (heure de Paris) ou le Jour Ouvrable suivant si tel n'est pas le cas.

9.2 Adresses

Les adresses et les numéros de télécopie des Parties sont ceux spécifiés au regard de leur nom indiqué ci-dessous ou toute nouvelle adresse ou nouveau numéro de télécopie que chaque Partie aura notifiée à l'autre Partie moyennant un préavis de

cinq (5) Jours Ouvrables.

Pour le Maître d’Ouvrage :

SA ROYAL KEY LOCATION
c/o **INTER INVEST**

Co INTERINVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris
Téléphone : _____
Courriel : _____

Pour l’Emprunteur :

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

13, lieudit Convenance Gates
97122 BAIE MAHAULT
A l’attention de : Monsieur Williams ESON-HENRY
Téléphone : _____
Courriel : williams-eh@orange.fr

Pour le Prêteur :

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK

A l’attention de : Monsieur _____
Téléphone : _____
Courriel : _____

10. DIVERS

10.1 Exercice des droits

Le fait de ne pas exercer un droit ou une action ou de l'exercer tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit ou cette action et n'empêchera pas d'exercer à nouveau ce droit ou cette action. Les droits et actions prévus au Contrat sont cumulatifs et non exclusifs de tous droits ou actions prévus par la loi.

10.2 Invalidité d'une stipulation

Dans l'hypothèse où tout ou partie de l'une quelconque des stipulations du Contrat est ou deviendrait illégale nulle ou inopposable, les autres stipulations du Contrat resteront légales, valables et opposables aux Parties indépendamment de la ou desdites stipulations illégales, nulles ou inopposables.

11. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

11.1.1 Le Contrat est régi par le droit français.

11.1.2 Les Parties conviennent irrévocablement de soumettre tous litiges qui pourraient naître de la validité, de l’interprétation ou de l’exécution du Contrat à la juridiction exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

ANNEXE A

Echéancier de remboursement sans gain fiscal

TABLEAU D'AMORTISSEMENT DU PRÊT DE FBRK A RKWR (en milliers d'euros)

Taux d'intérêt : 5,44%

Prêt consenti par la foncière à l'exploitant (sans gain fiscal)							
Trimestre	Encours début période	Tirages	Intérêts capitalisés	Rbt progressif	Rbt balourd	Intérêts payés	Encours fin période
31-déc-22	0	0	0	0	0	0	0
31-mars-23	0	0	0	0	0	0	0
30-juin-23	0	0	0	0	0	0	0
30-sept-23	0	16 545	0	0	0	0	16 545
31-déc-23	16 545	10 942	289	0	0	0	27 776
31-mars-24	27 776	318	397	0	0	0	28 491
30-juin-24	28 491	158	401	0	0	0	29 050
30-sept-24	29 050	0	102	0	0	293	29 152
31-déc-24	29 152	0	104	0	0	293	29 256
31-mars-25	29 256	0	62	0	0	336	29 318
30-juin-25	29 318	0	63	0	0	336	29 381
30-sept-25	29 381	0	64	0	0	336	29 445
31-déc-25	29 445	0	65	0	0	336	29 509
31-mars-26	29 509	0	54	0	0	347	29 564
30-juin-26	29 564	0	55	0	0	347	29 619
30-sept-26	29 619	0	56	0	0	347	29 674
31-déc-26	29 674	0	57	0	0	347	29 731
31-mars-27	29 731	0	55	0	0	350	29 785
30-juin-27	29 785	0	55	0	0	350	29 841
30-sept-27	29 841	0	56	0	0	350	29 897
31-déc-27	29 897	0	57	0	0	350	29 954
31-mars-28	29 954	0	4	0	0	403	29 958
30-juin-28	29 958	0	4	0	0	403	29 962
30-sept-28	29 962	0	4	0	0	403	29 966
31-déc-28	29 966	0	4	0	0	403	29 970
31-mars-29	29 970	0	0	17	0	408	29 954
30-juin-29	29 954	0	0	17	0	407	29 937
30-sept-29	29 937	0	0	17	0	407	29 919
31-déc-29	29 919	0	0	17	0	407	29 902
31-mars-30	29 902	0	0	115	0	407	29 787
30-juin-30	29 787	0	0	116	0	405	29 671
30-sept-30	29 671	0	0	118	0	404	29 552
31-déc-30	29 552	0	0	120	0	402	29 433
31-mars-31	29 433	0	0	130	0	400	29 303
30-juin-31	29 303	0	0	131	0	399	29 172
30-sept-31	29 172	0	0	133	0	397	29 038
31-déc-31	29 038	0	0	135	0	395	28 903
31-mars-32	28 903	0	0	145	0	393	28 758
30-juin-32	28 758	0	0	147	0	391	28 610
30-sept-32	28 610	0	0	149	0	389	28 461
31-déc-32	28 461	0	0	151	0	387	28 310
31-mars-33	28 310	0	0	162	0	385	28 147
30-juin-33	28 147	0	0	164	0	383	27 983
30-sept-33	27 983	0	0	167	0	381	27 816
31-déc-33	27 816	0	0	169	0	378	27 648
31-mars-34	27 648	0	0	180	0	376	27 468
30-juin-34	27 468	0	0	182	0	374	27 285
30-sept-34	27 285	0	0	185	0	371	27 100
31-déc-34	27 100	0	0	187	0	369	26 913
31-mars-35	26 913	0	0	290	0	366	26 623
30-juin-35	26 623	0	0	294	0	362	26 328
30-sept-35	26 328	0	0	298	0	358	26 030
31-déc-35	26 030	0	0	302	0	354	25 728
31-mars-36	25 728	0	0	317	0	350	25 411
30-juin-36	25 411	0	0	321	0	346	25 089
30-sept-36	25 089	0	0	326	0	341	24 764
31-déc-36	24 764	0	0	330	0	337	24 434
31-mars-37	24 434	0	0	345	0	332	24 089
30-juin-37	24 089	0	0	350	0	328	23 739
30-sept-37	23 739	0	0	355	0	323	23 384
31-déc-37	23 384	0	0	359	0	318	23 025
31-mars-38	23 025	0	0	375	0	313	22 650
30-juin-38	22 650	0	0	380	0	308	22 270
30-sept-38	22 270	0	0	385	0	303	21 885
31-déc-38	21 885	0	0	391	0	298	21 494
31-mars-39	21 494	0	0	407	0	292	21 088
30-juin-39	21 088	0	0	412	0	287	20 675
30-sept-39	20 675	0	0	418	0	281	20 257
31-déc-39	20 257	0	0	424	0	276	19 834
31-mars-40	19 834	0	0	440	0	270	19 393
30-juin-40	19 393	0	0	446	0	264	18 947
30-sept-40	18 947	0	0	452	0	258	18 495
31-déc-40	18 495	0	0	459	0	252	18 036
31-mars-41	18 036	0	0	142	17 894	85	0

23 346

ANNEXE B

Echéancier de remboursement avec gain fiscal

TABLEAU D'AMORTISSEMENT DU PRÊT DE FBRK A RKWR (en milliers d'euros)

Taux d'intérêt : 5,44%

Prêt consenti par la foncière à l'exploitant (avec gain fiscal)								
Trimestre	Encours début période	Tirages	Intérêts capitalisés	Rbt progressif	Rbt anticipé lié au gain fiscal	Rbt balourd	Intérêts payés	Encours fin période
31-déc-22	0	0	0	0	0	0	0	0
31-mars-23	0	0	0	0	0	0	0	0
30-juin-23	0	0	0	0	0	0	0	0
30-sept-23	0	16 545	0	0	0	0	0	16 545
31-déc-23	16 545	10 942	258	0	6 910	0	0	20 835
31-mars-24	20 835	318	302	0	0	0	0	21 456
30-juin-24	21 456	158	305	0	0	0	0	21 919
30-sept-24	21 919	0	102	0	0	0	196	22 022
31-déc-24	22 022	0	104	0	0	0	196	22 125
31-mars-25	22 125	0	62	0	0	0	239	22 187
30-juin-25	22 187	0	63	0	0	0	239	22 250
30-sept-25	22 250	0	64	0	0	0	239	22 314
31-déc-25	22 314	0	65	0	0	0	239	22 379
31-mars-26	22 379	0	54	0	0	0	250	22 433
30-juin-26	22 433	0	55	0	0	0	250	22 488
30-sept-26	22 488	0	56	0	0	0	250	22 544
31-déc-26	22 544	0	57	0	0	0	250	22 600
31-mars-27	22 600	0	55	0	0	0	253	22 655
30-juin-27	22 655	0	55	0	0	0	253	22 710
30-sept-27	22 710	0	56	0	0	0	253	22 766
31-déc-27	22 766	0	57	0	0	0	253	22 823
31-mars-28	22 823	0	4	0	0	0	306	22 827
30-juin-28	22 827	0	4	0	0	0	306	22 831
30-sept-28	22 831	0	4	0	0	0	306	22 835
31-déc-28	22 835	0	4	0	0	0	306	22 840
31-mars-29	22 840	0	0	7	0	0	311	22 833
30-juin-29	22 833	0	0	7	0	0	311	22 826
30-sept-29	22 826	0	0	7	0	0	310	22 819
31-déc-29	22 819	0	0	7	0	0	310	22 812
31-mars-30	22 812	0	0	46	0	0	310	22 766
30-juin-30	22 766	0	0	47	0	0	310	22 719
30-sept-30	22 719	0	0	48	0	0	309	22 671
31-déc-30	22 671	0	0	48	0	0	308	22 623
31-mars-31	22 623	0	0	52	0	0	308	22 571
30-juin-31	22 571	0	0	53	0	0	307	22 518
30-sept-31	22 518	0	0	54	0	0	306	22 464
31-déc-31	22 464	0	0	54	0	0	306	22 410
31-mars-32	22 410	0	0	59	0	0	305	22 352
30-juin-32	22 352	0	0	59	0	0	304	22 292
30-sept-32	22 292	0	0	60	0	0	303	22 232
31-déc-32	22 232	0	0	61	0	0	302	22 171
31-mars-33	22 171	0	0	65	0	0	302	22 106
30-juin-33	22 106	0	0	66	0	0	301	22 040
30-sept-33	22 040	0	0	67	0	0	300	21 973
31-déc-33	21 973	0	0	68	0	0	299	21 905
31-mars-34	21 905	0	0	72	0	0	298	21 832
30-juin-34	21 832	0	0	73	0	0	297	21 759
30-sept-34	21 759	0	0	74	0	0	296	21 684
31-déc-34	21 684	0	0	75	0	0	295	21 609
31-mars-35	21 609	0	0	117	0	0	294	21 492
30-juin-35	21 492	0	0	118	0	0	292	21 374
30-sept-35	21 374	0	0	120	0	0	291	21 254
31-déc-35	21 254	0	0	122	0	0	289	21 132
31-mars-36	21 132	0	0	128	0	0	287	21 004
30-juin-36	21 004	0	0	129	0	0	286	20 875
30-sept-36	20 875	0	0	131	0	0	284	20 744
31-déc-36	20 744	0	0	133	0	0	282	20 611
31-mars-37	20 611	0	0	139	0	0	280	20 472
30-juin-37	20 472	0	0	141	0	0	278	20 331
30-sept-37	20 331	0	0	143	0	0	277	20 189
31-déc-37	20 189	0	0	145	0	0	275	20 044
31-mars-38	20 044	0	0	151	0	0	273	19 893
30-juin-38	19 893	0	0	153	0	0	271	19 740
30-sept-38	19 740	0	0	155	0	0	269	19 585
31-déc-38	19 585	0	0	157	0	0	266	19 428
31-mars-39	19 428	0	0	164	0	0	264	19 264
30-juin-39	19 264	0	0	166	0	0	262	19 098
30-sept-39	19 098	0	0	168	0	0	260	18 930
31-déc-39	18 930	0	0	170	0	0	257	18 760
31-mars-40	18 760	0	0	177	0	0	255	18 582
30-juin-40	18 582	0	0	180	0	0	253	18 403
30-sept-40	18 403	0	0	182	0	0	250	18 221
31-déc-40	18 221	0	0	185	0	0	248	18 036
31-mars-41	18 036	0	0	142	0	17 894	85	0

18 520

ANNEXE C

Projet de prêt subordonné de RKWR à la SA ROYAL KEY LOCATION

PROJET

Fait à _____,
Le _____,
En trois (3) exemplaires originaux.

L'EMPRUNTEUR

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT
Représentée Par : Monsieur Williams EPSON-HENRY
Fonction : Président

LE PRÊTEUR

SAS FBRK – FONCIERE DE LA BAIE RK
Représentée Par : Monsieur Williams EPSON-HENRY

LE MAITRE D'OUVRAGE

SA ROYAL KEY LOCATION
Représentée par : INTER INVEST
Fonction : Président
Elle-même représentée par : Monsieur _____

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DU BATIMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SAS RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT, société par actions simplifiée au capital de 908.000 Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Point-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SAS RKWR** ou le **Bénéficiaire**)

ET

SA ROYAL KEY LOCATION, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'abricot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, représentée par son Président, la SA INTER INVEST, elle-même représentée par Monsieur Patrice NADALON, dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée **SA ROYAL KEY LOCATION** ou le **Promettant**)

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

- (A) La SAS RKWR a souhaité mettre en place une opération de financement (le **Projet**) dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI aux fins d'acquisition et de l'exploitation d'un immeuble nu constituant une composante d'un complexe hôtelier 4* situé à LE MOULE (971600) au lieudit « LA BAIE » pour un montant total hors TVA récupérable de **27.963.510 €** (_____ EUR) (respectivement le **"Bâtiment"**) ou (l'**"Immeuble"**).
- (B) Le Bâtiment a été édifié sur un terrain formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca.
- (C) La SA ROYAL KEY LOCATION a été constituée aux fins de réaliser l'Ensemble Immobilier par le biais d'un CPI signé avec la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK), en présence de la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT (RKWR) afin de faire bénéficier à cette dernière (RKWR) des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il a été prévu à cet effet qu'il soit procédé à la réalisation du Bâtiment par la SA ROYAL KEY LOCATION, conformément aux termes d'un contrat de Promotion Immobilière (CPI) conclu avec la SAS FBRK (le **CPI**). Le Bâtiment sera ensuite donné à Crédit-Bail à la SAS RKWR conformément aux termes du présent contrat (le **Contrat de Crédit-Bail**). Il fera par ailleurs l'objet d'une promesse unilatérale de vente par la SA ROYAL KEY LOCATION en faveur de la SAS RKWR (la **Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment**), ainsi que d'une promesse d'achat consentie

par la SAS RKWR à la SA ROYAL KEY LOCATION (la **Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment**).

- (D) Compte tenu de la nature et du calendrier de réalisation du Projet, le schéma retenu a été celui d'un financement partiel par voie de souscription via une augmentation de capital, (l'**Apport**), qui sera effectuée par des investisseurs personnes physiques qui deviendront ainsi actionnaires de la SA ROYAL KEY LOCATION (les **Investisseurs**). Il est rappelé que l'application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI suppose la délivrance d'un agrément ministériel, dont les parties déclarent parfaitement connaître les conditions juridiques d'octroi et de maintien. A cet effet, la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT a déposé une demande d'agrément au titre du Projet le 08/06/2021, telle que complétée en dernier lieu le _____ auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (la **DGFIP**). Par lettre en date du _____, la DGFIP a délivré une décision d'agrément au titre du Projet (l'**Agrément**) pour une base éligible de **23.031.636 Euros** (la **Base Eligible**).
- (E) Il est prévu par ailleurs que la SA ROYAL KEY LOCATION finance les travaux de construction de l'Ensemble Immobilier au moyen d'un prêt subordonné consenti par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT conformément aux termes d'un contrat de prêt subordonné (respectivement le **Prêt Subordonné** et le **Contrat de Prêt Subordonné**) et d'un prêt relais TVA (le **Prêt relais TVA**) consenti par la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK). Le Prêt Subordonné consenti par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT sera lui-même refinancé par un prêt consenti par la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK) (le **Prêt FBRK**, et le contrat y relatif le **Contrat de Prêt FBRK**). Par ailleurs, la SA ROYAL KEY LOCATION bénéficiera indirectement d'une subvention FEDER au travers de l'application d'un prix minoré appliqué au CPI. Il est prévu que le Prêt subordonné octroyé par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT à la SA ROYAL KEY LOCATION soit remboursé dans un premier temps grâce (i) à une partie du produit de l'Apport, (ii) au moyen d'une partie des loyers versés au titre du Contrat de Crédit-Bail, et (iii) pour le solde par une partie du prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. DEFINITIONS

1.1 Définitions

Dans la présente promesse (y compris son préambule), les mots commençant avec une majuscule ont le sens qui leur est attribué, selon le cas, dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après, à moins que le contexte requiert un sens différent.

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

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

Contrat de Prêt subordonné a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

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

Date de Réalisation a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 des présentes ;

Prix a le sens qui lui est donné à l'article 5 des présentes ;

Promesse de Vente a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 des présentes.

1.2 Interprétation

Dans la présente promesse :

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

ARTICLE 2. PROMESSE DE VENTE

2.1 Le Promettant consent au Bénéficiaire une promesse unilatérale de vente aux termes de laquelle il s'engage de manière ferme, irrévocable et inconditionnelle à vendre le Bâtiment auprès du Bénéficiaire, à la demande de celui-ci, sous les modalités ci-après (la **Promesse de Vente**). La Promesse de Vente est acceptée comme telle par le Bénéficiaire et est par conséquent irrévocable.

2.2 Le Bénéficiaire pourra exercer la Promesse de Vente à tout moment au cours de la période commençant à la date tombant cinq (5) ans après la Date de Mise en exploitation du Bâtiment ou la date de l'apport si elle est postérieure (ou si cette date n'est pas un Jour Ouvré, le premier Jour Ouvré suivant) et la date tombant cinq (5) ans et trois (3) mois après la Date Mise en exploitation du Bâtiment ou la date de l'apport si elle est postérieure (la **Date de Réalisation**).

2.3 La levée de la Promesse de Vente emportera obligation, pour le Bénéficiaire, de payer à la Date de Réalisation le Prix visé à l'article 5 ci-dessous, ainsi que tous les droits et charges afférents à la vente du Bâtiment, sans pouvoir élever quelque contestation que ce soit.

2.4 Le Promettant s'interdit de rétracter la Promesse de Vente, ce qui est accepté par le Bénéficiaire. En conséquence, le Bénéficiaire pourra, en tant que de besoin et par exception à l'article 1142 du Code civil, poursuivre l'exécution forcée de la Promesse de Vente aux fins d'obtenir sa réalisation dans les conditions prévues aux présentes.

2.5 En tant que de besoin il est précisé que dans le cas où la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment aurait été ou serait exercée dans les conditions y indiquées, alors la levée de la Promesse de Vente prévaudra sur la levée de la présente Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment laquelle deviendra automatiquement caduque.

ARTICLE 3. DESIGNATION DES IMMEUBLES

La Promesse de Vente a pour objet le Bâtiment tel que plus amplement décrit dans le Contrat de Crédit-Bail et tel qu'il existera à la Date de Réalisation.

ARTICLE 4. LEVEE DE LA PROMESSE DE VENTE

4.1 Le Bénéficiaire aura la faculté de lever la Promesse de Vente, selon les modalités ci-après:

- (a) le Bénéficiaire devra avoir informé le Promettant par télécopie confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de lever la Promesse de Vente au plus tard trente (30) jours avant la Date de Réalisation;
- (b) la levée de la Promesse de Vente devra porter sur l'ensemble du Bâtiment.

4.2 La propriété du Bâtiment sera transférée au Promettant le jour du complet paiement du Prix (tel que visé à l'article 5 ci-dessous) au Bénéficiaire, dans les conditions stipulées à l'article 5 ci-dessous.

ARTICLE 5. PRIX

5.1 Dans le cas où la Promesse de Vente serait levée par le Bénéficiaire conformément aux stipulations de l'article 4 ci-dessus, le Bénéficiaire s'engage à acquérir le Bâtiment pour un montant hors taxe égal à l'encours restant dû en capital, à la Date de Réalisation, au titre du Prêt subordonné, augmenté des éventuels retards de paiement et/ou reports en capital et intérêts, pénalités, indemnités, frais et accessoires ou autres dus par le Promettant au titre du Contrat de Crédit-Bail ainsi que d'une somme suffisante, appréciée par le notaire du Bénéficiaire, pour répondre du paiement des frais, droits et émoluments y afférents (le **Prix**). La vente du Bâtiment interviendra par acte authentique reçu par le notaire du Promettant, avec la participation le cas échéant du notaire du Bénéficiaire, à la Date de Réalisation.

5.2 Le Prix sera payable comptant à la Date de Réalisation sur le compte qui aura été indiqué par le Promettant à cet effet. En cas de retard de paiement, le Prix sera majoré des intérêts de retard en faveur du Promettant calculés sur la base du montant impayé, depuis sa date d'exigibilité conventionnelle jusqu'à sa date de paiement effectif, au taux de l'EONIA augmenté d'une marge de 4% par an.

Nonobstant ce qui précède, il est rappelé que conformément aux termes du Contrat de Prêt subordonné, toutes sommes dues par le Promettant au Bénéficiaire au titre du Prêt subordonné deviendront immédiatement exigibles (le cas échéant pour partie) en cas d'exercice par le Bénéficiaire de la Promesse de Vente, et d'exigibilité subséquente du Prix. En conséquence, l'obligation du Promettant de rembourser par anticipation l'ensemble des sommes dues au titre du Prêt subordonné et l'obligation du Bénéficiaire d'acquitter le Prix au titre des présentes, sont des obligations pareillement connexes et seront payées par compensation alors même que les conditions de la compensation légale ne seraient, le cas échéant, pas toutes réunies.

5.3 La présente Promesse de Vente a pour objet l'acquisition du Bâtiment. Aucune modification du Prix ne saurait résulter de la modification, de la disparition, de la substitution, du remplacement, de la réparation, d'addition de toute ou partie de, ou au, Bâtiment, ce que le Bénéficiaire accepte.

5.4 Nonobstant ce qui précède, le Prix pourra être modifié afin de tenir compte d'une modification d'une des Données de Calcul (telles que définies à l'Annexe Financière visée au Contrat de Crédit-Bail).

5.5 Il est précisé à toutes fins utiles que le Promettant ne sera en aucun cas tenu de signer l'acte authentique de vente s'il n'a pas l'assurance que les différents paiements devant intervenir à la Date de Réalisation (tels que visés au 5.1 notamment) seront effectués à bonne date, en totalité (auquel cas la présente Promesse de Vente prendra fin de plein droit, sans indemnité de la part du Promettant).

ARTICLE 6. ABSENCE DE GARANTIE

Le Bâtiment sera cédé sans aucune garantie au Bénéficiaire (même pour les vices cachés et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code civil), tel qu'il existe (i.e. dans l'état où il se trouvera) et se comporte à cette date. Le Bénéficiaire prendra le Bâtiment en l'état au moment du transfert de propriété, à ses risques et périls au sens de l'article 1629 du Code civil, sans pouvoir effectuer aucune objection ni aucune réserve. Par conséquent, le Bénéficiaire renonce expressément au bénéfice de la garantie que doit le vendeur à l'acquéreur telle que prévue à l'article 1626 du Code civil, conformément aux dispositions de l'article 1627 du Code civil.

ARTICLE 7. DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant que :

- (a) il a la capacité de conclure la présente promesse et d'exécuter toutes les obligations en découlant pour lui ; il a obtenu toutes les autorisations internes et tous autres consentements afin de conclure et d'exécuter la présente promesse et ces autorisations et consentements sont valables à la date des présentes ;
- (b) la présente promesse constitue un engagement valable de sa part qui le lie, lui est opposable (et est opposable aux tiers) et peut être rendu exécutoire à son encontre conformément à ses termes ;
- (c) ni la signature de la présente promesse, 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 ou réglementaire 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 ; et
- (d) 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 (y compris toute procédure de sauvegarde) et aucun évènement n'est, à sa connaissance et après avoir procédé à toutes vérifications utiles, de nature à le mettre en situation de cessation des paiements.

ARTICLE 8. EXERCICE DES DROITS ET RECOURS

8.1 Tous les droits conférés à l'une des parties par la présente promesse ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour une partie 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 l'autre partie à refuser d'exécuter tout ou partie de ses obligations au titre de la présente promesse ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse.

8.2 Sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire, le Bénéficiaire renonce expressément et irrévocablement par les présentes à exercer devant toute juridiction dépendant du ressort de la Guadeloupe, française ou étrangère, toute poursuite individuelle à l'encontre des associés (présents et futurs) du Promettant, à quelque titre que ce soit. Le Bénéficiaire renonce de la même façon à tout recours à l'encontre des gérants et autres dirigeants du Promettant (sauf en cas de faute lourde ou dolosive). En outre, le Bénéficiaire renonce également à initier toutes procédures collectives à l'encontre du Promettant et/ou de ses associés (présents et futurs) (sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire) et s'engage irrévocablement, dans l'hypothèse où le Promettant ne respecterait pas ses engagements contractuels au titre des présentes, à n'exercer ses droits de recours que sur les éléments composant le Bâtiment.

8.3 Les parties reconnaissent que les engagements pris par le Bénéficiaire ci-dessus ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil et conviennent en outre que l'engagement du Bénéficiaire en tant que promettant au titre de cette stipulation survivra 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. Le Promettant agissant comme mandataire de ses associés, gérants et dirigeants, déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

ARTICLE 9. NOTIFICATIONS

Toute notification spécifiquement requise en vertu de la présente promesse :

- (a) sera faite par écrit, signée pour le compte de la partie dont elle émane et transmise par télécopie ou courriel confirmé(e) par lettre recommandée avec avis de réception ;
- (b) sera adressée à la partie concernée, à l'adresse suivante :

Pour le Bénéficiaire :

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT

13, lieudit Convenance Gates
97122 BAIE MAHAULT
A l'attention de : Monsieur Williams ESON-HENRY
Téléphone :
Courriel : williams-eh@orange.fr

Pour le Promettant :

SA ROYAL KEY LOCATION

C/o INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris
A l'attention de : Monsieur Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

ou à toute autre adresse, numéro de télécopie ou courriel ultérieurement communiqué ; et

- (c) concernant la transmission par télécopie, sera réputée reçue le Jour Ouvré suivant le jour durant lequel ladite télécopie est transmise avec succès, tel que confirmé par le relevé de transmission du télécopieur ayant servi à la transmission, à défaut de quoi la notification sera réputée nulle et non avenue.

Pour toute autre communication, les parties reconnaissent qu'elles pourront échanger entre elles par courriels.

ARTICLE 10. AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Au cas où l'une des stipulations de la présente promesse serait nulle ou ferait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité des autres stipulations.

ARTICLE 11. CESSION DE DROITS

Les parties ne pourront céder ou transférer tout droit ou obligation résultant de la présente promesse à un tiers, sans autorisation préalable et écrite de l'autre partie. Toutefois, toute personne venant aux droits et obligations du Bénéficiaire pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de fusion ou scission sera tenue solidairement et indivisiblement à l'égard du Promettant de la même manière que le Bénéficiaire.

ARTICLE 12. FRAIS

12.1 L'ensemble des frais additionnels au titre de la présente promesse (notamment ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu, y inclus ceux engagés par le Promettant pour préserver ou exercer ses droits au titre de la présente promesse) seront à la charge exclusive du Bénéficiaire qui s'oblige à leur paiement.

12.2 De même, les frais et droits relatifs aux présentes (y inclus tous émoluments et frais nécessaires à l'effet de réaliser la vente du Bâtiment) seront supportés par le Bénéficiaire qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 13. DIVERS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit signé par toutes les parties.

ARTICLE 14. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

14.1 La présente promesse, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

14.2 Les parties conviennent de soumettre tout litige qui résulterait de la présente promesse exclusivement aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à _____, le _____

En trois (3) exemplaires originaux

SA ROYAL KEY LOCATION, en qualité
de Promettant

SAS RKWR, en qualité de Bénéficiaire

PROJET

ANNEXE 1
MODELE DE LETTRE D'EXERCICE

A :

SA ROYAL KEY LOCATION

[adresse]

Par lettre recommandée avec avis de réception

[____], le [____]

Mesdames, Messieurs,

Je soussigné[e], [____], agissant au nom et pour le compte de la SAS RKWR, déclare exercer l'option d'achat consentie au bénéfice de celle-ci aux termes d'une promesse unilatérale de vente en date du [•] conclue entre la SA ROYAL KEY LOCATION en qualité de promettant et la SAS RKWR en qualité de bénéficiaire (la **Promesse**), et portant sur un bâtiment composant un _____, localisé [_____] (le **Bâtiment**).

La vente du Bâtiment interviendra par acte authentique reçu par Maître [____], en date du [____], pour un prix de [____] Euro[s], conformément aux termes prévus à la Promesse. Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir indiquer à votre notaire qu'il se mette en contact avec Maître [____].

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sincères salutations.

Bien cordialement,

[_____]

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	DEFINITIONS.....	2
ARTICLE 2.	PROMESSE DE VENTE	3
ARTICLE 3.	DESIGNATION DES IMMEUBLES	4
ARTICLE 4.	LEVEE DE LA PROMESSE DE VENTE	4
ARTICLE 5.	PRIX	4
ARTICLE 6.	ABSENCE DE GARANTIE	5
ARTICLE 7.	DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE	5
ARTICLE 8.	EXERCICE DES DROITS ET RECOURS.....	5
ARTICLE 9.	NOTIFICATIONS.....	6
ARTICLE 10.	AUTONOMIE DES STIPULATIONS	7
ARTICLE 11.	CESSION DE DROITS.....	7
ARTICLE 12.	FRAIS.....	7
ARTICLE 13.	DIVERS	7
ARTICLE 14.	LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE	7
ANNEXE 1	MODELE DE LETTRE D’EXERCICE.....	9

- (1) SA ROYAL KEY LOCATION
- (2) SAS RKWR

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DU BATIMENT

PROJET

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DU BATIMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SA ROYAL KEY LOCATION, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abriocot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347, représentée par son Président, la SA INTER INVEST, elle-même représentée par Monsieur Patrice NADALON, dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée **SA ROYAL KEY LOCATION** ou le **Bénéficiaire**)

ET

SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT, société par actions simplifiée au capital de 908.000 Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Point-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SAS RKWR** ou le **Promettant**)

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

- (A) La SAS RKWR a souhaité mettre en place une opération de financement (le **Projet**) dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI aux fins d'acquisition et de l'exploitation d'un immeuble nu constituant une composante d'un complexe hôtelier 4* situé à LE MOULE (971600) au lieudit « LA BAIE » pour un montant total hors TVA récupérable de **27.963.510 €** (_____ EUR) (respectivement le **"Bâtiment"**) ou (**"Immeuble"**).
- (B) Le Bâtiment a été édifié sur un terrain formant les lots cadastrés Section AL1571, AL1572 et AL1602, de surface respective de 00ha 17a 77 ca, 00ha 89a 64 ca et 00ha 09a 11 ca.
- (C) La SA ROYAL KEY LOCATION a été constituée aux fins de réaliser l'Ensemble Immobilier par le biais d'un CPI signé avec la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK), en présence de la SAS ROYAL KEY WELNESS RESORT (RKWR) afin de faire bénéficier à cette dernière (RKWR) des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il a été prévu à cet effet qu'il soit procédé à la réalisation du Bâtiment par la SA ROYAL KEY LOCATION, conformément aux termes d'un contrat de Promotion Immobilière (CPI) conclu avec la SAS FBRK (le **CPI**). Le Bâtiment sera ensuite donné à Crédit-Bail à la SAS RKWR conformément aux termes du présent contrat (le **Contrat de Crédit-Bail**). Il fera par ailleurs l'objet d'une promesse unilatérale de vente par la SA ROYAL KEY LOCATION en faveur de la SAS RKWR (la **Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment**), ainsi que d'une promesse d'achat consentie par la SAS RKWR à la SA ROYAL KEY LOCATION (la **Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment**).

- (D) Compte tenu de la nature et du calendrier de réalisation du Projet, le schéma retenu a été celui d'un financement partiel par voie de souscription via une augmentation de capital, (**l'Apport**), qui sera effectuée par des investisseurs personnes physiques qui deviendront ainsi actionnaires de la SA ROYAL KEY LOCATION (les **Investisseurs**). Il est rappelé que l'application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI suppose la délivrance d'un agrément ministériel, dont les parties déclarent parfaitement connaître les conditions juridiques d'octroi et de maintien. A cet effet, la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT a déposé une demande d'agrément au titre du Projet le 08/06/2021, telle que complétée en dernier lieu le _____ auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (la **DGFIP**). Par lettre en date du _____, la DGFIP a délivré une décision d'agrément au titre du Projet (**l'Agrément**) pour une base éligible de **23.031.636 Euros** (la **Base Eligible**).
- (E) Il est prévu par ailleurs que la SA ROYAL KEY LOCATION finance les travaux de construction de l'Ensemble Immobilier au moyen d'un prêt subordonné consenti par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT conformément aux termes d'un contrat de prêt subordonné (respectivement le **Prêt Subordonné** et le **Contrat de Prêt Subordonné**) et d'un prêt relais TVA (le **Prêt relais TVA**) consenti par la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK). Le Prêt Subordonné consenti par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT sera lui-même refinancé par un prêt consenti par la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK (FBRK) (le **Prêt FBRK**, et le contrat y relatif le **Contrat de Prêt FBRK**). Par ailleurs, la SA ROYAL KEY LOCATION bénéficiera indirectement d'une subvention FEDER au travers de l'application d'un prix minoré appliqué au CPI. Il est prévu que le Prêt subordonné octroyé par la SAS ROYAL KEY WELLNESS RESORT à la SA ROYAL KEY LOCATION soit remboursé dans un premier temps grâce (i) à une partie du produit de l'Apport, (ii) au moyen d'une partie des loyers versés au titre du Contrat de Crédit-Bail, et (iii) pour le solde par une partie du prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. DEFINITIONS

1.1 Définitions

Dans la présente promesse (y compris son préambule), les mots commençant avec une majuscule ont le sens qui leur est attribué, selon le cas, dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après, à moins que le contexte requiert un sens différent.

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

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

Contrat de Prêt subordonné a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

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

Date de Réalisation a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 des présentes ;

Prix a le sens qui lui est donné à l'article 5 des présentes ;

Promesse d'Achat a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 des présentes.

1.2 Interprétation

Dans la présente promesse :

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

ARTICLE 2. PROMESSE D'ACHAT

2.1 Le Promettant consent au Bénéficiaire une promesse unilatérale d'achat aux termes de laquelle il s'engage de manière ferme, irrévocable et inconditionnelle à acquérir le Bâtiment auprès du Bénéficiaire, à la demande de celui-ci, sous les modalités ci-après (la **Promesse d'Achat**). La Promesse d'Achat est acceptée comme telle par le Bénéficiaire et est par conséquent irrévocable.

2.2 Le Bénéficiaire pourra exercer la Promesse d'Achat à tout moment à compter de la date tombant cinq (5) ans et quatre (4) mois à compter de la date de Mise en exploitation du Bâtiment ou la date de l'Apport si elle est postérieure (ou si cette date n'est pas un Jour Ouvré, le premier Jour Ouvré suivant) (la **Date de Réalisation**).

2.3 La levée de la Promesse d'Achat emportera obligation, pour le Promettant, de payer à la Date de Réalisation le Prix visé à l'article 5 ci-dessous, ainsi que tous les droits et charges afférents à la vente du Bâtiment, sans pouvoir élever quelque contestation que ce soit.

2.4 Le Promettant s'interdit de rétracter la Promesse d'Achat, ce qui est accepté par le Bénéficiaire. En conséquence, le Bénéficiaire pourra, en tant que de besoin et par exception à l'article 1142 du Code civil, poursuivre l'exécution forcée de la Promesse d'Achat aux fins d'obtenir sa réalisation dans les conditions prévues aux présentes.

2.5 En tant que de besoin il est précisé que dans le cas où la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment aurait été ou serait exercée dans les conditions y indiquées, alors la levée de la Promesse de Vente prévaudra sur la levée de la présente Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment laquelle deviendra automatiquement caduque.

ARTICLE 3. DESIGNATION DES IMMEUBLES

La Promesse d'Achat a pour objet le Bâtiment tel que plus amplement décrit dans le Contrat de Crédit-Bail et tel qu'il existera à la Date de Réalisation.

ARTICLE 4. LEVEE DE LA PROMESSE D'ACHAT

4.1 Le Bénéficiaire aura la faculté de lever la Promesse d'Achat, selon les modalités ci-après:

- (a) le Bénéficiaire devra avoir informé le Promettant par télécopie confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de lever la Promesse d'Achat au plus tard trente (30) jours avant la Date de Réalisation;
- (b) la levée de la Promesse d'Achat devra porter sur l'ensemble du Bâtiment.

4.2 La propriété du Bâtiment sera transférée au Promettant le jour du complet paiement du Prix (tel que visé à l'article 5 ci-dessous) au Bénéficiaire, dans les conditions stipulées à l'article 5 ci-dessous.

ARTICLE 5. PRIX

5.1 Dans le cas où la Promesse d'Achat serait levée par le Bénéficiaire conformément aux stipulations de l'article 4 ci-dessus, le Promettant s'engage à acquérir le Bâtiment pour un montant hors taxe égal à l'encours restant dû en capital, à la Date de Réalisation, au titre du Prêt subordonné, augmenté des éventuels retards de paiement et/ou reports en capital et intérêts, pénalités, indemnités, frais et accessoires ou autres dus par le Promettant au titre du Contrat de Crédit-Bail ainsi que d'une somme suffisante, appréciée par le notaire du Bénéficiaire, pour répondre du paiement des frais, droits et émoluments y afférents (le **Prix**). La vente du Bâtiment interviendra par acte authentique reçu par le notaire du Bénéficiaire, avec la participation le cas échéant du notaire du Promettant, à la Date de Réalisation.

5.2 Le Prix sera payable comptant à la Date de Réalisation sur le compte qui aura été indiqué par le Bénéficiaire à cet effet. En cas de retard de paiement, le Prix sera majoré des intérêts de retard en faveur du Bénéficiaire calculés sur la base du montant impayé, depuis sa date d'exigibilité conventionnelle jusqu'à sa date de paiement effectif, au taux de l'EONIA augmenté d'une marge de 4% par an.

Nonobstant ce qui précède, il est rappelé que conformément aux termes du Contrat de Prêt subordonné, toutes sommes dues par le Bénéficiaire au Promettant au titre du Prêt subordonné deviendront immédiatement exigibles (le cas échéant pour partie) en cas d'exercice par le Bénéficiaire de la Promesse d'Achat, et d'exigibilité subséquente du Prix. En conséquence, l'obligation du Bénéficiaire de rembourser par anticipation l'ensemble des sommes dues au titre du Prêt subordonné et l'obligation du Promettant d'acquitter le Prix au titre des présentes, sont des obligations pareillement connexes et seront payées par compensation alors même que les conditions de la compensation légale ne seraient, le cas échéant, pas toutes réunies.

5.3 La présente Promesse d'Achat a pour objet l'acquisition du Bâtiment. Aucune modification du Prix ne saurait résulter de la modification, de la disparition, de la substitution, du remplacement, de la réparation, d'addition de toute ou partie de, ou au, Bâtiment, ce que le Promettant accepte.

5.4 Nonobstant ce qui précède, le Prix pourra être modifié afin de tenir compte d'une modification d'une des Données de Calcul (telles que définies à l'Annexe Financière visée au Contrat de Crédit-Bail).

5.5 Il est précisé à toutes fins utiles que le Bénéficiaire ne sera en aucun cas tenu de signer l'acte authentique de vente s'il n'a pas l'assurance que les différents paiements devant intervenir à la Date de Réalisation (tels que visés au 5.1 notamment) seront

effectués à bonne date, en totalité (auquel cas la présente Promesse d'Achat prendra fin de plein droit, sans indemnité de la part du Bénéficiaire).

ARTICLE 6. ABSENCE DE GARANTIE

Le Bâtiment sera cédé sans aucune garantie au Bénéficiaire (même pour les vices cachés et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code civil), tel qu'il existe (i.e. dans l'état où il se trouvera) et se comporte à cette date. Le Bénéficiaire prendra le Bâtiment en l'état au moment du transfert de propriété, à ses risques et périls au sens de l'article 1629 du Code civil, sans pouvoir effectuer aucune objection ni aucune réserve. Par conséquent, le Bénéficiaire renonce expressément au bénéfice de la garantie que doit le vendeur à l'acquéreur telle que prévue à l'article 1626 du Code civil, conformément aux dispositions de l'article 1627 du Code civil.

ARTICLE 7. DECLARATIONS DU PROMETTANT

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire que :

- (a) il a la capacité de conclure la présente promesse et d'exécuter toutes les obligations en découlant pour lui ; il a obtenu toutes les autorisations internes et tous autres consentements afin de conclure et d'exécuter la présente promesse et ces autorisations et consentements sont valables à la date des présentes ;
- (b) la présente promesse constitue un engagement valable de sa part qui le lie, lui est opposable (et est opposable aux tiers) et peut être rendu exécutoire à son encontre conformément à ses termes ;
- (c) ni la signature de la présente promesse, 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 ou réglementaire 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 ; et
- (d) 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 (y compris toute procédure de sauvegarde) et aucun évènement n'est, à sa connaissance et après avoir procédé à toutes vérifications utiles, de nature à le mettre en situation de cessation des paiements.

ARTICLE 8. EXERCICE DES DROITS ET RECOURS

8.1 Tous les droits conférés à l'une des parties par la présente promesse ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour une partie 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 l'autre partie à refuser d'exécuter tout ou partie de ses obligations au titre de la présente promesse ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la présente promesse.

8.2 Sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire, le Promettant renonce expressément et irrévocablement par les présentes à exercer devant toute juridiction dépendant du ressort de la Guadeloupe, française ou étrangère, toute poursuite individuelle à l'encontre des associés (présents et futurs) du Bénéficiaire, à quelque titre que ce soit. Le Promettant renonce de la même façon à tout recours à l'encontre des gérants et autres dirigeants du Bénéficiaire (sauf en cas de faute lourde ou dolosive). En

outre, le Promettant renonce également à initier toutes procédures collectives à l'encontre du Bénéficiaire et/ou de ses associés (présents et futurs) (sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire) et s'engage irrévocablement, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne respecterait pas ses engagements contractuels au titre des présentes, à n'exercer ses droits de recours que sur les éléments composant le Bâtiment.

8.3 Les parties reconnaissent que les engagements pris par le Promettant ci-dessus ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil et conviennent en outre que l'engagement du Promettant en tant que promettant au titre de cette stipulation survivra 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. Le Bénéficiaire agissant comme mandataire de ses associés, gérants et dirigeants, déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

ARTICLE 9. NOTIFICATIONS

Toute notification spécifiquement requise en vertu de la présente promesse :

- (a) sera faite par écrit, signée pour le compte de la partie dont elle émane et transmise par télécopie ou courriel confirmé(e) par lettre recommandée avec avis de réception ;
- (b) sera adressée à la partie concernée, à l'adresse suivante :

Pour le Bénéficiaire :

SA ROYAL KEY LOCATION

Co INTERINVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris
Monsieur Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

Pour le Promettant :

SAS RKWR

13, lieudit Convenance Gates
97122 BAIE MAHAULT
A l'attention de : Monsieur Williams ESON-HENRY
Téléphone :
Courriel : williams-eh@orange.fr

ou à toute autre adresse, numéro de télécopie ou courriel ultérieurement communiqué ; et

- (c) concernant la transmission par télécopie, sera réputée reçue le Jour Ouvré suivant le jour durant lequel ladite télécopie est transmise avec succès, tel que confirmé par le relevé de transmission du télécopieur ayant servi à la transmission, à défaut de quoi la notification sera réputée nulle et non avenue.

Pour toute autre communication, les parties reconnaissent qu'elles pourront échanger entre elles par courriels.

ARTICLE 10. AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Au cas où l'une des stipulations de la présente promesse serait nulle ou ferait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité des autres stipulations.

ARTICLE 11. CESSION DE DROITS

Les parties ne pourront céder ou transférer tout droit ou obligation résultant de la présente promesse à un tiers, sans autorisation préalable et écrite de l'autre partie. Toutefois, toute personne venant aux droits et obligations du Promettant pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de fusion ou scission sera tenue solidairement et indivisiblement à l'égard du Bénéficiaire de la même manière que le Promettant.

ARTICLE 12. FRAIS

12.1 L'ensemble des frais additionnels au titre de la présente promesse (notamment ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu, y inclus ceux engagés par le Bénéficiaire pour préserver ou exercer ses droits au titre de la présente promesse) seront à la charge exclusive du Promettant qui s'oblige à leur paiement.

12.2 De même, les frais et droits relatifs aux présentes (y inclus tous émoluments et frais nécessaires à l'effet de réaliser la vente du Bâtiment) seront supportés par le Promettant qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 13. DIVERS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit signé par toutes les parties.

ARTICLE 14. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

14.1 La présente promesse, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

14.2 Les parties conviennent de soumettre tout litige qui résulterait de la présente promesse exclusivement aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à _____, le _____

En trois (3) exemplaires originaux

SA ROYAL KEY LOCATION, en qualité
de Bénéficiaire

SAS RKWR, en qualité de Promettant

PROJET

ANNEXE 1
MODELE DE LETTRE D'EXERCICE

A :

SAS RKWR

[adresse]

Par lettre recommandée avec avis de réception

[____], le [____]

Mesdames, Messieurs,

Je soussigné[e], [____], agissant au nom et pour le compte de la SA ROYAL KEY LOCATION, déclare exercer l'option de vente consentie au bénéfice de celle-ci aux termes d'une promesse unilatérale d'achat en date du [•] conclue entre la SA ROYAL KEY LOCATION en qualité de bénéficiaire et la SAS RKWR en qualité de promettant (la **Promesse**), et portant sur un bâtiment composant un _____, localisé [____] (le **Bâtiment**).

La vente du Bâtiment interviendra par acte authentique reçu par Maître [____], en date du [____], pour un prix de [____] Euro[s], conformément aux termes prévus à la Promesse. Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir indiquer à votre notaire qu'il se mette en contact avec Maître [____].

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sincères salutations.

Bien cordialement,

[____]

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	DEFINITIONS.....	2
ARTICLE 2.	PROMESSE D'ACHAT.....	3
ARTICLE 3.	DESIGNATION DES IMMEUBLES.....	3
ARTICLE 4.	LEVEE DE LA PROMESSE D'ACHAT.....	4
ARTICLE 5.	PRIX.....	4
ARTICLE 6.	ABSENCE DE GARANTIE.....	5
ARTICLE 7.	DECLARATIONS DU PROMETTANT.....	5
ARTICLE 8.	EXERCICE DES DROITS ET RECOURS.....	5
ARTICLE 9.	NOTIFICATIONS.....	6
ARTICLE 10.	AUTONOMIE DES STIPULATIONS.....	7
ARTICLE 11.	CESSION DE DROITS.....	7
ARTICLE 12.	FRAIS.....	7
ARTICLE 13.	DIVERS.....	7
ARTICLE 14.	LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE.....	7
ANNEXE 1	MODELE DE LETTRE D'EXERCICE.....	9

- (1) SA ROYAL KEY LOCATION
- (2) SAS RKWR

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DU BATIMENT

PROJET

Le XX/XX/XXX

SAS RKWR
(Bénéficiaire)

- et -

LES PERSONNES DONT LA LISTE FIGURE EN ANNEXE 1
(Promettants)

- et -

INTER INVEST
(Mandataire des Promettants)

**CONVENTION PORTANT PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE
D' ACTIONS
(SA ROYAL KEY LOCATION)**

SOMMAIRE

1	DÉFINITIONS.....	3
2	PRINCIPES D'INTERPRÉTATION.....	4
3	PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE.....	4
4	PRIX D'ACHAT	4
5	LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT	4
6	PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS.....	5
7	ABSENCE DE SÛRETÉS – EXCLUSION DE RESPONSABILITE.....	5
8	INDÉPENDANCE DES PROMESSES UNILATÉRALES DE VENTE.....	5
9	TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS	5
10	NOTIFICATIONS.....	5
11	FRAIS	6
12	STIPULATIONS DIVERSES.....	6
13	LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE.....	6
	ANNEXE 1 LISTE DES PROMETTANTS	7
	ANNEXE 2 MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION	8
	ANNEXE 3 ADRESSES DE NOTIFICATION	9

LA PRÉSENTE CONVENTION est conclue

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- (A) **La SAS RKWR - ROYAL KEY WELLNESS RESORT**, société par actions simplifiée au capital de _____ Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Point-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Bénéficiaire**"),
DE PREMIÈRE PART,

- (B) **LES PERSONNES** dont la liste figure en Annexe 1, représentées par le Mandataire des Promettants (tel que défini ci-après), dûment habilité à l'effet des présentes aux termes du pouvoir qui lui a été consenti par chacun des Promettants dans le dossier de souscription signé par chacun d'entre eux,

(ci-après dénommées collectivement les "**Promettants**"),
DE DEUXIÈME PART,

ET

- (C) **SA INTER INVEST**, Société Anonyme au capital de 10.000.200 EUROS, dont le siège social est situé 21, rue Fortuny, 75017 Paris, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Paris sous le 383 848 660 RCS représentée par Monsieur Jean DELPECH, dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée "**INTER INVEST**" ou le "**Mandataire des Promettants**"),
DE TROISIÈME PART.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (1) Le Bénéficiaire a souhaité mettre en place un financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts pour l'acquisition d'un ensemble immobilier composant un ensemble hôtelier, en Guadeloupe (l'"**Investissement**").
- (2) Les Promettants détiennent (...) actions (les "**Actions**") sur les (...) actions composant le capital social de la SA ROYAL KEY LOCATION, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abriocot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347 (la "**Société**"). Le nombre d'Actions détenues par chaque Promettant figure en Annexe 1 au regard de son nom.
- (3) Les Promettants, associés de la Société, bénéficient des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts.
- (4) Le Bénéficiaire souhaite bénéficier d'une option d'achat des Actions, ce qui est l'objet de la présente convention (la "**Convention**").

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1 DÉFINITIONS

Sauf stipulation expresse contraire, les termes et expressions définis ci-après auront la signification qui est portée en regard de chacun d'eux :

"**Contrat de Location**" désigne le contrat de crédit-bail immobilier conclu le entre la Société, en qualité de bailleur, et le Bénéficiaire, en qualité de preneur, aux termes duquel la Société donne l'Investissement en Location au Bénéficiaire ;

"**Date de Transfert**" désigne, sous condition préalable de lever l'Option d'Achat, la date, à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans suivant la date de mise en service de l'Investissement ou la date d'Apport si elle est postérieure, à laquelle les actions seront cédées ;

"**Jour Ouvrable**" désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ;

"**Option d'Achat**" désigne l'option consentie par les Promettants au Bénéficiaire conformément à l'Article 3 ;

"**Période d'Exercice**" désigne la période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans suivant la date de mise en service de l'Investissement ou la date d'Apport si elle est postérieure et se terminant 3 mois plus tard ;

"**Promesse Unilatérale de Vente**" désigne la promesse consentie par les Promettants au Bénéficiaire conformément aux stipulations de l'Article 3.

2 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

Dans la Convention, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

"**Annexe**", "**Article**", et "**paragraphe**" désignent (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe de la Convention et "**préambule**" désigne le préambule figurant avant l'Article 1.

Les références aux "**droits**" ou aux "**obligations**" d'une partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite partie au titre de la Convention.

Les références à une "**heure**" se réfèrent à l'heure de Paris.

"**mois**" s'entend d'une période qui commence un jour d'un mois civil pour prendre fin à la date correspondant, soit, au même quantième du mois civil suivant, soit (dans l'hypothèse où le mois civil suivant ne contiendrait pas le même quantième) au dernier jour de ce mois civil suivant.

Les références aux "**paiements**" qu'une partie doit effectuer ou recevoir, sans autre précision, s'entendent des paiements qu'elle doit effectuer ou recevoir au titre de la Convention.

"**partie**" s'entend de toute partie à la Convention.

"**réglementation**" comprend toute loi, décret, ordonnance et tout autre acte normatif, national ou communautaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris la Convention) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

3 PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Chaque Promettant s'engage irrévocablement à vendre, à première demande du Bénéficiaire, l'intégralité des Actions qu'il détient, selon les termes et conditions de la Convention. Le Bénéficiaire accepte la Promesse Unilatérale de Vente qui lui est consentie par les Promettants en tant que promesse et se réserve le droit de lever l'Option d'Achat qui en résulte à son profit, en une seule fois, à tout moment au cours de la Période d'Exercice, dans les conditions de la Convention.

4 PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat payable pour les Actions (le "**Prix d'Achat**") sera égal à un euro (1 EUR), chaque Promettant recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions.

5 LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT

5.1 L'Option d'Achat pourra être exercée par le Bénéficiaire à tout moment pendant la Période d'Exercice par la remise ou l'envoi au Mandataire des Promettants (pour le compte des

Promettants) d'une notification prenant la forme d'une lettre conforme au modèle figurant en Annexe 2, moyennant un préavis d'un (1) mois avant la Date de Transfert.

- 5.2 L'Option d'Achat pourra être exercée une seule fois par le Bénéficiaire.
- 5.3 Le Bénéficiaire ne pourra lever l'Option d'Achat que sous la condition suspensive qu'aucun cas de résiliation ne soit survenu au titre des dispositions du Contrat de Location.

6 PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS

- 6.1 Le Bénéficiaire devra verser au Mandataire des Promettants (pour le compte des Promettants) le Prix d'Achat à la Date de Transfert. Le Mandataire des Promettants fera son affaire personnelle de la répartition du Prix d'Achat entre les Promettants.
- 6.2 Le transfert de la propriété des Actions détenues par les Promettants interviendra à la Date de Transfert, sous réserve de la signature par le Mandataire des Promettants (dûment mandaté à cet effet par les Promettants) des ordres de mouvement de titres correspondants. Les Promettants s'engagent à signer lesdits ordres de mouvement de titres au plus tard à la Date de Transfert.
- 6.3 Le Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des Actions à compter de la Date de Transfert.

7 ABSENCE DE SÛRETÉS – EXCLUSION DE RESPONSABILITE

- 7.1 Les Actions seront vendues libres de tout nantissement, gage, privilège et autres sûretés.
- 7.2 Les Promettants s'interdisent, à compter de la date de signature de la Convention et jusqu'au terme de la Période d'Exercice, de grever la propriété des Actions de tout droit réel, option, privilège, nantissement ou autre sûreté quelconque autre que ceux prévus par la Convention.
- 7.3 Les Actions seront cédées sans aucune garantie, déclaration ni indemnité concernant la Société, ses actifs, son passif et ses engagements, sauf en ce qui concerne l'existence des Actions.

8 INDÉPENDANCE DES PROMESSES UNILATÉRALES DE VENTE

Les droits et obligations de chacun des Promettants vis-à-vis du Bénéficiaire aux termes de la Convention constituent des rapports de droit séparés et distincts vis-à-vis de celui-ci et sont conjoints et ne créent aucun lien de solidarité entre les Promettants.

Aucun Promettant ne pourra être tenu pour responsable du manquement d'un autre Promettant à ses obligations à l'égard du Bénéficiaire.

9 TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS

- 9.1 Le Bénéficiaire et les Promettants ne pourront céder ni transférer de quelque manière que ce soit aucun de leurs droits et obligations au titre de la Convention, ce à quoi ils s'engagent irrévocablement.
- 9.2 Le Mandataire des Promettants pourra librement céder ou transférer ses droits et obligations au titre de la Convention.

10 NOTIFICATIONS

10.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution de la Convention seront, sauf stipulation contraire de la Convention, faites par écrit et envoyées soit par télécopie, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée aux adresses figurant en Annexe 3 et les notifications effectuées par télécopie seront réputées avoir été reçues le

jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvrable et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures (heure de Paris) ou le Jour Ouvrable suivant si tel n'est pas le cas.

10.2 Adresses

Toute notification, demande ou communication devant être faite, et/ou tout document devant être délivré, par une partie à une autre partie en exécution de la Convention sera faite et délivrée aux adresses et numéros figurant en Annexe 3.

11 FRAIS

L'ensemble des frais liés à l'exécution de la Convention est à la charge exclusive du Bénéficiaire.

12 STIPULATIONS DIVERSES

12.1 Exercice des droits

12.1.1 Tous les droits conférés au Bénéficiaire par la Convention ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la Convention, comme les droits découlant pour lui de la loi, sont cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

12.1.2 Le fait pour le Bénéficiaire de ne pas exercer un droit ou de l'exercer partiellement ou tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit, et n'empêchera pas le Bénéficiaire de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

12.2 Invalidité d'une stipulation

Au cas où une stipulation de la Convention est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la Convention.

13 LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE

13.1 La Convention est régie par le droit français.

13.2 Les parties conviennent de soumettre tous litiges qui pourraient naître de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la Convention à la juridiction exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

ANNEXE 1
LISTE DES PROMETTANTS – SA ROYAL KEY LOCATION

PROJET

ANNEXE 2
MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION

[Sur papier à en-tête du Bénéficiaire]

INTERINVEST

A l'attention de _____

Le []

*Par télécopie et par lettre
recommandée AR*

Convention portant promesse unilatérale de vente en date du ____ conclue notamment entre les personnes dont la liste figure en annexe 1 à ladite convention, en qualité de Promettants et la SAS RKWR, en qualité de Bénéficiaire (la "Convention")

Lettre de notification de la levée de l'Option d'Achat

Monsieur,

Les termes et expressions utilisés dans la présente lettre ont le sens qui leur est attribué dans la Convention.

Nous nous référons aux termes de la Convention et vous notifions par la présente la levée de l'Option d'Achat dont nous disposons aux termes de la Convention.

La levée de l'Option d'Achat porte sur l'intégralité des Actions détenues par les Promettants (soit _____ (_____) Actions).

Conformément aux stipulations de l'article 6.2 de la Convention, les ordres de mouvement de titres relatifs aux Actions objet de la présente levée de l'Option d'Achat doivent être signés au plus tard le [], Date de Transfert.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par : []

Fonction : []

ANNEXE 3
ADRESSES DE NOTIFICATION

Pour le Bénéficiaire :

SAS RKWR

13, lieudit Convenance Gates

97122 BAIE MAHAULT

A l'attention de : Monsieur Williams ESON-HENRY

Téléphone :

Courriel : williams-eh@orange.fr

Pour les Promettants :

INTER INVEST

Co INTERINVEST

21 rue Fortuny

75 017 Paris

Téléphone : _____

Courriel : _____

PROJET

Fait à _____

Le 31 décembre 20xx,

En trois (3) exemplaires originaux, un seul exemplaire étant remis aux Promettants, représentés par INTER INVEST, ce que ces derniers reconnaissent et acceptent.

LE BENEFICIAIRE :

SAS RKWR

Par : Monsieur _____

Titre : _____

LES PROMETTANTS :

Par : INTER INVEST agissant en qualité de Mandataire des Promettants

Par : Monsieur _____

Titre : Mandataire dûment habilité en vertu d'un pouvoir

LE MANDATAIRE DES PROMETTANTS :

INTER INVEST

Par : Monsieur _____

Titre : Mandataire dûment habilité en vertu d'un pouvoir

Le XX/XX/XXXX

SAS RKWR
(Promettant)

- et -

LES PERSONNES DONT LA LISTE FIGURE EN ANNEXE 1
(Bénéficiaires)

- et -

INTER INVEST
(Mandataire des Bénéficiaires)

CONVENTION PORTANT PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT D'ACTIONS
(SA ROYAL KEY LOCATION)

SOMMAIRE

1	DÉFINITIONS	4
2	PRINCIPES D'INTERPRÉTATION	4
3	PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT	5
4	PRIX D'ACHAT	5
5	LEVÉE DE L'OPTION DE VENTE	5
6	PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS	5
7	ABSENCE DE SÛRETÉS - EXCLUSION DE RESPONSABILITÉ	5
8	TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS	5
9	NOTIFICATIONS	6
10	FRAIS	6
11	STIPULATIONS DIVERSES	6
12	LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE	6
	ANNEXE 1 LISTE DES BÉNÉFICIAIRES	7
	ANNEXE 2 MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION	8
	ANNEXE 3 ADRESSES DE NOTIFICATION	9

LA PRÉSENTE CONVENTION est conclue

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- (A) **La SAS RKWR - ROYAL KEY WELNESS RESORT**, société par actions simplifiée au capital de _____ Euros dont le siège social est situé 13, Convenance Gates 97122 BAIE MAHAULT (Guadeloupe), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Point-à-Pitre sous le numéro 842 657 413, représentée par Son président, Monsieur Williams ESON-HENRY, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Promettant**"),
DE PREMIÈRE PART,

- (B) **LES PERSONNES** dont la liste figure en Annexe 1, représentées par le Mandataire des Bénéficiaires (tel que défini ci-après), dûment habilité à l'effet des présentes aux termes du pouvoir qui lui a été consenti par chacun des Bénéficiaires dans le dossier de souscription signé par chacun d'entre eux,

(ci-après dénommées collectivement les "**Bénéficiaires**"),
DE DEUXIÈME PART,

ET

- (C) **SA INTER INVEST**, Société Anonyme au capital de 10.000.200 EUROS, dont le siège social est situé 21, rue Fortuny, 75008 Paris, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Paris sous le 383 848 660 RCS représentée par Monsieur Jean DELPECH, dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée "**INTER INVEST**" ou le "**Mandataire des Bénéficiaires**"),
DE TROISIÈME PART.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (1) Le Promettant a souhaité mettre en place un financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts pour l'acquisition d'un ensemble immobilier composant un ensemble hôtelier, en Guadeloupe (l'"**Investissement**").
- (2) Les Bénéficiaires détiennent (.....) actions (les "**Actions**") sur les (.....) actions composant le capital social de la SA ROYAL KEY LOCATION, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 EUR, ayant son siège social au Zac Etang, Z'Abricot, Immeuble Agora, Bâtiment C, 97200 Fort-de-France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fort-de-France sous le numéro 900 662 347 (la "**Société**"). Le nombre d'Actions détenues par les Bénéficiaires figure en Annexe 1 en regard de son nom.
- (3) Les Bénéficiaires, associés de la Société, bénéficient des dispositions de l'article 199 *undecies B* du Code général des impôts.
- (4) Les Bénéficiaires souhaitent bénéficier d'une option de vente des Actions, ce qui est l'objet de la présente convention (la "**Convention**").

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1 DÉFINITIONS

Sauf stipulation expresse contraire, les termes et expressions définis ci-après auront la signification qui est portée en regard de chacun d'eux :

"**Contrat de Location**" désigne le contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'Investissement conclu le entre le Promettant, en qualité de preneur, et la Société, en qualité de bailleur, aux termes duquel la Société donne l'Investissements en location au Promettant ;

"**Date de Transfert**" désigne (i) en cas de levée de l'Option de Vente pendant la Période d'Exercice Normale, la date de cession des actions à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans et quatre (4) mois suivant la date de mise en service de l'Investissement ou la date d'Apport si elle est postérieure ou (ii) en cas de levée de l'Option de Vente pendant la Période d'Exercice Anticipée, la date à laquelle les ordres de mouvement de titres relatifs aux Actions mentionnés à l'Article 6.2 auront été signés, laquelle interviendra au plus tard un (1) mois après la levée de l'Option de Vente ;

"**Jour Ouvrable**" désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ;

"**Option de Vente**" désigne l'option consentie par le Promettant aux Bénéficiaires conformément à l'Article 3 ;

"**Période d'Exercice**" désigne la Période d'Exercice Normale ou la Période d'Exercice Anticipée ;

"**Période d'Exercice Anticipée**" désigne la période commençant à tout moment en cas de résiliation anticipée du Contrat de Location ou de résolution du Contrat de Location conformément aux dispositions du Contrat de Location ;

"**Période d'Exercice Normale**" désigne la période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans et 4 mois suivant la date de mise en service de l'Investissement ou la date d'Apport si elle est postérieure, et se terminant 3 mois plus tard ;

"**Promesse Unilatérale d'Achat**" désigne la promesse consentie par le Promettant aux Bénéficiaires conformément aux stipulations de l'Article 3.

2 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

Dans la Convention, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

"**Annexe**", "**Article**", et "**paragraphe**" désignent (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe de la Convention et "**préambule**" désigne le préambule figurant avant l'Article 1.

Les références aux "**droits**" ou aux "**obligations**" d'une partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite partie au titre de la Convention.

Les références à une "**heure**" se réfèrent à l'heure de Paris.

"**mois**" s'entend d'une période qui commence un jour d'un mois civil pour prendre fin à la date correspondant, soit, au même quantième du mois civil suivant, soit (dans l'hypothèse où le mois civil suivant ne contiendrait pas le même quantième) au dernier jour de ce mois civil suivant.

Les références aux "**paiements**" qu'une partie doit effectuer ou recevoir, sans autre précision, s'entendent des paiements qu'elle doit effectuer ou recevoir au titre de la Convention.

"**partie**" s'entend de toute partie à la Convention.

"**réglementation**" comprend toute loi, décret, ordonnance et tout autre acte normatif, national ou communautaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris la Convention) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

3 PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

Le Promettant s'engage irrévocablement à acheter, à première demande de chaque Bénéficiaire, l'intégralité des Actions détenues par le Bénéficiaire concerné selon les termes et conditions de la Convention.

Chaque Bénéficiaire accepte la Promesse Unilatérale d'Achat qui lui est consentie par le Promettant en tant que promesse et se réserve le droit de lever l'Option de Vente qui en résulte à son profit, en une seule fois, à tout moment au cours de la Période d'Exercice, dans les conditions de la Convention.

4 PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat payable pour les Actions (le "**Prix d'Achat**") sera égal à un euro (1 EUR), chaque Bénéficiaire recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions.

5 LEVÉE DE L'OPTION DE VENTE

- 5.1 L'Option de Vente pourra être exercée par le Mandataire des Bénéficiaires (pour le compte des Bénéficiaires) à tout moment pendant la Période d'Exercice par la remise ou l'envoi au Promettant d'une notification prenant la forme d'une lettre conforme au modèle figurant en Annexe 2, moyennant un préavis d'un (1) mois avant la Date de Transfert envisagée.
- 5.2 L'Option de Vente pourra être exercée une seule fois par le Mandataire des Bénéficiaires (pour le compte des Bénéficiaires), étant précisé que les Bénéficiaires devront lever l'Option de Vente ensemble et non de manière individuelle.

6 PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS

- 6.1 Le Promettant devra verser au Mandataire des Bénéficiaires (pour le compte des Bénéficiaires) le Prix d'Achat à la Date de Transfert. Le Mandataire des Bénéficiaires fera son affaire personnelle de la répartition du Prix d'Achat entre les Bénéficiaires.
- 6.2 Le transfert de la propriété des Actions détenues par les Bénéficiaires interviendra à la Date de Transfert, sous réserve de la signature par le Mandataire des Bénéficiaires (dûment mandaté à cet effet par les Bénéficiaires) des ordres de mouvement de titres correspondants au plus tard à la Date de Transfert envisagée. Les Bénéficiaires s'engagent à signer les ordres de mouvements de titres visés au paragraphe 6.2 au plus tard à la Date de Transfert.
- 6.3 Le Promettant aura la propriété et la jouissance des Actions à compter de la Date de Transfert.

7 ABSENCE DE SÛRETÉS - EXCLUSION DE RESPONSABILITÉ

- 7.1 Les Actions seront vendues libres de tout nantissement, gage, privilège et autres sûretés.
- 7.2 Les Bénéficiaires s'interdisent, à compter de la date de signature de la Convention et jusqu'au terme de la Période d'Exercice, de grever la propriété des Actions de tout droit réel, option, privilège, nantissement ou autre sûreté quelconque autre que ceux prévus par la Convention.
- 7.3 Les Actions seront cédées sans aucune garantie, déclaration ni indemnité concernant la Société, ses actifs, son passif et ses engagements, sauf en ce qui concerne l'existence des Actions.

8 TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS

- 8.1 Les Bénéficiaires et le Promettant ne pourront céder ni transférer de quelque manière que ce soit aucun de leurs droits et obligations au titre de la Convention, ce à quoi ils s'engagent irrévocablement.

- 8.2 Le Mandataire des Bénéficiaires pourra librement céder ou transférer ses droits et obligations au titre de la Convention.

9 NOTIFICATIONS

9.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution de la Convention seront, sauf stipulation contraire de la Convention, faites par écrit et envoyées soit par télécopie, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée aux adresses figurant en Annexe 3 et les notifications effectuées par télécopie seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvrable et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures (heure de Paris) ou le Jour Ouvrable suivant si tel n'est pas le cas.

9.2 Adresses

Toute notification, demande ou communication devant être faite, et/ou tout document devant être délivré, par une partie à une autre partie en exécution de la Convention sera faite et délivrée aux adresses et numéros figurant en Annexe 3.

10 FRAIS

L'ensemble des frais liés à l'exécution de la Convention est à la charge exclusive du Promettant.

11 STIPULATIONS DIVERSES

11.1 Exercice des droits

11.1.1 Tous les droits conférés aux Bénéficiaires par la Convention ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la Convention, comme les droits découlant pour eux de la loi, sont cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

11.1.2 Le fait pour un Bénéficiaire de ne pas exercer un droit ou de l'exercer partiellement ou tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit, et n'empêchera pas ledit Bénéficiaire de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

11.2 Invalidité d'une stipulation

Au cas où une stipulation de la Convention est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la Convention.

12 LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE

12.1 La Convention est régie par le droit français.

12.2 Les parties conviennent de soumettre tous litiges qui pourraient naître de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la Convention à la juridiction exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

ANNEXE 1
LISTE DES BÉNÉFICIAIRES – SA ROYAL KEY LOCATION

PROJET

ANNEXE 2
MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION

[Sur papier à en tête du Mandataire des Bénéficiaires]

SAS RKWR

Le []

*Par télécopie et par lettre
recommandée AR*

Convention portant promesse unilatérale d'achat en date du _____ conclue notamment entre la SAS RKWR, en qualité de Promettant, et les personnes dont la liste figure en annexe 1 à ladite convention, en qualité de Bénéficiaires (la "Convention")

Lettre de notification de la levée de l'Option de Vente

Monsieur,

Les termes et expressions utilisés dans la présente lettre ont le sens qui leur est attribué dans la Convention.

Nous nous référons aux termes de la Convention et vous notifions par la présente la levée de l'Option de Vente dont les Bénéficiaires disposent aux termes de la Convention.

La levée de l'Option de Vente porte sur l'intégralité des Actions détenues par les Bénéficiaires, soit _____ (_____) Actions.

Conformément aux stipulations de l'article 6.2 de la Convention, les ordres de mouvement de titres relatifs aux Actions objet de la présente levée de l'Option de Vente doivent être signés au plus tard le [], Date de Transfert envisagée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par : []

Titre : []

ANNEXE 3
ADRESSES DE NOTIFICATION

Pour les Bénéficiaires :

INTER INVEST

Co INTERINVEST

21 rue Fortuny

75 017 Paris

Téléphone : _____

Courriel : _____

Pour le Promettant :

SAS RKWR

13, lieudit Convenance Gates

97122 BAIE MAHAULT

A l'attention de : Monsieur Williams ESON-HENRY

Téléphone :

Courriel : williams-eh@orange.fr

PROJET

Fait à _____,

Le,

En trois (3) exemplaires originaux, un seul exemplaire étant remis aux Bénéficiaires, représentés par la SA INTER INVEST, ce que ces derniers reconnaissent et acceptent.

LE PROMETTANT :

SAS RKWR

Par : Monsieur _____

Titre : _____

LES BÉNÉFICIAIRES :

Par : INTER INVEST agissant en qualité de Mandataire des Promettants

Par : Monsieur _____

Titre : Mandataire dûment habilité en vertu d'un pouvoir

LE MANDATAIRE DES BÉNÉFICIAIRES :

INTER INVEST

Par : Monsieur _____

Titre : Mandataire dûment habilité en vertu d'un pouvoir



Direction des Opérations France
Personnel & Confidentiel

RKWR – Royal Key Wellness Resort

13 Convernance's gate – Convenance
97122 Baie-Mahaut

A l'attention de Monsieur Williams ESON HENRY

Issy-les-Moulineaux, le 28 mars 2023

Objet : Suivi de la réunion du 17 février 2023 WIH- Caraibe Invest /Accor

Cher Monsieur,

Pour donner suite à notre réunion du 17 février dernier, nous avons pris connaissance de l'ensemble des supports transmis concernant le PULLMAN HOTEL ROYAL KEY, et notamment :

- La présentation de l'état d'avancement technique de l'opération et de son calendrier actualisé de livraison, dont les principaux jalons sont :
 - Mise hors d'eau : juillet 2023
 - Mise hors d'air : octobre 2023
 - Achèvement des travaux : décembre 2023
 - Livraison de l'immeuble : juin 2024
 - Réception, levée des éventuelles réserves et mise en service de l'hôtel meublé : à partir de juillet 2024
- La présentation de la chambre témoin V1 attestant du niveau de qualité (design / matériaux / finitions), visé par nos équipes respectives
- L'étude de marché actualisée par HCT en fev-23 sur la base (i) de la programmation et de l'offre de services définitives de l'hôtel, (ii) du niveau de standing proposé à la clientèle et (iii) du benchmark de l'évolution des offres hôtelières comparables entre 2019 et 2023
- Le Business Plan actualisé en découlant, et singulièrement l'évolution du prix moyen cible (PMC) (239€)

Aussi, par la présente, nous vous confirmons notre accord sur le Business Plan actualisé en février 2023 tel que vous nous l'avez soumis, en lieu et place du Business Plan préliminaire que nous vous avons adressés le 19/01/2021.

De même, nous validons la modification de la date butoir d'ouverture de l'hôtel pour la porter au 31 décembre 2024 au plus tard.



L'ensemble de ces éléments fera l'objet d'un avenant au contrat de management et au contrat de service hôtelier que nous vous soumettrons prochainement et qui amènera les principales étapes du rétroplanning comme suit :

	Date initiale prévue à l'élaboration du contrat (janv-21)	Date actualisée (fev-23)
Signature du courrier d'intention :	janv-21	fait (19/01/21)
Signature du contrat de management et du CSCH :	janv-21	fait (05/02/21)
Passage en Comité Programme (plans) :	Fev/Mars-21	fait
Démarrage des travaux :	Avril/Mai-21	fait (DROC 17/11/21)
Passage en Comité Design (décoration) :	2ème trimestre 2021	fait
Visite de la chambre témoin :	3ème trimestre 2022	V1:(fait sept-22) V2 (prévue en juin-23)
Arrivée du Général Manager :	Été 22	Fait janv 23 Embauche JF PLANTEBLAT
Pré commercialisation :	été 2022	Sept-23
Ouverture au public sous enseigne de la marque :	1er trimestre 2023	2 nd semestre 2024

Ce nouveau rétroplanning actualisé servira de support à la modification notamment de l'annexe 2 (*CALENDRIER DE CONSTRUCTION ET DE CONCEPTION DU PROJET*) du Contrat de Service Hôtelier.

Par ailleurs, vous trouverez aux articles article 3.4 (Services de préouverture), 6.8 (actions marketing et publicitaires), 6.9 (distribution et commercialisation), 6.12 (programmes de fidélité et partenariat) et 6.14 (A.N.A.I.S) du contrat qui nous lie, les actions de pré-commercialisation que le groupe ACCOR entend mener en lien avec vos équipes à compter de septembre 2023, par exemple :

- Activation **service préouverture** "Welcome on board": séquençage des actions à venir, webinars réguliers, suivi d'un rétroplanning en ligne.
- Analyse activité aéroport (fréquence et origine de vols), concurrence.
- **MISE EN MARCHÉ / Distribution** : accompagnement à la création de l'hôtel dans les systèmes : Création contenus TARS (content, visuels, descriptifs & Pricing Book). Activations payement commissions Fastcom.
- Sélection et connectivité avec les intermédiaires : OTAs / TO connectés / Metasearch
- Saisi dans les systèmes de distribution GDS (campagnes bannières pour la préouverture ciblant les adv)
- Pricing : explication de la politique tarifaire de la marque
- Formation du programme de fidélité ALL-Accor Live Limitless
- Connection et formation A.N.A.I.S by Salesforces (outils CRM pour la gestion clients avec les Ventes Accor)
- Connection et formation CVent (outil pour la gestion des négociations corpo/loisir B2B via RFP)
- Présentation des **outils et des supports ACCOR** : Intranet AccorLive, sûreté, réglementation hôtelière, social Express, Academy, Qualité / Trust You, PCIDSS / RGPD, ALL
- **MARKETING** : support à la mise en place des outils de communication de la marque : signalétique, charte graphique, création des outils de ventes et de communication publicitaire.
- Vitrine Web et Metasearch
- Mise en avant digitale sur les plateformes web Accor : page sur all.accor.com et rubrique resort, sur myallmeeting.com, sur restaurantandbars.accor.com, spa.accor.com.



Ces actions visent à assurer la promotion et la pré-commercialisation de l'hôtel auprès de nos partenaires, clients BtoB et clients BtoC afin de pouvoir accueillir dès les premiers jours d'ouverture un maximum de clients à savoir, par exemple :

- Plan de communication publicitaire. Campagnes de notoriété de la marque.
- Newsletters, social network ALL et PULLMAN
- Programme de fidélité ALL - Promotion d'ouverture bonus points et visibilité sur ses newsletters et réseaux sociaux
- Campagnes acquisition omni Channel : SEA, Metasearch, SEO
- Programme d'animation annuel ALL, brand et loyalty
- Action de Ventes B2B Accor sur les principaux marchés émetteurs.
- Sélection et contractualisation des Tour Operateurs niche des principaux marché émetteurs
- Campagnes GDS (cible agents de voyages)
- Offres / Packages sur le web direct et sur les OTAs
- Participation aux salons et sales missions loisir
- Fam Trips operateurs
- Activation offres meeting / Incentives / social events (weddings et celebrations)
- Animations DMC locales
- Activation offres well-being (packages).

En ce sens, nous vous remercions de nous adresser un courrier d'information de la date prévisionnelle d'ouverture de l'établissement 6 à 9 mois au préalable en vue de commencer ces actions.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, mes salutations distinguées.

ACCOR
Alan O'DEA
SVP Premium Europe & North Africa

REPUBLICQUE FRANCAISE



11, Rue Joffre - 97160 Le Moule

Tél : 0590 23 09 00 - Fax : 0590 23 68 73

Site internet : lemoule.fr

Direction de L'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme

11, Boulevard Général de Gaulle

Tél. : 0590 23 78 12 Fax : 0590 23 78 30

Adresse mail : christian.charin@mairie-lemoule.fr

N/Réf : 2022- G.L-C/J-L.V//M.L/G.C

Le Moule,

08 AOUT 2022

Le Maire

A

ROYAL KEY LOCATION
Monsieur Christian CAMUS
 Etang Z'abricots
 Immeuble Agora Bât.C

97200 FORT-DE-FRANCE

Objet : Demande d'attestation de non retrait, d'affichage et certificat de non recours.

Monsieur,

Je vous informe qu'à ce jour, le permis de construire enregistré sous la référence P.C. 971 117 21 21 109 délivré le 25 avril 2022 au nom de ROYAL KEY LOCATION représentée par **Monsieur Christian CAMUS** n'a pas fait l'objet de retrait et qu'aucun recours ne m'a été notifié à ce jour.

- Que ledit acte a effectivement fait l'objet d'un affichage dans les délais réglementaires sur le tableau destiné à cet effet.

Néanmoins, à la lecture du nouvel article R. 600-7 du code de l'urbanisme, "toute personne peut se faire délivrer par le greffe de la juridiction devant laquelle un recours est susceptible d'être formé contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, ou contre un jugement portant sur une telle décision, un document qui, soit atteste de l'absence de recours contentieux ou d'appel portant sur cette décision devant cette juridiction, soit, dans l'hypothèse où un recours ou un appel a été enregistré au greffe de la juridiction, indique la date d'enregistrement de ce recours ou de cet appel".

A cet effet, je vous invite à vous rapprocher du greffe du tribunal administratif.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,

Le Maire,

Gabrielle. LOUIS-CARABIN