

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR SAS OREE DU LAC

Le présent document reçoit l'approbation totale de SAS Orée du Lac

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR
L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)**

17/05/2022

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON
INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER
DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans les activités des marchands de biens immobiliers.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque de développement de l'opérateur. L'opérateur est actuellement en pleine croissance et a donc de nombreux projets en cours de réalisation simultanément ce qui pourrait impacter la réalisation de l'opération « Orée du Lac ».

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. En effet, l'épidémie mondiale du coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment. Cela peut impliquer un retard des travaux et des difficultés de commercialisation.

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 2 400 000 euros. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement
--

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

SAS Orée du Lac, est une société par actions simplifiée à associé unique de droit français ayant établi son siège social à l'Orée du Lac, Val Claret – 73320 Tignes immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le numéro 832 075 030.

2. Activité de l'Emetteur

SAS OREE DU LAC est spécialisée dans les activités des marchands de biens immobiliers. Elle a pour objet social : l'activité de marchands de biens sous toutes ses formes à savoir l'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit à toutes entreprises, sociétés, créées ou à créer et le conseil en investissement immobilier. L'activité prend également en compte la création, l'acquisition, la prise de bail, la location et l'exploitation de tous établissements de restauration ou hôtels.

3. Actionnariat

Actionnaires :

A la date d'émission des titres, le capital social de la société sera intégralement libéré et détenu à 100% par la SAS C2i, elle-même détenue :

- à 51% par la SC DeSavoie : 91% par M.Guerlain CHICHERIT et 9% par M.Pierre LUTZ.
- à 49% FIM Management : 100% Pierre ZIMMERMANN

4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

5. Organe d'administration

Composition :

Président : SAS C2i
Directeur Général : Philippe LUTZ

Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de SAS Orée du Lac

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2020 et 2021 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net n'est pas suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois dû à un report à nouveau négatif relatif à l'inactivité de l'hôtel sur les deux années post-covid. Un compte courant d'associé alimenté à plus de 4m€ permet de compenser les pertes en attendant un rebond de l'activité.

3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 17/05/2022 ses capitaux propres s'élèvent à – 178 851€

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 0€

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre.

C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	3 200 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	2 400 000€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	17/05/2022
Date de fermeture de l'Offre	30/05/2022
Date d'émission prévue des obligations	30/05/2022
Frais à charge des investisseurs	Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription)

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 3 200 000€. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre ou bien dans certains cas directement via les Banques Souscrivant ; selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « Banque Séquestre »).

Les Banques Souscrivant sont :

- la société REYL&Cie SA, société anonyme de droit suisse, dont le siège social est situé 62, Rue de Rhône à Genève (Suisse) et immatriculée sous le numéro CHE-106.242.884 RCS Suisse

- la société BANQUE HERITAGE SA, société anonyme de droit suisse, dont le siège social est situé 61, Rue du Chêne à Genève (Suisse) et immatriculée sous le numéro CHE-106.011.072 RCS Suisse

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 28/03/2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « Contrat de prestation de services »).

La souscription aux trois millions deux cent mille (3 200 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 30/05/2022 au plus tard (la « Période de Souscription »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;

À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;

Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/05/2022 (la « Date d'Emission »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/05/2022.

5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur. Néanmoins, il est précisé que l'investisseur devra, en cas de paiement par carte bancaire sur la plateforme de Raizers, régler des frais de 0,8% du montant versé. Ces frais s'appliquent à chaque alimentation du portefeuille électronique (« wallet ») de l'investisseur réalisée par carte bancaire. A noter également que les frais de carte bancaire sont exonérés de TVA selon l'article 261 C du Code général des impôts français.

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération **Orée du Lac** est portée par le [groupe DeSavoie](#), dirigé par **Guerlain CHICHERIT**, un grand athlète de Ski Freeride qui s'est lancé en 2012 dans la construction de chalets de luxe. L'une de ses réalisations, « Le Quézac » a même reçu le prix du plus [beau chalet au monde en 2014](#). Le groupe est donc spécialisé dans les projets immobiliers de grande envergure en montagne.

Dans cette opération M. CHICHERIT est accompagné par un *sleepy partner*, Pierre ZIMMERMANN, un acteur important de l'immobilier en Suisse.

Le projet est situé [Orée du Lac, Val Claret – 73320, Tignes](#).

C'est un hôtel de 36 chambres que le groupe a acquis en 2021 profitant de la baisse des prix en montagne et de la fermeture administrative de l'hôtel depuis le 15 mars 2020 pour acheter à prix réduit les murs et le fonds de commerce.

L'hôtel est aujourd'hui fermé et est utilisé afin d'héberger les saisonniers des différents hôtels du groupe DeSavoie. Un loyer intra-groupe est versé à la SAS Orée du Lac. Il est mis en vente pour financer l'expansion du groupe pour 6,9M€ quand une expertise indépendante de [KPMG](#) (commandée par Raizers) le valorise 6.4M€. Il est commercialisé en tant qu'hôtel, les changements de destination étant interdits dans la zone urbanisée dans laquelle se trouve l'hôtel. Un mandat de vente non exclusif avec [La vie en Rose Immo](#) a été signé le 6 avril 2022.

Raizers est sollicité pour **refinancer les fonds injectés pour l'acquisition de l'hôtel avant sa revente** à hauteur de 3 200 000 €.

Raizers bénéficiera d'une **Fiducie-Sureté** sur la SAS Orée du Lac, dont la LTV est de 50% ainsi qu'une **Garantie A Première Demande** sur la SAS C2i et **un an d'intérêts séquestrés** (les intérêts de la première année sont donc garantis).

Emplacement

L'opération est située à Tignes, une commune de Savoie particulièrement attractive et célèbre pour son domaine skiable à 2 000 mètres d'altitude sur deux sites principaux (Tignes le Lac et Tignes Val Claret) et couplé avec le domaine de Val d'Isère.

Zoom sur le programme

Hôtel 3* de 1 618 m², dont 1 262m² de surface utile sur un sous-sol et quatre étages composés comme suit :

- Au sous-sol : buanderie, garage (une seule voiture), local à ski, 5 chambres
- RDC : réception, bureau et restaurant d'une capacité de 40 couverts
- R+1 : 12 chambres et 2 locaux de service
- R+2 : 12 chambres et 2 locaux de service
- R+3 : 12 chambres et 2 locaux de service
- R+4 : 2 chambres d'employés

Les 36 chambres du R+1 au R+3 font entre 25 et 30m² et possèdent un balcon à l'exception de la chambre 33 au 3ème étage. Tous les étages sont distribués par un ascenseur. Il peut accueillir jusqu'à 130 personnes (120 dans les chambres et 10 pour le personnel).

L'ensemble bénéficie d'une exposition nord avec une vue sur les pistes de ski au sud ainsi que sur le cinéma au nord.

L'hôtel est fermé. Le groupe DeSavoie y loge ses employés.

Lorsqu'il était opérationnel, les [notations Google étaient en moyenne de 4/5](#).

Tignes compte environ 2 600 habitants et 28 500 lits touristiques. La commune est limitrophe de six communes françaises et possède une frontière avec la Vallée d'Aoste, en Italie et se trouve à moins de 3h de route des grandes villes alentour telles que Genève, Annecy ou encore Lyon.

Principales distances :

- Chambéry : 134km
- Grenoble : 163 km
- Paris : 702 km
- Marseille : 476km

La station compte près de 300km de pistes, étendus entre 1 550 et 3450m d'altitude desservis par 78 remontées mécaniques et entourés de 3 200 hectares de domaines hors-piste.

La gare de Bourg Saint Maurice est à environ 30km.

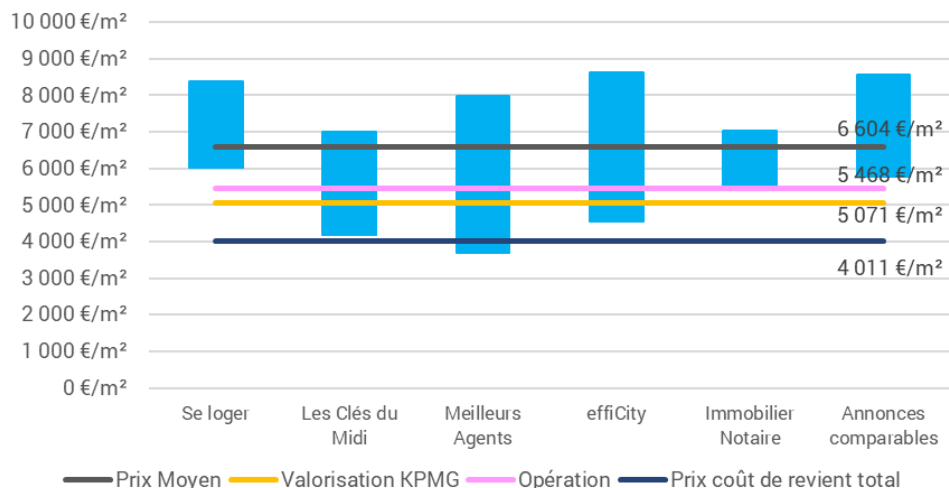
L'hôtel est situé au cœur de la ville avec accès directs aux commerces de proximité (parking et commodités en face) et des remontées mécaniques. L'hôtel est à proximité immédiat du parking du Golf et du cinéma. Val Claret est connu pour être le camp de base des grandes manifestations freestyle de Tignes.

Travaux et prestataires

L'hôtel est revendu en l'état, pas de travaux prévus.

Prix de marché

Prix marché immobilier



L'hôtel étant vendu vide et non exploité depuis plus d'un an, nous pouvons utiliser des comparables d'appartements à proximité, dans les mêmes caractéristiques de m² pour avoir une idée du marché local au m².

Le prix de l'opération se trouve donc dans la fourchette basse des valorisations du marché, ce qui est cohérent avec l'amplitude des prix que l'on peut retrouver sur la station de Tignes dont le Val Claret est le quartier le plus touristique de la ville. De plus, l'état de l'hôtel présente une certaine vétusté dans son équipement et son infrastructure, aucuns travaux n'ayant été réalisés depuis quelques années. **Le prix de l'opération est donc cohérent.** L'opération est correctement couverte car même le prix du coût de revient total de l'opération est en dessous du marché.

KPMG a réalisé une valorisation indépendante commandé par Raizers et estime le bien en l'état à 6 400 000€ hors frais de notaire, soit 5 071€/m².

Biens vendus à proximité :

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m²
janvier-21	5443, Chalet Club 4 - 73320, Tignes	T2	2	24 m²	231 700 €	9 654 €/m²
novembre-20	5446, Chalet club 3 New Orle - 73320, Tignes	Studio	1	16 m²	86 000 €	5 375 €/m²
octobre-20	5446, Chalet club 3 New Orle - 73320, Tignes	Studio	1	17 m²	80 000 €	4 706 €/m²
juillet-20	5446, Chalet club 3 New Orle - 73320, Tignes	Studio	1	20 m²	86 100 €	4 305 €/m²
mai-19	5439, Immeuble Le Plein Soleil - 73320, Tignes	Studio	1	23 m²	130 600 €	5 678 €/m²
juillet-19	5702, Chalet Club 1 - 73320, Tignes	Studio	1	17 m²	73 000 €	4 294 €/m²
					PRIX MOYEN	5 669 €/m²

Biens à vendre à proximité :

Description	
Studio dans résidence au pied des pistes dans le Val Claret	Type : Studio Nb pièces : 1 Surface : 17 m ² Prix : 98 000 € Prix en €/m ² : 5 765 €/m ²
Studio cabine bien conçu pouvant recevoir 4/5 personnes. Situé directement sur les pistes de Tignes Val Claret	Type : Studio Nb pièces : 1 Surface : 22 m ² Prix : 188 680 € Prix en €/m ² : 8 576 €/m ²
Plein centre Tignes val claret Magnifique studio entièrement rénové. Doté d'un aménagement astucieux avec un lit mezzanine de 160 cm et un coin salon situé en dessous dans copropriété de 310 lots	Type : Studio Nb pièces : 1 Surface : 25 m ² Prix : 159 000 € Prix en €/m ² : 6 360 €/m ²
Studio en plein centre du VAL CLARET composé d'une pièce à vivre lumineuse, d'une kitchenette et d'une salle de bain avec WC avec un balcon, une cave et un casier à ski	Type : Studio Nb pièces : 1 Surface : 18 m ² Prix : 119 000 € Prix en €/m ² : 6 611 €/m ²
Situé dans la partie haute du Val Claret, dans une résidence où tous les travaux de rénovation extérieure et isolation ont été validés pour le début de l'été prochain. Il est composé d'un coin nuit et d'une pièce à vivre avec une kitchenette, une salle de bain et un WC. Un grand balcon exposé au sud-ouest complète agréablement ce studio.	Type : Studio Nb pièces : 1 Surface : 25 m ² Prix : 159 000 € Prix en €/m ² : 6 360 €/m ²
Studette composée d'un sas d'entrée avec placard, d'une cuisine équipée ouverte, d'un séjour avec un canapé-lit, rangements, une salle de bains et ses WC, un balcon et située au cœur du Val Claret	Type : Studio Nb pièces : 1 Surface : 14 m ² Prix : 95 000 € Prix en €/m ² : 6 786 €/m ²
Appartement situé à proximité immédiate des pistes et dans un secteur calme du Val Claret, au 6ème et dernier étage de la résidence	Type : Studio Nb pièces : 1 Surface : 26 m ² Prix : 170 000 € Prix en €/m ² : 6 538 €/m ²

Commercialisation

L'hôtel est commercialisé sous mandat non-exclusif de vente par [La Vie en Rose Immo](#), murs (bâtiment à usage d'hôtel) et fonds depuis le 6 avril 2022.

Le commercialisateur est une agence immobilière locale qui propose déjà un catalogue de 6 hôtels dans les environs de Tignes – Val d'Isère : [lien vers l'offre](#).

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Loyers intragroupes :

Date	Hôtel	Objet	Montant TTC
01/11/2022	Le Lavanna (Icebreaker)	Location 9 chambres (9, 7,13, 9, 12, 13, 9, 30 et 8 jours)	2 512
22/11/2021	Les campanules	Location 2 chambres (9 et 3 jours)	288
01/12/2021	Le Lavanna (Icebreaker)	Location de 32 chambres	19 215
01/12/2021	Les campanules	Location 4 chambres (13, 31, 31 et 22 jours)	2 423
TOTAL 2021			24 438
01/01/2022	Les campanules	Location 7 chambres (27, 31, 31,31, 30 et 20 jours)	3 476
01/01/2022	Le Lavanna (Icebreaker)	Location 30 chambres pour le mois	22 719
01/02/2022	Les campanules	Location 5 chambres pour le mois	3 840
01/02/2022	Le Lavanna (Icebreaker)	Location 29 chambres pour le mois	22 560
01/03/2022	Les campanules	Location 5 chambres pour le mois	3 840
01/03/2022	Le Lavanna (Icebreaker)	Location 29 chambres pour le mois	22 560
Moyenne mensuelle			25 158
Total durée de l'emprunt (hypothèse utilisation décembre à avril)			125 792

Postes	Montants TTC	Commentaires
Valorisation KPMG	6 400 000	5 071 €/m²
Loyers intragroupes	125 792	
Coût d'acquisition	3 500 000	
<i>Murs</i>	3 000 000	2 377 €/m²
<i>Fonds de commerce</i>	500 000	
Frais de négociation	165 000	
Frais notaires	214 000	6%
Fiducie-Sureté	19 625	
Frais divers (financiers, structuration, assurance, intérêts séquestrés)	630 400	
Coût de revient à l'acquisition	4 529 025	3 589 €/m²
Honoraires commercialisation	320 000	5%

Intérêts financiers	152 000	
Coût de revient total	5 001 025	3 963 €/m²
Marge nette	1 524 767	
En % du Chiffre d'affaires	24%	

Hypothèque de 1er rang :

- Loan to Value (Emprunt / Chiffre d'affaires) : 50 %
- Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) : 64 %
- Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'Acquisition) : 91 %

2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

Besoins		Ressources	
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	1 329 025 €
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	3 200 000 €
Total besoins	4 529 025 €	Total ressources	4 529 025 €

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	€
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	30/05/2022
Date de remboursement	30/11/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	9,5%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers (www.raizers.com).

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2020 et 2021 (projet)

**SAS Orée du Lac – Immatriculée au RCS de Chambéry
n° 832 075 030 - SASU au capital de 5 000 €
Orée du Lac, Val Claret - 73320 Tignes**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 3 200 000 EUROS
COMPOSE DE 3 200 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une offre de titres financiers et d'instruments admis à des fins de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet www.raizers.com ayant précédé l'accès au présent document.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-2 du Code monétaire et financier.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société SAS Orée du Lac, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé à l'Orée du Lac, Val Claret - 73320 Tignes et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 832 075 030, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour activité : « Activité des marchands de biens immobiliers » et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour financer les fonds propres utilisés pour l'acquisition de l'hôtel l'Orée du Lac avant sa revente (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « Orée du Lac », et est située à l'Orée du Lac, Val Claret - 73320 Tignes, (l'« **L'Opération** »).

L'Opération porte sur un hôtel 3* de 1 618 m² dont 1 262m² de surface utile sur un sous-sol et quatre étages, composé comme suit :

- Au sous-sol : buanderie, garage (une seule voiture), local à ski, 5 chambres
- RDC : réception, bureau et restaurant d'une capacité de 40 couverts
- R+1 : 12 chambres et 2 locaux de service
- R+2 : 12 chambres et 2 locaux de service

- R+3 : 12 chambres et 2 locaux de service
- R+4 : 2 chambres d'employés

Les 36 chambres du R+1 au R+3 font entre 25 et 30m² et possèdent un balcon à l'exception de la chambre 33 au 3ème étage. Tous les étages sont distribués par un ascenseur. L'hôtel peut accueillir jusqu'à 130 personnes (120 dans les chambres et 10 pour le personnel).

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de trois millions deux cent mille euros (3 200 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par trois millions deux cent mille (3 200 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 14 du Contrat (les « **Obligations** »).

L'Emprunt Obligataire est régi par les articles L.213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L.228-38 et suivants du Code de commerce.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €).

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre ou bien dans certains cas directement via les Banques Souscrivant ; selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « **Banque Séquestre** »).

Les Banques Souscrivant sont :

- la société REYL&Cie SA, société anonyme de droit suisse, dont le siège social est situé 62, Rue de Rhône à Genève (Suisse) et immatriculée sous le numéro CHE-106.242.884 RCS Suisse
- la société BANQUE HERITAGE SA, société anonyme de droit suisse, dont le siège social est situé 61, Rue du Chêne à Genève (Suisse) et immatriculée sous le numéro CHE-106.011.072 RCS Suisse

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 28/03/2022 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux trois millions deux cent mille (3 200 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 30/05/2022 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 30/05/2022 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

Les Obligations sont émises pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, un an et demi après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

9.2 Option offerte à l'Emetteur

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'échéance initialement prévue de six (6) mois ; ces six (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir

l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 15 du Contrat.

Enfin, il est indiqué que l'exercice de cette option offerte à l'Emetteur ne nécessite pas la conclusion d'un avenant par écrit et qu'un tel décalage ne sera pas assimilé à un retard de remboursement.

10 RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des Obligations, à ne conférer ni ne permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit, sauf (i) au profit d'un établissement de crédit ou (ii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

Chichérit Immobilier Investissements (C2I), société par actions simplifiée à capital variable, au capital de 2 450 000 euros, dont le siège social est situé au Chalet Quézac, Les Bréviaires - 73320 Tignes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 802 918 037, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

12 FIDUCIE-SURETE

Cet Emprunt Obligataire se réalisera sous la condition suspensive de signature d'un contrat de fiducie à titre de garantie dont les Parties attestent avoir connaissance. En cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipé, tel que décrit à l'article 18 du Contrat ou, plus généralement, en cas de défaut de paiement de l'Emetteur à la Date d'échéance, le Représentant de la Masse pourra demander la vente de l'Actif qui est détenu par l'Emetteur depuis le 10/06/2021. Ainsi, le Représentant de la Masse pourra obtenir le remboursement complet de l'Emprunt Obligataire de ses intérêts, frais et accessoires par la réalisation de la vente de l'Actif, dans les conditions prévues au contrat de fiducie signé entre l'Emetteur et Raizers.

Il est entendu entre les Parties que les frais liés à la gestion de la fiducie susmentionnée exigibles au cours de la deuxième année de l'Emprunt Obligataire seront séquestrés auprès de la Banque Séquestre.

13 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du Contrat est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les Conditions Suspensives ci-dessous seront réalisées :

- Réception du contrat de fiducie à titre de garantie signé ;
- Réception de l'acte de garantie à première demande signé.

14 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pour cent et demi (9,5%) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$M_v = M_i \times T_x$$

M_v : Montant à verser

M_i : Montant toujours investi

T_x : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent. Il est entendu entre les Parties que les intérêts échus et exigibles la première année soit au 30 mai 2023 seront séquestrés auprès de la Banque Séquestre

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

15 INTERETS DE RETARD

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

16 REMBOURSEMENT

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Echéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'ÉMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire.

En toutes hypothèses, le taux d'intérêt applicable en cas de remboursement anticipé (total ou partiel), sera au minimum de quatre pourcent soixante-quinze (4.75%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

17.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation, à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus.

Pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%.

Exemple 1 (Remboursement Total) : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêt (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant : $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$.

Ce taux d'intérêt étant inférieur à 5%, celui-ci ne s'appliquera pas. Raizers appliquera dans cette hypothèse le Taux d'Intérêt Minimum de 5%.

Exemple 2 (Remboursement Total) : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.

Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 9 mois se fera bien sur la base d'un taux de 7,5%.

17.2 Remboursement anticipé partiel

En cas de remboursement d'une partie seulement des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal à un multiple en nombre entier du montant minimum de souscription.

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'article 14 du Contrat.

Si l'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 17.1 s'appliquera en cette hypothèse.

Exemple 3 (Remboursement Partiel) : *Pour un emprunt de 24 mois d'un montant de 300 000€ (300 000 obligations), au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%. Le paiement des intérêts est annuel.*

- **Si l'Émetteur souhaite rembourser une 1^{ère} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
 - L'Émetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$.
 - Ce taux étant inférieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le Taux d'Intérêt Minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € : $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.

- Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2^{ème} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
 - L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.
 - Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € : $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Au bout de 12 mois, l'Emetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
 - Au titre de la 1^{ère} tranche : 5 000€
 - Au titre de la 2^{ème} tranche : 7 500€
 - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
 - L'Emetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
 - L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

Soit un montant total de 110 000€ : 100 000€ + 10 000€ = 110 000€.

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en article 17 :

- Défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- En cas de vente de l'Actif ;

- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
 - Non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - Inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - Refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - Changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des cas de défaut en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Emetteur :

- le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Emetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;
- Tout événement ayant pour effet d'entraîner une modification du contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;
- L'apport en fiducie à titre de garantie de la totalité ou d'une partie seulement du capital social de l'Emetteur (ou d'une société affiliée à l'Emetteur) ayant pour conséquence de modifier le(s) ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s) de l'Emetteur.

La notion d'« **ultimes bénéficiaires économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- En cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
- En cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
- En cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
- En cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- En cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;

- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

19 PROCEDURE DE RECouvreMENT

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de dix (10) jours ouvrés à la suite de la constatation du défaut de l'Emetteur, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les dix (10) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. Le Contrat de prestation de services contient une clause pénale qui précise la pénalité qui pourra être exigée par Raizers en cas :

- i) d'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure à l'encontre de l'Emetteur (et de ses éventuels garants),
- ii) de mise en œuvre d'une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l'encontre de l'Emetteur.

20 PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'article 21 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libèreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

21 REGIME FISCAL

Il est rappelé que la perception des intérêts d'obligations constitue une valeur mobilière de placement au regard de l'administration fiscale. A ce titre, elle est soumise à prélèvements sociaux ainsi qu'au barème de l'imposition sur le revenu. La gestion de ces flux fiscaux est assumée par Raizers en ce qui concerne les retenus à la source.

La documentation relative au traitement fiscal des valeurs mobilières de placement par l'administration fiscale française est disponible en version libre d'accès sur la Plateforme Raizers.

22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'Emetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

Il est entendu entre les Parties que l'Emetteur est seul responsable :

- Du bon respect des conditions de forme applicables au procès-verbal afférent à une telle décision ;
- De l'archivage du procès-verbal via les supports matériels admis par la loi.

Il est rappelé à l'Emetteur que l'ensemble des conditions de formes et d'archivage relatives au procès-verbal ainsi que leurs sanctions sont prévues dans le Code de commerce.

En tout état de cause, Raizers ne pourra à aucun moment voir sa responsabilité engagée en cas de procès-verbal non conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l'Emetteur sera toujours tenu de rembourser l'Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

23 MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

23.1 Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

23.2 Représentant de la Masse

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- L'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- Les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et
- Les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

23.3 Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

Sauf avis contraire des Porteurs, il est entendu que le Représentant de la Masse pourra décider à tout moment à compter de la date de signature du Contrat, et avec l'accord préalable de l'Emetteur, de modifier certaines dispositions dudit Contrat et notamment celles relatives :

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11 et 12).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au présent Contrat.

23.4 Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressé par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

23.5 Pouvoirs des assemblées générales

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

23.6 Consultation écrite

Les décisions collectives visées à l'Article 24.5 peuvent être prises, au choix de Raizers, en assemblée générale ou bien faire l'objet d'une consultation écrite.

Dans le cadre d'une consultation écrite, Raizers adresse à chaque Porteur, par courriel, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Porteurs. Les Porteurs disposent d'un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à Raizers par courriel.

Tout Porteur n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

23.7 Information des Porteurs

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

23.8 Reporting

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque trimestre au minimum les informations suivantes :

- **Avancée des travaux**
 - Photos intérieur/extérieur ;
 - Si VEFA : dernière attestation du maitre d'œuvre ;
 - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.
- **Commercialisation**
 - Grille de commercialisation à jour ;
 - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
 - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.
- **Financiers**
 - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.
- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une indemnité d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication. Le montant de cette indemnité est fixé en Annexe 2 du Contrat de prestation de services.

23.9 Frais

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale.

23.10 Gestion extinctive

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- Qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat ;
- Que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- Qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- L'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- L'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- La signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- L'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- L'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le

Porteur de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

26 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel aux adresses suivantes :

- **Pour l'Émetteur :**

SAS Orée du Lac
Orée du Lac, Val Claret
73320 Tignes

- **Pour Raizers :**

Raizers
16, rue Fourcroy
75017 Paris
A l'attention de : Grégoire LINDER
Courriels : contact@raizers.com

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

28 NON DIFFUSION

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du conseiller en investissement participatif de la société Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

30 INFORMATIQUE ET LIBERTE

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données n° 2016/679.

[Suite la page de signatures]

Signé électroniquement,

SAS Orée du Lac

Représentée par : Guerlain CHICHERIT,
représentant de C2i, elle-même Présidente

Titre : Président

Signé par Guerlain CHICHERIT
Le 13/05/2022

 Signed with


RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

Signé par Grégoire LINDER
Le 13/05/2022

 Signed with


La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat et de la procuration visée en Annexe 1.

Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS

PROCURATION

Dans le cadre de la représentation des intérêts des Porteurs d'Obligations, une procuration est donnée à Raizers SAS, en sa qualité de Représentant de la Masse, pour faciliter une phase éventuelle de prolongation ou de recouvrement de l'Emprunt Obligataire.

Par les présentes, et en ma qualité de Porteur d'Obligations, je donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse Raizers SAS, pour moi et en mon nom de négocier, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux, sans toutefois ne jamais baisser le taux de l'Emprunt Obligataire initialement convenu ;
- Montant de l'émission.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire tous documents utiles et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire dans ce cadre.

Il est précisé que cette procuration est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts des Obligations relatives au présent Contrat. Elle peut être révoquée à tout moment par le Porteur considéré.

COMPTES ANNUELS 2021

SAS OREE DU LAC

Orée du Lac
73320 TIGNES
NAF : 6810Z

SIRET : 83207503000029

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Sommaire

Sommaire

1

PROJET

ATTESTATION

Mission de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes de l'entreprise relatifs à la période du au , qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : XXX XXX €
- Chiffre d'affaires : XXX XXX €
- Résultat net comptable : XXX XXX €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à

Le

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	268 045		268 045	
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	717 920		717 920	
Constructions	2 621 947	72 554	2 549 393	
Installations techniques, matériel et outillages industriels	115 769	19 760	96 009	
Autres immobilisations corporelles	174 413	22 028	152 385	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	3 898 094	114 342	3 783 752	
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements	8 054		8 054	
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	24 439		24 439	
Autres	50 091		50 091	201
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	466		466	3 647
Charges constatées d'avance	3 355		3 355	
ACTIF CIRCULANT	86 405		86 405	3 848
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	3 984 498	114 342	3 870 156	3 848

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2021	Du 01/01/2020
	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé) 5 000	5 000	5 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves : - Légale - Statutaires ou contractuelles - Réglementées - Autres		
Report à nouveau	-1 152	-746
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-182 699	-406
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-178 851	3 848
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour : - Risques - Charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes : - Au près des établissements de crédit - Financières diverses	4 019 280	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés - Fiscales et sociales - Sur immobilisations et comptes rattachés	24 826 4 073	
Autres dettes	829	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	4 049 008	
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	3 870 156	3 848

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens - De services	20 366		20 366	
Chiffre d'affaires net	20 366		20 366	
Production : - Stockée - Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			20 366	
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			17 475	
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)			-8 054	
Autres achats et charges externes *			44 168	406
Impôts, taxes et versements assimilés			9 009	
Salaires et traitements				
Charges sociales				
- Amortissements sur immobilisations			114 342	
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Dotations aux :				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			176 940	406
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-156 574	-406
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			26 125	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			26 125	
RÉSULTAT FINANCIER			-26 125	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-182 699	-406

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	20 366	
TOTAL DES CHARGES	203 065	406
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-182 699	-406

PROJET

Détails de comptes

Bilan Actif Détaillé

Bilan Actif	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2021	31/12/2020		
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	268 044.67		268 044.67	-
207000 FONDS COMMERCIAL	268 044.67		268 044.67	-
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	717 920.00		717 920.00	-
211200 TERRAINS AMÉNAGÉS	717 920.00		717 920.00	-
Constructions	2 549 393.33		2 549 393.33	-
213100 BATIMENT CENTRE DE LOISIRS	2 621 946.84		2 621 946.84	-
281310 AMORTISSEMENTS BÂTIMENTS	-72 553.51		-72 553.51	-
Installations tech., matériel et outillages industriels	96 008.58		96 008.58	-
215400 MATÉRIEL INDUSTRIEL	25 124.00		25 124.00	-
215410 Matériel HOTELIER	90 645.00		90 645.00	-
281540 AMORTISSEMENTS MATÉRIEL INDUSTRIEL	-3 288.54		-3 288.54	-
281541 Amort.matériel industriel	-16 471.88		-16 471.88	-
Autres immobilisations corporelles	152 384.94		152 384.94	-
218100 INSTALLATIONS GÉNÉRALES, AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS DIVERS	42 345.00		42 345.00	-
218400 MOBILIER	132 068.00		132 068.00	-
281810 AMORTISSEMENTS INSTALLATIONS GÉNÉRALES, AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS DIVERS	-5 799.76		-5 799.76	-
281840 AMORTISSEMENTS MOBILIER	-16 228.30		-16 228.30	-
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	3 783 751.52		3 783 751.52	
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, approvisionnements	8 054.00		8 054.00	-
321000 STOCK MATIÈRES CONSOMMABLES	8 054.00		8 054.00	-
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				

Bilan Actif	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2021	31/12/2020		
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	24 438.72		24 438.72	-
411000 CLIENTS	24 438.72		24 438.72	-
Autres	50 091.33	201.00	49 890.33	+1 000.00
401000 FOURNISSEURS	126.98		126.98	-
445660 T.V.A. SUR AUTRES BIENS ET SERVICES	1 128.42		1 128.42	-
445670 CRÉDIT DE T.V.A. À REPORTER	581.00		581.00	-
445830 REMBOURSEMENT DE TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES DEMANDÉ	43 000.00		43 000.00	-
445860 TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES SUR FACTURES NON PARVENUES	917.40		917.40	-
448600 ETAT CHARGES À PAYER	201.00	201.00		
467100 SCP FALCY BECOTNOTAIRES MURS	3 247.25		3 247.25	-
467110 SCP FALCY BECOT VENTE FONDS	889.28		889.28	-
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	466.19	3 646.90	-3 180.71	-87.22
512000 BANQUES CIC	466.19	3 646.90	-3 180.71	-87.22
Charges constatées d'avance	3 354.65		3 354.65	-
486000 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3 354.65		3 354.65	-
ACTIF CIRCULANT	86 404.89	3 847.90	82 556.99	2 145.51
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	3 870 156.41	3 847.90	3 866 308.51	100 478.40

Bilan Passif Détaillé

Bilan Passif	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2021	31/12/2020		
Capitaux propres				
Capital social ou individuel dont versé : 5 000	5 000.00	5 000.00		
101300 CAPITAL SOUSCRITAPPELÉ, VERSÉ	5 000.00	5 000.00		
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-1 152.10	-746.10	-406.00	-54.42
119000 REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBITEUR)	-1 152.10	-746.10	-406.00	-54.42
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-182 699.23	-406.00	-182 293.23	44 899.81
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES	-178 851.33	3 847.90	-182 699.23	-4 748.02
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	4 019 280.36		4 019 280.36	-
455100 C21 COMPTE COURANT	3 993 155.27		3 993 155.27	-
455800 ASSOCIÉS COMPTES COURANTS INTÉRÊTS COURUS	26 125.09		26 125.09	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 825.56		24 825.56	-
401000 FOURNISSEURS	19 286.52		19 286.52	-
408000 FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	5 539.04		5 539.04	-
Dettes fiscales et sociales	4 073.14		4 073.14	-
445710 TVA COLLECTÉE A 20%	4 073.14		4 073.14	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	828.68		828.68	-
467000 DÉBITEURS OU CRÉDITEURS ICEBREAKER	828.68		828.68	-
Instruments de trésorerie				

Bilan Passif	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2021	31/12/2020		
Produits constatés d'avance				
EMPRUNTS ET DETTES	4 049 007.74		4 049 007.74	
Écarts de conversion passif				
TOTAL PASSIF	3 870 156.41	3 847.90	3 866 308.51	100 478.40

PROJET

Compte de résultat Détaillé

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	20 365.58		20 365.58	-
708300 LOCATIONS DIVERSES	20 365.58		20 365.58	-
Chiffre d'affaires net	20 365.58		20 365.58	
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortis., dépréciations et prov., transferts de charges				
Autres produits	0.11		0.11	
758000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE	0.11		0.11	
PRODUITS D'EXPLOITATION	20 365.69		20 365.69	
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements	17 475.27		17 475.27	-
601055 ACHATS NOURRITURES	12 714.06		12 714.06	-
601601 ACHATS BOISSONS	4 761.21		4 761.21	-
Variation de stocks (matières premières et autres appro.)	-8 054.00		-8 054.00	-
603100 VARIATION DES STOCKS DE MATIÈRES PREMIÈRES (ET FOURNITURES)	-8 054.00		-8 054.00	-
Autres achats et charges externes*	44 167.59	406.00	43 761.59	+1 000.00
604000 ACHATS D'ÉTUDES ET PRESTATIONS DE SERVICES	376.20		376.20	-
606100 EAU	1 347.04		1 347.04	-
606120 Electricité	2 294.90		2 294.90	-
606130 GAZ	2 353.90		2 353.90	-
606150 FIOUL	12 309.81		12 309.81	-
606300 ACHATS FOURNITURES D'ENTRETIEN ET DE PETIT ÉQUIPEMENT	7 911.40		7 911.40	-
614000 CHARGES LOCATIVES ET DE COPROPRIÉTÉ	153.70		153.70	-
615600 MAINTENANCE	2 159.49		2 159.49	-
615650 MAINTENANCE ELECTRIQUE	212.54		212.54	-
615652 MAINTENANCE CUVE GAZ	334.44		334.44	-
615654 MAINTENANCE ASCENSEURS	1 871.26		1 871.26	-
615657 MAINTENANCE CHAUFFAGE FROID VMC	829.87		829.87	-
616100 ASSURANCES MULTIRISQUES	2 415.70		2 415.70	-
622600 HONORAIRES	2 000.00		2 000.00	-
622610 HONORAIRES JURIDIQUES	1 845.87		1 845.87	-
622680 HONORAIRES DIVERS	3 885.00		3 885.00	-
622700 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	1 145.56		1 145.56	-
623100 ANNONCES ET INSERTIONS	121.19		121.19	-
626000 FRAIS POSTAUX ET DE TÉLÉCOMMUNICATIONS	310.07		310.07	-
627800 FRAIS ET PRESTATIONS DE SERVICES	289.65	406.00	-116.35	-28.57
Impôts, taxes et versements assimilés	9 008.98		9 008.98	-
635120 TAXES FONCIÈRES	9 008.98		9 008.98	-
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations	114 341.99		114 341.99	-

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
681120 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES	114 341.99		114 341.99	-
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION	176 939.83	406.00	176 533.83	43 481.24
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-156 574.14	-406.00	-156 168.14	38 465.06
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortis., dépréciations et prov.				
Intérêts et charges assimilées	26 125.09		26 125.09	-
661500 INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS ET DES DÉPÔTS CRÉDITEURS	26 125.09		26 125.09	-
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES	26 125.09		26 125.09	
RÉSULTAT FINANCIER	-26 125.09		-26 125.09	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-182 699.23	-406.00	-182 293.23	44 899.81
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortis., dépréciations et prov.				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2021	31/12/2020	Montant	%
TOTAL DES PRODUITS	20 365.69		20 365.69	
TOTAL DES CHARGES	203 064.92	406.00	202 658.92	49 915.99
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-182 699.23	-406.00	-182 293.23	44 899.81

PROJET

Etats de gestion

Soldes Intermédiaires de Gestion

Soldes intermédiaires de gestion	Au 31/12/2021		Au 31/12/2020	
* Ventes de marchandises				
- Coût direct d'achat				
+/- Variation du stock de marchandises				
Marge commerciale I				
- Vendue	20 366	100.00		
+ Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Production de l'exercice	20 366	100.00		
- Matières premières et approvisionnements consommés	9 421	46.26		
- Sous-traitance directe	376	1.85		
Marge brute sur production II	10 568	51.89		
Marge brute globale (I + II)	10 568	51.89		
- Services extérieurs et autres charges externes	43 791	215.03	406	NS
Valeur ajoutée produite	-33 223	-163.13	-406	NS
+ Subventions d'exploitation				
- Impôts, taxes et versements assimilés	9 009	44.24		
- Salaires et traitements				
- Charges sociales				
Excédent brut d'exploitation	-42 232	-207.37	-406	NS
+ Reprises sur amortissements et provisions				
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	114 342	561.45		
- Sur immobilisations				
- Dotations aux provisions :				
- Sur actif circulant				
- Pour risques et charges				
+ Autres produits de gestion courante				
- Autres charges de gestion courante				
+ Transferts de charges d'exploitation				
Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)	-156 574	-768.82	-406	NS
+ Bénéfice attribué (quote-part sur opérations en commun)				
- Perte supportée (quote-part sur opérations en commun)				
+ Produits financiers de participation				
+ Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+ Autres intérêts et produits assimilés				
+ Reprises sur provisions financières				
+ Différences positives de change				
+ Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
- Dotations financières aux amortissements et provisions				
- Intérêts et charges assimilées	26 125	128.28		
- Différences négatives de change				
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
Résultat courant avant impôts	-182 699	-897.10	-406	NS
+ Produits exceptionnels				
- De gestion				
+ sur opérations :				
- En capital				
+ Reprises sur provisions et transferts de charges exceptionnels				
- Charges exceptionnelles sur				
- De gestion				
opérations :				
- En capital				
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Résultat exceptionnel				
- Participation des salariés aux résultats				
- Impôts sur les bénéfices				
Résultat net comptable	-182 699	-897.10	-406	NS

Tableau de financement

		Fonds de roulement		Besoin en fonds de roulement		Trésorerie
Situation initiale		3 848		201		3 647
Opérations de l'exercice		Emplois	Ressources	Variations		Variations
				Actif circulant	Dettes exploitation	
E X P L O I T A T I O N	Excédent brut d'exploitation		-42 232			
	Charges-produits exceptionnels					
	Autres charges-produits					
	Variations des :					
	- Stocks			8 054		
	- Clients et comptes rattachés			24 439		
	- Autres valeurs			53 245		
	Fournisseurs et comptes rattachés				24 826	
	Autres dettes d'exploitation				4 902	
	TOTAL		-42 232		56 010	-98 242
R E P A R T I T I O N	Coût net du financement	26 125				
	Impôts sur les bénéfices					
	Participation					
	Capacité d'autofinancement					
	Distribution/prélèvements	-68 357				
	Autofinancement	-68 357				
	TOTAL		-26 125			-26 125
I N V E S T I S S E M E N T	Investissements :					
	- Incorporels	558 227				
	- Corporels	4 347 969				
	- Financiers					
	Désinvestissements :					
	- Incorporels					
	- Corporels					
	- Financiers					
	TOTAL		-4 906 196			-4 906 196
F I N A N C T	Apports en capital / compte courant					
	Emprunts souscrits					
	Remboursement capital / compte courant					
	Remboursements emprunts					
	TOTAL					
Situation finale		-4 970 705		56 211		-5 026 916