NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR S.E.E.K

Le présent document reçoit l'approbation totale de S.E.E.K

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)

24/05/2022

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 sociétés holding.

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 à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. La situation sanitaire et géopolitique actuelle peuvent impacter le bon déroulement de l'opération et le remboursement de l'emprunt.

L'Emetteur est exposé au risque à la stratégie de sortie. Le remboursement de l'emprunt est dépendant de la vente d'une société du groupe.

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 3 337 500 €. 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

S.E.E.K, est une société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 24 Avenue du Maréchal Foch - 83990 Saint-Tropez et immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Fréjus sous le numéro 853 439 644.

2. Activité de l'Emetteur

S.E.E.K est spécialisé dans les activités des sociétés holding. Elle a pour objet, en France et à l'étranger, directement ou indirectement :

- l' acquisition, l 'administration, l' exploitation par bail et location ou autrement, de biens immobiliers meublés ou non meublés, ou de droits portant sur ces biens ;
- toute prise de participation majoritaire ou minoritaire dans diverses sociétés commerciales ou civiles, existantes ou à créer, la gestion de ces sociétés ;
- le conseil pour les affaires et la gestion, notamment en matière de direction d'entreprises, de gestion mobilière et immobilière, de gestion financière, de planification, d' organisation, de contrôle et d'information;
- toutes prestations de services, d'assistance et de conseils notamment en matière commerciale, administrative, comptable, financière, juridique, technique, de gestion d'entreprises, de ressources humaines, de communication, de systèmes d'information, d'achats, de qualité, de contrôle de gestion, sans que cette liste soit limitative, à destination de toutes personnes physiques ou morales appartenant à tous secteurs d' activité ;
- l' acquisition en vue de la revente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- le financement de l 'acquisition de tout bien immobilier, toute construction immobilière, toute part ou action de société par financement bancaire ou crédit-bail ;
- la réalisation de toutes opérations financières, tous placements, tous investissements, toutes opérations de trésorerie, avec tout tiers ou avec toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ;
- la constitution et l' octroi de toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles au profit de toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital et ce en vue de la réalisation de l' objet social ;
- l' obtention ou le bénéfice de toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles de la part de tous tiers ou de toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital et ce en vue de la réalisation de l' objet social ;
- l' obtention ou le bénéfice de tous emprunts, notamment sous forme d' avance en compte courant, d' émission d' obligations, de facilité de caisse, de crédit bancaire, de prêt intragroupe ou par tous autres moyens légalement permis en vue de la réalisation de l'objet social;
- la constitution et l'octroi de tous crédits, notamment sous forme d'avance en compte courant, de facilité de caisse, de prêt intragroupe ou par tous autres moyens légalement permis en vue de la réalisation de l'objet social;
- la participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l' objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d' apport d' actifs ou de titres ou de droits sociaux, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance, ou par tous autres moyens légalement permis.

Le tout, directement ou indirectement, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de sociétés en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits ou autrement,
Et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement de son patrimoine.

3. Actionnariat

Actionnaires :

47 ,5 % détenu par Sacha KEMPF
47 ,5 % détenu par Erwan KEMPF
5 % par ISTVAN

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 : Sacha KEMPF

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 S.E.E.K.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2020 et 2021 (voir annexes) 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 est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 24 mai 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 615 337 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 1 186 863 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes financières : 826 858 €
- Dettes d'exploitation : 360 005 €

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. 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	4 450 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	3 337 500 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	24/05/2022
Date de fermeture de l'Offre	10/06/2022
Date d'émission prévue des obligations	10/06/2022
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 4 450 000 €. 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 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.

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 conclu entre d'une part la société Ô Voyageurs, filiale de l'Emetteur et d'autre part Raizers le 11 mai 2022 relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux quatre millions quatre cent cinquante mille (4 450 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 10/06/2022 au plus tard.
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 10/06/2022.
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 10 juin 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 est réalisée par la SAS SEEK détenue Erwan et Sacha Kempf, accompagnés par Philippe Brosse.
Philippe Brosse a une longue carrière de financier au sein du groupe Société Générale, puis a créé en 2010 une société de conseil, qui propose des solutions d'investissements pour les institutionnels, les entreprises, les banques et les CGP.
Les opérateurs, originaires de Vannes, détiennent actuellement 48,7 % de la société Ô Voyageurs qui elle-même détient l'hôtel Castel Clara (relais château 4*) et l'hôtel Grand Large (hôtel 3*) à Belle-Ile-en-Mer, sur la côte sud Bretonne.
Les opérateurs souhaitent racheter 38,4 % de capital à des associés minoritaires de la société Ô Voyageurs, portant leur détention totale à 87,1 % de la société.
La stratégie de sortie est la vente en cours d'une société appartenant aux opérateurs, qui devrait intervenir au courant du mois de septembre/octobre 2022.

Raizers est sollicitée pour le financement total du rachat des actions et le financement des frais financiers. L'opération sera garantie par une fiducie sureté sur les actions de la société Ô Voyageurs, détenue par la SAS SEEK, la SA COREGONE (groupe SEEK) et Philippe BROSSE.
Emplacement

Le groupe Ô Voyageurs détient deux actifs, situés à Belle-Île en mer, sur la côte au large de Quiberon, qui est accessible en 45 min par voie maritime toute l'année. Trois autres liaisons maritimes existent depuis Vannes (2h), La Turballe (1h30), et Le Croisic (2h55) au printemps et en été.
L'Ile offre 350 hectares de sites naturels, 83 km de sentiers côtiers et cyclables, 58 plages, deux ports, 40 restaurants et 8 hôtels (dont le Castel Clara, seul 4* de l'ile) ainsi que 100 commerces. L'ile accueille chaque année environ 380 000 visiteurs.
L'ile est également réputée pour ses activités nautiques, telles que la plongée sous-marine, le surf, le paddle, le bodyboard, le kayak, les sports à voile, le golf, l'équitation
Zoom sur le programme

La SAS Ô Voyageurs détient en majorité les fonds de commerces et murs des hôtels Castel Clara**** et Grand Large*** situés à Belle-Île-en-Mer. 16 % des hôtels sont détenus par un gestionnaire et un groupe hôtelier reconnu et fondé en 2005 ayant pour activité la gestion hôtelière, la prise de participations majoritaires ou minoritaires (le cas ici), la location-gérance hôtelière et la détention.

Table de capitalisation actuelle :

Actionnaires	Nombre actions	% détention	Montant de sortie proposé	Prix moyen / action
MINORITAIRES SORTANTS	3 100 000	38,40%	3 556 823	1,15
COREGONE ADVISORS SA (SEEK)	1 640 000	20,40%		
Philippe BROSSE	1 553 000	19,30%		
MINORITAIRES RESTANTS	1 035 000	12,80%		
SEEK SAS	729 000	9,00%		
TOTAL	**8 057 000**	**100%**	**3 556 823**	**1,15**

Le prix de cession total négocié est de 3 556 823 €, soit en moyenne 1,15 €/actions.
L'opérateur a également racheté les actions (6.2 % correspondant à 500 000 actions) de la SARL PJCT en octobre 2021. Un premier paiement de 200 000 € a été réalisé, un second de 368 000 € doit intervenir en juin 2022 L'opérateur souhaite faire refinancer le rachat de ces actions à hauteur de 400 000 €.

Hôtel 4* Le Castel Clara (Relais & Château)

- 63 chambres dont 10 suites
- Restaurant gastronomique le « 180 degrés »
- Restaurant « Café Clara »
- Centre de Thalassothérapie
- Piscine extérieure et intérieure
- Deux courts de Tennis
- Terrasse de 170 m² avec vue panoramique
- Prix moyen/ chambres : 272,2 €
- Chiffre d'affaires 2021 : 5 555 200 €
- Taux d'occupation moyen 2021 : 60.6 %
- RevPar 2021 (revenu par chambre disponible : taux d'occupation * prix moyen) : 164,9 €

Hôtel 3* Le Grand Large

- 35 chambres, dont 2 suites et 2 suites juniors
- Restaurant bistronomique
- Terrasse de 80 couverts
- Piscine extérieure chauffée
- Salle de séminaire
- Prix moyen / chambres : 184 €

- Chiffre d'affaires 2021 : 1 516 000 €
- Taux d'occupation moyen 2021 : 68 %
- RevPar 2021 (revenu par chambre disponible : taux d'occupation * prix moyen) : 125 €

Valorisation

- Valorisation (murs et fonds de commerce) des deux hôtels réalisée par le gestionnaire et expert hôtelier avec la méthode des multiples

Type de Valorisation en €	CASTEL CLARA	GRAND LARGE	TOTAL
Valorisation 7 fois le chiffre d'affaires (Castel Clara) / 6 fois le chiffre d'affaires (Grand Large) (pratiqué sur le marché : minimum 10 pour des Trophy Asset[1])	41 300 000	11 400 000	52 700 000
Valorisation 35 fois l'EBITDA (pratiqué sur le marché : minimum 35 pour des Trophy Asset)	38 500 000	10 500 000	49 000 000
Valorisation à la chambre finie (pratiqué sur le marché : entre 800 000 et 1 500 000 pour des Trophy Asset)	37 800 000	14 000 000	51 800 000
Valorisation moyenne	**39 200 000**	**11 966 667**	**51 166 667**

En €	CASTEL CLARA	GRAND LARGE
Chiffre d'affaires	5 900 000	1 900 000
EBITDA 2019	1 100 000	300 000
Prix de la chambre	600 000	400 000

- Valorisation (murs et fonds de commerce) des deux hôtels réalisée par Colomer[2] en 2020

En €	CASTEL CLARA	GRAND LARGE	TOTAL
Fonds de commerce	7 000 000	1 825 000	**8 825 000**
Murs	21 000 000	4 600 000	**25 600 000**
Total	28 000 000	6 425 000	**34 425 000**

- Valorisation par comparaison (murs et fonds de commerce) des deux hôtels

L'hôtel La Citadelle de Vauban situé à Belle-Île-en mer a été cédé 21 000 000 € au 3ème trimestre 2020. Il s'agit d'un hôtel de 54 chambres avec un prix de vente par chambre de 389 000 € avec des travaux à réaliser.
L'hôtel est actuellement fermé pour une réhabilitation totale jusqu'au printemps 2023.

Le prix de vente de la chambre à la Citadelle Vauban a été de 389 000 €/chambres. La rénovation totale de l'hôtel et des chambres est estimée entre 20 et 25 millions d'euros par les opérateurs.
Le Castel Clara et le Grand Large affichent un prix par chambre supérieur au vu des travaux à réaliser dans l'hôtel « Citadelle Vauban ». La différence de prix entre les deux s'explique par leurs catégories différentes : respectivement hôtels 3 étoiles et 4 étoiles.

[1] « **Trophy Asset** » est un terme utilisé dans le secteur de l'immobilier pour décrire un bien qui est exceptionnellement rare et très demandé par les investisseurs. Ces actifs sont généralement des immeubles emblématiques situés à des emplacements privilégiés avec de solides sous-jacents immobiliers.
[2] **Colomer Expertises** est une société d'expertises en estimations immobilières, spécialiste de la propriété commerciale (évaluation de valeurs locatives, droits au bail, fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs vénales de murs).

NOM DE L'HÔTEL	CASTEL CLARA	GRAND LARGE	CITADELLE DE VAUBAN
Nombre de chambres	63	35	54
Prix de vente de la chambre	460 000	400 000	389 000
Prix de vente de l'hôtel	28 980 000	14 000 000	21 006 000

Le prix de vente estimé des deux hôtels Castel Clara et Grand Large est de **42 980 000 €.**

- Valorisation moyenne des deux hôtels et des actions du groupe SEEK

Le financement intervient pour financer le **rachat d'actionnaires minoritaires de la société Ô Voyageurs** en contrepartie d'une prise de garanties (Fiducie Sureté) sur l'ensemble des actions du Groupe SEEK dans Ô Voyageurs au profit des investisseurs Raizers.

	Valorisation multiple	Valorisation expertise	Valorisation comparable	Valorisation moyenne	Valorisation Prix de rachat*	Valorisation BreakEven**
Valorisation SAS 3C (groupe)	51 166 667	34 425 000	42 980 000	**42 857 222**	**35 176 117**	**30 603 941**
Dettes consolidées SAS 3C (groupe)	24 171 000	24 171 000	24 171 000	**24 171 000**	24 171 001	24 171 001
Valeur nette groupe SAS 3C (groupe)	26 995 667	10 254 000	18 809 000	**18 686 222**	11 005 116	6 432 940
Valeur nette Ô Voyageurs	22 676 360	8 613 360	15 799 560	**15 696 427**	9 244 298	5 403 670
Détention nette Groupe SEEK après rachat des minoritaires Ô Voyageurs	19 773 786	7 510 850	13 777 216	**13 687 284**	**8 061 028**	**4 712 000**
Quote-part de détention groupe SEEK après rachat	*87,20%*	*87,20%*	*87,20%*	***87,20%***	*87,20%*	*87,20%*
Couverture du montant prêté (intérêts compris) sur la valorisation des titres de 3C (LTV)	23,83%	62,74%	34,20%	**34,43%**	**58,45%**	100,00%

La valorisation nette moyenne des actions du groupe SEEK couvre trois fois le montant de l'emprunt et des intérêts.

** La valorisation au prix de rachat correspond à une valorisation moyenne de 1,15 €/action, pour 8 057 000 actions.*
*** La valorisation Breakeven correspond à une valorisation calculée à partir du coût de l'emprunt et des intérêts.*

Stratégie de remboursement
Le remboursement de l'emprunt interviendra suite à la cession d'une société du groupe, générant un flux de trésorerie important, devant intervenir au mois de septembre/octobre 2022.

Planning prévisionnel

Bilan de l'opération

Prix d'acquisition des actions	**4 000 000**	
Frais financiers	489 500	Dont 6 mois d'intérêts séquestrés
Besoin lors du financement	**4 489 500**	
Intérêts financiers	222 500	10 % sur 6 mois
Besoin total	**4 712 000**	
Valeur des actions sous fiducie sureté	8 061 028	
Couverture de l'opération	**85%**	*Montant de l'endettement total du groupe après la levée (quote-part Ô Voyageurs) / valorisation moyenne des hôtels (quote-part Ô Voyageurs)*

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 entraine l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	12 mois
Date de remboursement	10/06/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 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

S.E.E.K – Immatriculée au RCS de Fréjus
n° 853 439 644 - SAS au capital de 5 000 €
24 avenue du maréchal Foch - 83990 Saint-Tropez

CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 4 450 000 EUROS
COMPOSE DE 4 450 000 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 S.E.E.K, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 24 avenue du maréchal Foch - 83990 Saint-Tropez et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Fréjus sous le numéro 853 439 644, 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 : « Activités des sociétés de holding » 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 le financement du rachat aux associés minoritaires des actions (l' « **Actif** ») de la société Ô Voyageurs (société par actions simplifiée à associé unique immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 843 959 057) par l'Emetteur. L'opération est nommée « Ô Voyageurs » (l'« **l'Opération** »).

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de quatre millions quatre cent cinquante mille euros (4 450 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par quatre millions quatre cent cinquante mille (4 450 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 13 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** »).

<u>Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations</u>.

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 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** »).

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 conclu entre d'une part la société Ô Voyageurs, filiale de l'Emetteur et d'autre part Raizers le 11 mai 2022 relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux quatre millions quatre cent cinquante mille (4 450 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 10/06/2022 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 10/06/2022 (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 douze (12) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, une année 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 13 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 13 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 14 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 FIDUCIE A TITRE DE GARANTIE

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 17 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 sera détenu par l'Emetteur. 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.

12 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.

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de dix pour cent (10 %) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : 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 pour les six premiers mois soit au 10 décembre 2022seront 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.

14 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.

15 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.

16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

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 cinq pourcent (5%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

16.1 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'Emetteur 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% d'intérêts x 2/12 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'Emetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet : 10% d'intérêts x 9/12 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%.

16.2 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 13 du Contrat.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 16.1 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'Emetteur souhaite rembourser une 1ère tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois** :
    - L'Emetteur 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% d'intérêts x 3/12 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% x 100 000€ = 5 000€.
    - Ces intérêts seront payés au 12ème mois.
    - Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2ème 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% d'intérêts x 9/12 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% x 100 000€ = 7 500 €.
    - Ces intérêts seront payés au 12ème 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 1ère tranche : 5 000€
    - Au titre de la 2ème tranche : 7 500€
    - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : 100 000€ x 10% = 10 000€.

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€ x 10% = 10 000€.

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

17 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des évènements 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 16 :

- 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 ;
- 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 :
  - Réalisation de la cession d'une des sociétés appartenant à un des associés du groupe S.E.E.K pour une valeur nette supérieure à 4,5 millions d'euros ;
  - Entrée au capital d'O Voyageurs d'un ou plusieurs nouveaux associés pour un montant supérieur à 4,5 millions d'euros ;
  - 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'affection 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-sûreté 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.

18 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.

19 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 20 (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.

20 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.

21 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 règlementaires applicables en la matière. Ainsi, l'Emetteur sera toujours tenu de rembourser l'Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

22 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.

22.1 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.

22.2 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.

22.3 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).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

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.

22.4 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.

22.5 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.

22.6 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.

22.7 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.

22.8 *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.

22.9 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.

22.10 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.

23 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.

24 DECLARATIONS ET GARANTIES

24.1 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.

24.2 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, règlementaire 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.

25 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'Emetteur** :

  S.E.E.K
  24 avenue du maréchal Foch
  83990 Saint-Tropez

- **Pour Raizers** :

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

26 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 du Tribunal de commerce de Paris et de la Cour d'Appel de Paris.

27 NON DIFFUSION

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

28 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.

29 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,

Signé par Sacha KEMPF
Le 19/05/2022

Signed with universign

_____

S.E.E.K

Représentée par : Sacha KEMPF

Titre : Président

Signé par Grégoire LINDER
Le 19/05/2022

Signed with universign

_____

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

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.

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	**Immobilisations incorporelles**						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	72 795. 60	8 345. 00	64 450. 60		64 450. 60	
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	97 051. 43	2 255. 00	94 796. 43	91 516. 43	3 280. 00	3. 58
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières						
	Total II	169 847. 03	10 600. 00	159 247. 03	91 516. 43	67 730. 60	74. 01
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en cours**						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés						
	Autres créances	356 687. 00		356 687. 00	6 000. 00	350 687. 00	NS
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	12 720. 10		12 720. 10	2 983. 13	9 736. 97	326. 40
	Charges constatées d'avance (3)	718. 98		718. 98		718. 98	
	Total III	370 126. 08		370 126. 08	8 983. 13	361 142. 95	NS
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	539 973. 11	10 600. 00	529 373. 11	100 499. 56	428 873. 55	426. 74

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 5 000)	5 000. 00	5 000. 00		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau	10 727. 38-		10 727. 38-	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	148 877. 42	10 727. 38-	159 604. 80	NS
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	143 150. 04	5 727. 38-	148 877. 42	NS
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	111 417. 96		111 417. 96	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 768. 78	6 226. 94	19 541. 84	313. 83
	Dettes fiscales et sociales	109 036. 33		109 036. 33	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	140 000. 00	100 000. 00	40 000. 00	40. 00
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	386 223. 07	106 226. 94	279 996. 13	263. 58
	Ecarts de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	529 373. 11	100 499. 56	428 873. 55	426. 74
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	386 223. 07	100 026. 94		

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	291 666. 67		291 666. 67		291 666. 67	
Chiffre d'affaires NET	291 666. 67		291 666. 67		291 666. 67	
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits						
Total des Produits d'exploitation (I)			291 666. 67		291 666. 67	
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			80 321. 53	7 243. 81	73 077. 72	NS
Impôts, taxes et versements assimilés			629. 00		629. 00	
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			8 345. 00		8 345. 00	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			9. 92		9. 92	
Total des Charges d'exploitation (II)			89 305. 45	7 243. 81	82 061. 64	NS
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			202 361. 22	7 243. 81-	209 605. 03	NS
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12	Ecart N / N-1 Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	77. 11		77. 11	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	77. 11		77. 11	
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 255. 00		2 255. 00	
Intérêts et charges assimilées (4)	813. 91		813. 91	
Différences négatives de change		3 483. 57	3 483. 57-	100. 00-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	3 068. 91	3 483. 57	414. 66-	11. 90-
2. Résultat financier (V-VI)	2 991. 80-	3 483. 57-	491. 77	14. 12
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	199 369. 42	10 727. 38-	210 096. 80	NS
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3. 00		3. 00	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	3. 00		3. 00	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3. 00-		3. 00-	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	50 489. 00		50 489. 00	
Total des produits (I+III+V+VII)	291 743. 78		291 743. 78	
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	142 866. 36	10 727. 38	132 138. 98	NS
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	148 877. 42	10 727. 38-	159 604. 80	NS

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées
Mission de présentation - Voir l'attestation d'Expert Comptable

Société SEEK
75008 PARIS

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	**Immobilisations incorporelles**						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	74 406	17 905	56 501	64 451	7 949-	12. 33-
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	531 051	2 255	528 796	94 796	434 000	457. 82
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts	600 300		600 300		600 300	
	Autres immobilisations financières						
	Total II	1 205 758	20 160	1 185 598	159 247	1 026 351	644. 50
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en cours**						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	264 000		264 000		264 000	
	Autres créances	351 097		351 097	356 687	5 590-	1. 57-
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités				12 720	12 720-	100. 00-
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)	1 505		1 505	719	786	109. 28
	Total III	616 601		616 601	370 126	246 475	66. 59
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	1 822 359	20 160	1 802 199	529 373	1 272 826	240. 44

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

Société SEEK
75008 PARIS

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 5 000)	5 000	5 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	500		500	
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau	137 650	10 727-	148 377	NS
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	472 187	148 877	323 309	217. 16
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	615 337	143 150	472 187	329. 85
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	1 640		1 640	
	Emprunts et dettes financières diverses	825 218	111 418	713 800	640. 65
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28 446	25 769	2 677	10. 39
	Dettes fiscales et sociales	327 839	109 036	218 802	200. 67
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	3 720	140 000	136 280-	97. 34-
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	1 186 863	386 223	800 640	207. 30
	Ecarts de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	1 802 199	529 373	1 272 826	240. 44
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 186 863	386 223		

Société SEEK
75008 PARIS

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2020 12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	726 300		726 300	291 667	434 633	149. 02
Chiffre d'affaires NET	726 300		726 300	291 667	434 633	149. 02
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits			1		1	
Total des Produits d'exploitation (I)			726 301	291 667	434 635	149. 02
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			57 037	80 322	23 285-	28. 99-
Impôts, taxes et versements assimilés			4 529	629	3 900	619. 98
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			11 204	8 345	2 859	34. 26
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			27	10	17	172. 68
Total des Charges d'exploitation (II)			72 796	89 305	16 509-	18. 49-
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			653 505	202 361	451 144	222. 94
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

Société SEEK
75008 PARIS

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	171	77	94	122. 25
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	171	77	94	122. 25
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 255	2 255-	100. 00-
Intérêts et charges assimilées (4)	998	814	184	22. 62
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	998	3 069	2 071-	67. 48-
2. Résultat financier (V-VI)	827-	2 992-	2 165	72. 37
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	652 679	199 369	453 309	227. 37
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 000		12 000	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	12 000		12 000	
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		3	3-	100. 00-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	13 356		13 356	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	13 356	3	13 353	NS
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	1 356-	3-	1 353-	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	179 136	50 489	128 647	254. 80
Total des produits (I+III+V+VII)	738 473	291 744	446 729	153. 12
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	266 286	142 866	123 420	86. 39
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	472 187	148 877	323 309	217. 16

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées