



Société en Commandite par Actions à Capital Variable  
Siège social : 7, rue Paul Albert - 75018 Paris  
RCS Marseille 804 692 242

## PROSPECTUS

Mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'Actions par voie d'offre au public, à souscrire en espèces entre le 1<sup>er</sup> octobre 2014 et le 30 septembre 2015, dans le cadre d'une augmentation de capital d'un maximum de 35.000.000 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 35.000 actions ordinaires au prix unitaire de 1.000 euros (incluant une prime d'émission de 100 euros par actions).



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier et de son Règlement Général, notamment des articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa numéro 14-516 en date du 24 septembre 2014 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code Monétaire et Financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

*Des exemplaires du présent Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la SCA Finotel 2 situé au 7, rue Paul Albert - 75018 Paris, et auprès de l'établissement financier ci-dessous, 112 avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi qu'en version électronique sur le site de l'AMF ([www.amf-France.org](http://www.amf-France.org)) et sur le site internet de la société [www.finotel2.fr](http://www.finotel2.fr).*

### Prestataire de services d'investissement



## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>2</b>
<b>RESUME DU PROSPECTUS.....</b>	<b>8</b>
<b>PREMIERE PARTIE : ANNEXE I DU REGLEMENT EUROPEEN 809/2004 MODIFIE PAR LE REGLEMENT 862/2012 EN DATE DU 4 JUIN 2012.....</b>	<b>30</b>
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES.....</b>	<b>31</b>
1.1. PERSONNE RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	31
1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS .....	31
1.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE.....	31
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES.....</b>	<b>32</b>
2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE .....	32
2.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT .....	32
2.3. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNES, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES.....	32
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES .....</b>	<b>33</b>
<b>4. FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>35</b>
4.1. RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	35
4.1.1. Risques liés à la stratégie d'investissement de la Société .....	35
4.1.2. Risques liés à la fréquentation des hôtels .....	36
4.1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel .....	36
4.1.4. Risques liés aux hommes et partenaires clefs.....	37
4.1.5. Risque de dépendance à l'égard du Groupe Maranatha .....	37
4.2. RISQUES LIES A LA SOCIETE .....	38
4.2.1. Risques liés à la forme sociale de la Société et son mode de gouvernance.....	38
4.2.2. Risques liés à la variabilité du capital et à la liquidité des investissements .....	40
- Risque lié aux Promesses de Vente Court Terme.....	42
4.2.3. Risques liés à la constitution récente de la Société à l'absence de comptes historiques de la Société .....	45
4.3. RISQUES FINANCIERS .....	45
4.3.1. Risques de liquidité – Besoins futurs en capitaux et financements complémentaires .....	45
4.3.2. Risques liés à la dette bancaire et au remboursement des prêts bancaires pour l'acquisition d'actifs.....	46
4.4. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX.....	46
4.4.1. Risque lié à la réglementation applicable en matière d'activité hôtelière.....	46
4.4.2. Risques liés aux dispositifs fiscaux applicables aux investisseurs .....	47
4.4.3. Risques liés à l'absence d'application de la Directive AIFM à la Société .....	47
4.5. ASSURANCES .....	48
4.6. RISQUES LIES AUX LITIGES .....	48
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR .....</b>	<b>49</b>
5.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	49
5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur .....	49
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société .....	49
5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur.....	49
5.1.4. Siège social de la Société, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire .....	49
5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur.....	49
5.2. INVESTISSEMENTS .....	49

5.2.1.	Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices .....	49
5.2.2.	Principaux investissements réalisés par la Société sur l'exercice en cours et mode de financement .....	49
5.2.3.	Principaux investissements à venir et sources de financement jugées nécessaires .....	50
<b>6.</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS .....</b>	<b>51</b>
6.1.	FINOTEL 2 SCA .....	51
6.1.1.	Stratégie d'investissement .....	51
6.1.2.	Stratégie d'optimisation de la valeur des Fonds de Commerce acquis par la Société .....	56
6.1.3.	Impact de la stratégie d'optimisation des Fonds de Commerce acquis sur la valorisation globale de la Société .....	59
6.1.4.	Déroulement d'une opération d'investissement .....	60
6.2.	LES PRINCIPAUX MARCHES .....	63
6.2.1.	Le marché français et le marché des grandes villes françaises .....	63
6.2.2.	Environnement réglementaire .....	66
6.3.	RELATIONS AVEC LE GROUPE MARANATHA .....	67
6.3.1.	Description synthétique du Groupe Maranatha .....	67
6.3.2.	Les moyens techniques du Groupe Maranatha mis à disposition de Finotel 2 SCA .....	68
6.3.3.	Les moyens financiers du Groupe Maranatha mis à disposition de Finotel 2 SCA .....	68
6.3.4.	Prévention des conflits d'intérêts éventuels .....	69
6.4.	MECANISMES DE SORTIE DES ASSOCIES COMMANDITAIRES .....	69
6.4.1.	Droit de retrait des associés commanditaires à la valeur comptable sur la base des capitaux propres consolidés de la Société .....	69
6.4.2.	Promesses de vente court terme bénéficiant à l'associé commandité .....	71
6.4.3.	Droit de préemption de l'associé commandité .....	71
6.4.4.	Droit de sortie conjointe totale bénéficiant aux associés commanditaires .....	72
6.4.5.	Promesse de Vente Anticipée : .....	72
6.4.6.	Sortie à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 2020 .....	73
6.4.7.	Répartition du mali ou boni de cession entre les associés commanditaires et l'associé commandité .....	74
6.4.8.	Répartition du mali ou boni de liquidation entre les associés commanditaires et l'associé commandité .....	76
<b>7.</b>	<b>ORGANIGRAMME .....</b>	<b>77</b>
<b>8.</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS .....</b>	<b>78</b>
<b>9.</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT .....</b>	<b>79</b>
9.1.	SITUATION FINANCIERE .....	79
9.2.	RESULTAT D'EXPLOITATION .....	80
<b>10.</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX .....</b>	<b>81</b>
10.1.	SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DE LA SOCIETE .....	81
10.2.	RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFUÉ SENSIBLEMENT OU POUVANT INFUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE LA SOCIETE .....	81
<b>11.</b>	<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....</b>	<b>82</b>
<b>12.</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES .....</b>	<b>83</b>
<b>13.</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE .....</b>	<b>84</b>
<b>14.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE .....</b>	<b>85</b>
14.1.	MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DE LA SOCIETE .....	85
14.2.	CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE .....	89
<b>15.</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES .....</b>	<b>90</b>
15.1.	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUES AUX DIRIGEANTS .....	90
15.2.	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS .....	90

<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....</b>	<b>91</b>
16.1. DUREE DU MANDAT DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DE LA SOCIETE .....	91
16.2. CONTRATS ENTRE LES DIRIGEANTS ET LA SOCIETE .....	91
16.3. COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION.....	92
16.4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....	92
<b>17. SALARIÉS .....</b>	<b>102</b>
17.1. NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION .....	102
17.2. PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DES MEMBRES DE LA DIRECTION .....	102
17.3. PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE .....	102
<b>18. PRINCIPAUX ASSOCIES COMMANDITAIRES .....</b>	<b>103</b>
18.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE .....	103
18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIES .....	103
18.3. CONTROLE DE LA SOCIÉTÉ.....	104
<b>19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS.....</b>	<b>105</b>
<b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>106</b>
20.1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES .....	106
20.2. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA .....	107
20.3. VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE BILAN D'OUVERTURE ET RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGE DE VERIFIER L'ACTIF ET LE PASSIF.....	107
20.4. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES.....	116
20.5. INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES .....	116
20.6. POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDE.....	116
20.7. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....	116
20.8. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE.....	116
<b>21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>117</b>
21.1. CAPITAL SOCIAL .....	117
21.2. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS .....	117
21.3. DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHES AUX ACTIONS DE LA SOCIETE (ARTICLE 7 A 9 DES STATUTS).....	118
21.4. MODALITES DE MODIFICATION DES DROITS DES ASSOCIES.....	129
21.5. ASSEMBLEES GENERALES D'ACTIONNAIRES (ARTICLE 19 ET 20 DES STATUTS DE LA SOCIETE) .....	129
21.6. DISPOSITIFS PERMETTANT DE RETARDER, DIFFERER OU EMPECHER UN CHANGEMENT DE CONTROLE.....	132
21.7. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS STATUTAIRES.....	132
21.8. CONDITIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL (ARTICLE 7 DES STATUTS) .....	132
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS.....</b>	<b>133</b>
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS .....</b>	<b>134</b>
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>135</b>
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....</b>	<b>136</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : ANNEXE XXV DU REGLEMENT DELEGUE N°486/2012 DE LA COMMISSION DU 30 MARS 2012 .....</b>	<b>137</b>
<b>1 PERSONNE RESPONSABLE .....</b>	<b>137</b>
1.1. DENOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE .....	137
1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE .....	137
1.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE .....	137

<b>2</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES.....</b>	<b>138</b>
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS DE BASE.....</b>	<b>141</b>
3.1.	DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET .....	141
3.2.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT .....	141
3.3.	INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION .....	141
3.4.	RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT .....	141
<b>4</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES .....</b>	<b>143</b>
4.1.	NATURE ET CATEGORIE DES ACTIONS ET DATE DE JOUISSANCE DES ACTIONS EMISES.....	143
4.2.	DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS .....	143
4.3.	FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS .....	143
4.4.	DEVISE D'EMISSION DES ACTIONS .....	143
4.5.	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS .....	143
4.6.	AUTORISATIONS SOCIALES .....	144
4.7.	DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS.....	145
4.8.	RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS .....	145
4.9.	REGLES FRANCAISES EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE .....	146
4.10.	REGIME FISCAL DES ACTIONS .....	146
<b>5</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE .....</b>	<b>154</b>
5.1.	CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION.....	154
5.1.1.	Conditions de l'Offre.....	154
5.1.2.	Montant de l'émission.....	154
5.1.3.	Période et procédure de souscription.....	154
5.1.4.	Révocation et suspension de l'Offre .....	157
5.1.5.	Réduction des ordres.....	157
5.1.6.	Montant minimum et/ou maximum d'une souscription .....	157
5.1.7.	Délai de rétractation d'une souscription .....	157
5.1.8.	Méthodes de libération et de livraison des valeurs mobilières .....	157
5.1.9.	Modalités de publication des résultats de l'Offre .....	158
5.1.10.	Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription .....	158
5.2.	PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES ACTIONS .....	158
5.2.1.	Catégorie d'investisseurs potentiels et restrictions applicables à l'Offre.....	158
5.2.2.	Engagements de souscription des actionnaires existants ou des membres des organes de direction supérieurs à 5%.....	158
5.2.3.	Information pré allocation .....	158
5.2.4.	Notification aux souscripteurs .....	158
5.2.5.	Surallocation et Rallonge.....	159
5.3.	FIXATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	160
5.3.1.	Prix de l'Offre .....	160
5.3.2.	Procédure de Publication du Prix de l'Offre .....	160
5.3.3.	Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription des associés commanditaires .....	160
5.3.4.	Disparités de prix .....	160
5.4.	PLACEMENT ET GARANTIE .....	160
5.4.1.	Coordonnées du Prestataire de services d'investissement en charge du placement .....	160
5.4.2.	Coordonnées des intermédiaires chargés du placement .....	160
5.4.3.	Garantie de prise ferme.....	160
<b>6</b>	<b>INSCRIPTION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION .....</b>	<b>161</b>
<b>7</b>	<b>DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE .....</b>	<b>162</b>
<b>8</b>	<b>DEPENSES LIEES A L'OFFRE .....</b>	<b>163</b>
<b>9</b>	<b>ACTIONNARIAT ET DILUTION.....</b>	<b>165</b>
9.1.	ACTIONNARIAT .....	165
9.2.	IMPACT DE L'OFFRE SUR LES CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIETE.....	165

9.2.1. Incidence de l'émission sur les capitaux propres .....	165
9.2.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'Actionnaire .....	167
<b>10 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>168</b>
10.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'EMISSION .....	168
10.2. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....	168
10.3. RAPPORT D'EXPERTS .....	168
10.4. INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT DE TIERCE PARTIE .....	168
10.5. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE .....	168

## REMARQUES GENERALES

Dans le présent Prospectus, sauf indication contraire, les termes « Société » et « Finotel 2 » renvoient à la société en commandite par actions « Finotel 2 SCA ».

La matérialisation de certains risques décrits à la section 4 « *Facteurs de risques* » de la première partie du présent Prospectus (le « **Prospectus** ») est susceptible d'avoir un impact sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

Le présent Prospectus contient des informations relatives aux marchés sur lesquels le Groupe est présent, notamment à la section 6 « *Aperçu des activités* » de la première partie du présent Prospectus.

## **RESUME DU PROSPECTUS**

*Visa n°14-516 en date du 24 septembre 2014 de l'AMF*

Le résumé est constitué d'informations requises connues sous le nom d' « **Eléments** ». Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A – E (A. 1- E. 7).

Ce résumé contient tous les Eléments nécessaires pour être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et de l'Emetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.

Même si un Elément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'Emetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Elément. Dans ce cas, une courte description de l'Elément est incluse dans le résumé avec la mention « **Sans objet** ».

### **Section A – Introduction et avertissements**

<b>A.1</b>	<b>Introduction et avertissements</b>	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Une responsabilité civile n'est attribuée qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
------------	---------------------------------------	---

<b>A.2</b>	<b>Consentement de l'émetteur</b>	Sans objet.
------------	-----------------------------------	-------------

### **Section B – Emetteur**

<b>B.1</b>	<b>Raison sociale / Dénomination sociale</b>	Finotel 2 SCA (la « <b>Société</b> » ou l' « <b>Emetteur</b> »)
<b>B.2</b>	<b>Siège social / Forme juridique / Législation / Pays</b>	Finotel 2 SCA est une société en commandite par actions à capital variable soumise au droit français, dont le siège est situé 7, rue Paul Albert - 75018 Paris.

B.3	<b>Nature des opérations et Principales activités</b>	<p>La Société est spécialisée dans l'acquisition, l'exploitation et la gestion de fonds de commerce et/ou de murs et fonds de commerce hôteliers à Paris et en région parisienne, d'une valeur moyenne comprise entre cinq et quinze millions d'euros, disposant de 40 à 100 chambres, dans des hôtels de deux à quatre étoiles, et plus particulièrement aux établissements hôteliers avec pour seule prestation accessoire le petit déjeuner.</p> <p>A la date du présent prospectus, Finotel 2 SCA, nouvellement créée, ne détient encore aucun mur ni fonds de commerce hôtelier.</p> <p>Toute opportunité d'investissement identifiée par la Société répondant aux critères précités fera l'objet d'une revue par le Gérant de la Société, qui devra, pour engager des dépenses relatives à l'étude approfondie de l'investissement concerné, obtenir au préalable l'autorisation d'un Comité des Engagements, statuant à la majorité des deux tiers de ses membres (ce Comité étant notamment composé de trois membres indépendants au sens des critères définis par le code de bonne conduite Middlenext). Si ledit Comité des Engagements retenait le projet d'investissement considéré, un processus d'audit pourrait être mis en œuvre à l'issue duquel ledit Comité serait amené à se prononcer une seconde fois afin d'autoriser définitivement la Société à procéder à l'investissement envisagé.</p> <p>La Société envisage, pour chaque investissement, de structurer le financement des biens qu'elle souhaiterait acquérir à hauteur de 60% du montant total considéré par l'utilisation de ses fonds propres et à hauteur de 40% dudit montant par l'utilisation d'une dette bancaire.</p> <p>La Société a décidé de recourir à l'expérience du Groupe Maranatha (dont l'actionnaire dirigeant Monsieur Olivier Carvin, sera indirectement l'associé unique de Finotel Gestion 2, associé commandité de la Société) pour l'aider à gérer les actifs hôteliers qu'elle aura ainsi acquis. A ce titre, un mandat de gestion sera conclu entre la Société et le Groupe Maranatha (ou l'une de ses filiales) afin que ce dernier mette à la disposition de la Société son savoir-faire et ses ressources en matière de gestion et d'exploitation des fonds de commerce hôteliers, notamment en matière financière, commerciale et marketing. Par ailleurs, une convention de prestations de services sera conclue avec le Groupe Maranatha, portant sur les domaines administratifs, comptables, fiscaux et de gestion.</p>
B.4a	<b>Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société</b>	Sans objet.
B.5	<b>Description du Groupe</b>	Voir ci-dessous.

B.6	<b>Actionnariat</b>	<u>Actionnariat de la Société à la date du présent Prospectus :</u>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionnaires</th><th>Nombres d'actions détenue</th><th>% capital et des droits de vote</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Finotel 2 Invest</td><td>39</td><td>92.8%</td></tr> <tr> <td>Monsieur Philippe CARLINI</td><td>1</td><td>2.4%</td></tr> <tr> <td>Monsieur Olivier GAILLARD</td><td>1</td><td>2.4%</td></tr> <tr> <td>Monsieur Christophe MARCHIS MOUREN</td><td>1</td><td>2.4%</td></tr> <tr> <td><b>Total</b></td><td>42</td><td>100%</td></tr> </tbody> </table>	Actionnaires	Nombres d'actions détenue	% capital et des droits de vote	Finotel 2 Invest	39	92.8%	Monsieur Philippe CARLINI	1	2.4%	Monsieur Olivier GAILLARD	1	2.4%	Monsieur Christophe MARCHIS MOUREN	1	2.4%	<b>Total</b>
Actionnaires	Nombres d'actions détenue	% capital et des droits de vote																
Finotel 2 Invest	39	92.8%																
Monsieur Philippe CARLINI	1	2.4%																
Monsieur Olivier GAILLARD	1	2.4%																
Monsieur Christophe MARCHIS MOUREN	1	2.4%																
<b>Total</b>	42	100%																
<i>Contrôle</i>		<u>Contrôle de la Société à la date du présent Prospectus :</u>																
		<p>A la date du présent Prospectus, et au jour de l'offre au public objet des présentes, la Société sera contrôlée, directement et indirectement, à plus de 92% par la société par actions simplifiée Finotel Invest 2, associé commanditaire et unique actionnaire de l'associé commandité, la société par actions simplifiée Finotel Gestion 2.</p> <p>Finotel Invest 2 est présidée par Monsieur Olivier Carvin. Finotel Gestion 2 est présidée par Finotel Invest 2, dont le représentant permanent est Monsieur Olivier Carvin.</p>																
<i>Relations avec Groupe Maranatha</i>		<u>Présentation du Groupe Maranatha et des relations entretenues avec la Société :</u>																
		<p>Le Groupe Maranatha a été créé en 2000, par deux associés aux compétences complémentaires, Monsieur Olivier Carvin, expert-comptable, et son associé, un professionnel de l'hôtellerie. Le Groupe Maranatha procède depuis sa création à l'acquisition de fonds de commerce hôteliers de 2 à 4 étoiles.</p> <p>Le Groupe Maranatha détient un parc hôtelier de 48 établissements hôteliers. Sur la base de comptes combinés non audités au 30 septembre 2013, le chiffre d'affaires annuel du Groupe s'élève à environ 29 millions d'euros. Le résultat brut d'exploitation consolidé s'élève quant à lui à environ 4 millions d'euros avant loyers et amortissements. Le résultat net de l'ensemble s'élève à 557.000 euros. Les capitaux propres s'élèvent à environ 54 millions d'euros et le total de l'endettement à environ 33 millions d'euros. La valeur totale de marché des actifs est estimée à environ 80 millions d'euros. L'ensemble des chiffres énoncé ci-dessus est donné sur une base combinée non auditee.</p> <p>La stratégie de développement géographique dudit groupe s'est jusqu'à ce jour articulée autour de quatre secteurs géographiques majeurs : la région PACA, la Vallée du Rhône, les stations en montagne et Paris. A la date du Présent Prospectus, le Groupe Maranatha exploite en propriété 48 établissements hôteliers, dont 12 à Paris et Région Parisienne, totalisant ainsi plus de 2800 chambres.</p> <p>Comme décrit ci-dessus, la Société entretiendra des relations d'affaires avec le Groupe Maranatha (ou l'une de ses filiales) pour la gestion et l'exploitation des murs et/ou fonds de commerce hôteliers qu'elle acquerra, ces relations étant matérialisées par la conclusion de mandats de gestion (un mandat de gestion cadre avec Finotel 2 SCA puis des mandats de gestion pour chaque actif hôtelier acquis par cette dernière). Elle fera également appel au Groupe Maranatha dans les domaines administratif, comptable, fiscal et de gestion par le biais d'une convention de prestations de services.</p> <p>Il est précisé qu'à tout moment pendant la période de souscription, et dès que le seuil de 5.000.000 euros aura été atteint, le Groupe Maranatha pourra décider d'investir en tant qu'associé commanditaire, au capital de Finotel 2, un montant</p>																

	<p><i>Mécanisme de sorties des associés commanditaires</i></p>	<p>maximum de 5 millions d'euros. Si le Groupe Maranatha venait à acquérir la qualité d'associé commanditaire, il renoncerait à toute représentation au sein du Conseil de Surveillance.</p> <p>En dépit de cette qualité de commanditaire, les relations d'affaires entre le Groupe Maranatha et Finotel 2 seront gérées de manière indépendantes afin d'éviter tout conflit d'intérêts potentiel.</p> <p>Afin de prévenir ces conflits d'intérêts, le Groupe Maranatha matérialisera dans le mandat de gestion son engagement de ne pas procéder à des investissements répondant aux critères d'investissement de la Société, sauf dans le cas où cette dernière aurait étudié, puis formellement rejeté, à l'unanimité de ses membres, une opportunité spécifique d'investissement.</p> <p>Les associés commanditaires ayant participé à l'Offre bénéficieront des mécanismes de liquidité de leurs investissements décrits ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>droit de retrait à la valeur comptable sur la base des capitaux propres consolidés de la Société</u> : à compter de l'exercice social clos le 30 septembre 2015 et jusqu'à l'exercice clos le 30 septembre 2020, les associés commanditaires pourront décider, sur la base des comptes consolidés audités de l'exercice concerné<sup>1</sup> et d'un rapport d'expertise<sup>2</sup>, de se retirer de la Société dans la limite de 10% du capital social de cette dernière. Ils devront pour cela notifier leur demande de retrait à la Société entre le 1<sup>er</sup> et le 28 février de l'exercice suivant celui ouvrant droit à la mise en œuvre de leur droit de retrait. La Société ne pourra néanmoins garantir qu'elle disposera à tout moment des liquidités immédiates suffisantes pour honorer lesdites demandes de retrait.</li> <li>- <u>promesses de vente court terme</u> : durant chacun des exercices sociaux précédents couvrant l'exercice du droit de retrait, dans l'hypothèse où les demandes de retrait des associés commanditaires n'auraient pu être satisfaites en totalité par la Société, l'associé commandité (à ce jour, Finotel Gestion 2) disposera de la faculté de racheter les titres non absorbés par le droit de retrait précité, dans la limite de 5% du capital social (calculé après déduction des titres ayant fait l'objet du droit de retrait). Ce rachat devra être effectué au plus tard dans les 60 jours calendaires suivant la clôture de la période de retrait, c'est-à-dire entre le 1<sup>er</sup> mars et le 30 avril de chaque exercice suivant celui ouvrant leur droit de retrait.</li> </ul> <p>Afin de mettre en œuvre cette faculté, les demandes de retrait visées ci-dessus vaudront également promesses de vente au profit de l'associé commandité (les « <b>Promesses de Vente Court Terme</b> »).</p> <p>Ces Promesses seront exercées (x) à un prix identique à celui résultant de la procédure de droit de retrait précité (ledit prix ayant fait l'objet du rapport d'expertise établi dans le cadre du droit de retrait visé ci-dessus) et (y) de manière uniforme par l'associé commandité afin de servir dans les mêmes proportions chaque associé commanditaire souhaitant céder un nombre de titres excédant celui qu'il aura transféré dans le cadre du droit de retrait précité.</p> <p>L'exercice de cette faculté restera en tout état de cause à la discréction de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer les Promesses de Vente Court Terme et</p>
--	--	--

<sup>1</sup> C'est-à-dire à compter de l'exercice ouvrant droit à la faculté de retrait.

<sup>2</sup> Ce rapport d'expertise sera établi par un expert indépendant désigné conjointement par le Comité des Engagements et le Conseil de Surveillance, étant précisé que cet expert ne pourra intervenir dans le cadre des autres mécanismes de liquidité décrits ci-après.

	<p>qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice. En outre, l'exercice des Promesses de Vente Court Terme ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.</p> <p>- <u>droit de sortie conjointe totale</u> : dans l'hypothèse où l'associé commandité déciderait de céder sa part d'associé commandité avant le 30 septembre 2020, les associés commanditaires pourront exiger le rachat concomitant de l'intégralité de leurs actions. En conséquence, avant d'accepter toute offre d'acquisition de ses parts sociales par un tiers, l'associé commandité devra s'assurer de l'engagement du tiers acquéreur d'acquérir l'ensemble des actions des actionnaires commanditaires qui en feraient la demande.</p> <p>Dans ce cadre, le tiers acquéreur sera tenu de reformuler son offre d'acquisition en proposant un prix global d'acquisition portant sur les parts sociales de l'associé commandité et sur les actions des associés commanditaires ayant notifié leur droit de sortie conjointe totale. Le prix de cession ainsi offert à l'ensemble des associés sera réparti entre l'associé commandité et les associés commanditaires comme décrit à la section C.4 du résumé du Prospectus ;</p> <p>- <u>sortie à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020</u><sup>3</sup> : les associés commanditaires seront tenus de céder leur titres en cas d'offre d'acquisition (x) formulée par l'associé commandité (seul ou avec le concours d'un partenaire financier) ou, à défaut, par un tiers, à l'issue de la mise en œuvre d'un processus compétitif et (y) déclarée recevable par le Comité des Engagements. Dans ce cas, le Boni de Cession sera réparti entre les associés commanditaires et l'associé commandité selon les principes décrits au C.4 du présent Résumé ;</p> <p>- <u>promesse de vente anticipée</u> : au moment de leur souscription, il sera proposé aux associés commanditaires de consentir à l'associé commandité une promesse de vente portant sur la totalité de leurs titres<sup>4</sup>. Cette promesse de vente sera exercable par l'associé commandité durant trois (3) mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020, à un prix égal au prix de souscription des titres des associés commanditaires concernés, auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7% couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné<sup>5</sup> à la date d'exercice de la promesse (la «<b>Promesse de Vente Anticipée</b>»). Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).</p> <p>Ce prix ne fera pas l'objet d'une quelconque évaluation par un expert indépendant et pourrait être inférieur au prix offert par l'associé commandité ou par un acquéreur tiers dans le cadre du rachat de l'intégralité du capital de la Société.</p>
--	--

<sup>3</sup> Il est précisé qu'en cas de survenance d'un Evènement Défavorable Significatif (tel que ce terme est défini ci-après) affectant le marché immobilier hôtelier et/ou les actifs de la Société, le Comité des Engagements pourrait décider de reporter la nomination dudit expert et la mise en œuvre d'un processus de cession de la Société pendant une durée maximum de douze (12) mois, afin de permettre une meilleure valorisation desdits actifs. Pour les besoins des présentes, la notion d'Evènement Défavorable Significatif désigne tout fait ou événement (quelle que soit sa nature, cause ou origine, y compris de nature politique, économique ou météorologique) affectant de façon défavorable et significative le marché de l'immobilier hôtelier en France et, plus généralement, les biens disponibles à la vente sur ce marché.

<sup>4</sup> Il est précisé que les associés commanditaires seront libres de refuser, au moment de leur souscription, d'octroyer cette promesse de vente anticipée à l'associé commandité.

<sup>5</sup> Pour rappel, le Gérant constatera les augmentations de capital tous les trois mois durant la période de souscription à compter de la constatation d'une première souscription de 5.000.000 d'euros.

	<p><i>Droit de préemption</i></p>	<p>Il est précisé que les Promesses de Vente Anticipée ne pourront être levées par l'associé commandité qu'à la condition que ce dernier exerce l'ensemble des promesses qui lui auront été consenties.</p> <p>En outre, la Promesse de Vente Anticipée ne pourra être exercée qu'à la condition qu'aucune offre d'acquisition portant sur la totalité des titres des associés commanditaires n'ait été soumise au vote du Comité des Engagements dans les trois (3) mois précédent la date d'exercice de la Promesse de Vente Anticipée et ne fasse toujours l'objet de discussion à la date d'exercice de ladite promesse. Il est précisé, en tant que de besoin, que les associés commanditaires seront informés, dans les meilleurs délais et par tous moyens, de toute offre ferme d'acquisition faisant l'objet d'un examen par le Comité des Engagements.</p> <p>Par ailleurs, il est précisé que si l'associé commandité levait la Promesse de Vente Anticipée, et qu'une offre d'acquisition portant sur la totalité des titres de la Société était déclarée recevable par le Comité des Engagements dans les douze (12) mois suivant la levée de ladite Promesse, et que cette offre d'acquisition intégrait des conditions de prix mieux-disantes que celles résultant de la Promesse de Vente Anticipée, les associés commanditaires concernés bénéficieraient d'un droit de suite sur les titres cédés sur exercice de la Promesse. Ce droit de suite leur permettrait de se voir verser, dans les trente (30) jours calendaires de la cession de l'ensemble des actions des commanditaires, le différentiel, par titre cédé, entre le prix d'acquisition issu de l'offre d'acquisition totale et celui résultant de l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée.</p> <p>L'exercice de la Promesse de Vente Anticipée restera en tout état de cause à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer ladite promesse et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice.</p> <p>Par ailleurs, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.</p> <p>- <u>liquidation à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021</u> : si aucun des scénarii de sortie totale décrits ci-avant n'intervenait avant le 1<sup>er</sup> octobre 2021, l'ensemble des actifs hôteliers appartenant à la Société serait vendu et la Société serait liquidée. Les principes relatifs au partage du Boni de Cession exposés au C.4 du présent résumé du Prospectus seront appliqués, <i>mutatis mutandis</i>, au boni de liquidation de la Société, étant précisé que le montant du boni de liquidation sera net de tous frais liés aux opérations de liquidation et de tout endettement ou engagement financier de la Société ou de ses filiales, et que les intérêts capitalisés seront calculés jusqu'à la date de mise en œuvre de la première liquidation de l'un des actifs hôteliers de la Société.</p> <p>Il est par ailleurs précisé que le paiement du boni de liquidation interviendra uniquement à la date à laquelle l'ensemble des actifs de la Société aura fait l'objet d'une cession dans le cadre du processus de liquidation.</p> <p>Enfin, il convient de préciser que l'associé commandité dispose du droit de préempter en cas de projet de cession de leurs titres par les associés commanditaires. Les associés commanditaires devront, s'ils décident de céder leurs titres à un tiers, offrir de les céder à l'associé commandité avant de les céder audit tiers. Ce droit de préemption sera exercé aux mêmes conditions que celles offertes à l'associé commanditaire cédant par le potentiel acquéreur.</p>
--	-----------------------------------	---

B.7	<b>Informations financières historiques sélectionnées</b>	<p>La Société ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle ne dispose pas de comptes historiques. A la date du présent Prospectus, la situation financière de la Société n'a pas évolué depuis sa création, les seules informations financières pouvant être fournies à ce jour sont contenues dans le bilan d'ouverture de la Société en date du 19 septembre 2014 présenté ci-dessous :</p> <p>Le bilan d'ouverture de la Société au 19 septembre 2014, présenté selon les normes comptables françaises, est le suivant :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Actif au 19 septembre 2014</th><th>38 800</th><th>Passif au 19 septembre 2014</th><th>38 800</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Immobilisations incorporelles</td><td>0</td><td>Capital social</td><td>37 800</td></tr> <tr> <td>Immobilisations corporelles</td><td>0</td><td>Autres fonds propres</td><td>1 000</td></tr> <tr> <td>Immobilisations financières</td><td>0</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td><b>Actif immobilisé</b></td><td><b>0</b></td><td><b>Capitaux propres</b></td><td><b>38 800</b></td></tr> <tr> <td>Disponibilités</td><td>37 800</td><td>Fournisseurs</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Autres créances</td><td>1 000</td><td>Autres dettes</td><td>0</td></tr> <tr> <td><b>Actif circulant</b></td><td><b>38 800</b></td><td><b>Passif circulant</b></td><td><b>0</b></td></tr> <tr> <td><b>Total Actif</b></td><td><b>38 800</b></td><td><b>Total Passif</b></td><td><b>38 800</b></td></tr> </tbody> </table> <p>Un rapport du commissaire aux comptes de la Société sur le bilan d'ouverture figurant ci-dessus, ainsi qu'un rapport rendu par le commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif de la Société, sont inclus dans le présent Prospectus (section 10.3 de la deuxième partie).</p>	Actif au 19 septembre 2014	38 800	Passif au 19 septembre 2014	38 800	Immobilisations incorporelles	0	Capital social	37 800	Immobilisations corporelles	0	Autres fonds propres	1 000	Immobilisations financières	0			<b>Actif immobilisé</b>	<b>0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>38 800</b>	Disponibilités	37 800	Fournisseurs	0	Autres créances	1 000	Autres dettes	0	<b>Actif circulant</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif circulant</b>	<b>0</b>	<b>Total Actif</b>	<b>38 800</b>	<b>Total Passif</b>	<b>38 800</b>
Actif au 19 septembre 2014	38 800	Passif au 19 septembre 2014	38 800																																			
Immobilisations incorporelles	0	Capital social	37 800																																			
Immobilisations corporelles	0	Autres fonds propres	1 000																																			
Immobilisations financières	0																																					
<b>Actif immobilisé</b>	<b>0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>38 800</b>																																			
Disponibilités	37 800	Fournisseurs	0																																			
Autres créances	1 000	Autres dettes	0																																			
<b>Actif circulant</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif circulant</b>	<b>0</b>																																			
<b>Total Actif</b>	<b>38 800</b>	<b>Total Passif</b>	<b>38 800</b>																																			
B.8	<b>Informations pro forma</b>	Sans objet.																																				
B.9	<b>Prévision de bénéfice</b>	Sans objet.																																				
B.10	<b>Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports</b>	Sans objet, la Société venant d'être créée et clôturant son premier exercice le 30 septembre 2015, les comptes sociaux n'ont pas encore été audités et certifiés par le commissaire aux comptes de la Société.																																				

	d'audit	
B.11	<b>Fonds de roulement net</b>	<p>La Société ne dispose pas, à la date du présent Prospectus, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation pour les douze prochains mois.</p> <p>La trésorerie disponible à la date du 19 septembre 2014 (date du bilan d'ouverture) est de 37.800 €.</p> <p>Le montant nécessaire à la poursuite de son exploitation au cours des 12 prochains mois est ainsi estimé à 530.000 euros.</p> <p>L'actionnaire commandité Finotel Gestion 2 s'est engagé à verser, en compte courant, un montant de 492.200 euros qui permettra à la Société de poursuivre ses activités pendant les 12 prochains mois à partir de la date de visa sur le présent Prospectus.</p>
<b>Section C – Valeurs mobilières</b>		
C.1	<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des Actions</b>	<p>L'offre de titres de la Société objet du présent document (l' « <b>Offre</b> ») portera sur un maximum de 35.000 Actions à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société en numéraire par voie d'offre au public (les « <b>Actions</b> »).</p> <p>Les Actions sont des actions ordinaires auxquelles sont attachés les mêmes droits et les mêmes obligations que les actions ordinaires déjà émises par la Société. Elles confèrent la qualité d'associé commanditaire de la Société.</p>
C.2	<b>Devise d'émission</b>	Euro.
C.3	<b>Nombre d'actions à émettre et valeur nominale</b>	<p>35.000 actions (correspondant à 99,88% du capital social et des droits de vote au 19 septembre 2014) d'une valeur nominale de 900 euros chacune assortie d'une prime d'émission de 100 euros chacune, à libérer intégralement lors de la souscription, étant précisé que la souscription sera formellement réalisée à la date de la constatation de leur qualité d'associé commanditaire par le Gérant de la Société<sup>6</sup>.</p> <p>Le capital de la Société étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente Offre, soit 12 mois, pourra être inférieur au montant de l'émission prévue. Le capital social ne devra en tout état de cause pas dépasser la limite statutaire du capital autorisé fixé à 35.000.000 €. Comme mentionné ci-dessus, si l'Offre ne permet pas la levée d'un montant minimum de 5.000.000 €, elle sera annulée.</p>
C.4	<b>Droits attachés aux actions</b>	<p>Les Actions seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- droit à dividendes ;</li> </ul>

<sup>6</sup> Se reporter à la section E.2 (a) du résumé du Prospectus décrivant les modalités de constatation de la souscription des associés commanditaires par le Gérant et de l'accroissement du capital y relative.

	<p>- droit au boni de cession ou de liquidation ;</p> <p>- droit de vote ; et</p> <p>- droit d'information des actionnaires.</p> <p>S'agissant du boni de cession, il sera réparti, net de tout endettement ou engagement financier de la Société ou de ses filiales, et après déduction de tout frais ou coût lié à l'opération de cession, entre les associés commandités et commanditaires selon les principes ci-après, sous réserve que le montant du Boni de Cession soit suffisant pour permettre une telle répartition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le boni de cession (le « <b>Boni de Cession</b> ») sera réparti au prorata de la participation de l'ensemble des associés commanditaires jusqu'à ce que les associés commanditaires ayant souscrit dans le cadre de l'Offre soient remboursés de l'intégralité de leur souscription, auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 6%<sup>7</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné<sup>8</sup> à la date de cession de 100 % du capital de la Société, étant précisé qu'il sera versé 1 euro symbolique à l'associé commandité au titre de la cession de ses parts sociales d'associé commandité et de cette première tranche de répartition (le « <b>Montant Initial</b> ») ;</li> <li>- Tout montant résiduel du Boni de Cession excédant, le cas échéant, le Montant Initial sera réparti, à hauteur de 70%, entre l'ensemble des associés commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social, jusqu'à ce que ces derniers puissent se prévaloir d'un intérêt annuel capitalisé de compris entre 6 et 8%<sup>9</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné<sup>10</sup> à la date de cession de 100 % du capital de la Société, les 30% résiduels étant versés à l'associé commandité (le « <b>Montant Complémentaire</b> ») ;</li> <li>- Tout montant résiduel du Boni de Cession excédant, le cas échéant, le Montant Initial et le Montant Complémentaire, sera réparti de la façon suivante : il reviendra pour moitié à l'ensemble des associés commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social, et pour l'autre moitié à l'associé commandité.</li> </ul> <p>Par ailleurs, dans l'hypothèse où le produit de cession des actions ne permettrait pas aux associés commanditaires de récupérer leur investissement, chaque associé commanditaire récupérerait sa quote-part du prix de cession, après déduction de tous frais liés à l'opération de cession supportés par la Société (tout endettement financier net consolidé de la Société étant par hypothèse pris en compte dans le prix de cession des actions), étant précisé que l'associé commandité cédera valablement ses parts sociales pour un prix de cession d'un euro symbolique.</p> <p>Il est également précisé, en tant que de besoin, qu'en cas d'offre d'acquisition</p>
--	---

<sup>7</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>8</sup> Pour rappel, le Gérant constatera les augmentations de capital tous les trois mois durant la période de souscription à compter de la constatation d'une première souscription de 5.000.000 d'euros.

<sup>9</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>10</sup> Pour rappel, le Gérant constatera les augmentations de capital tous les trois mois durant la période de souscription à compter de la constatation d'une première souscription de 5.000.000 d'euros.

		<p>formulée par Finotel Gestion 2 et acceptée par le Comité des Engagements, l'associé commandité ne pourra pas prendre part au partage du boni de cession, la quote-part lui revenant étant répartie équitablement entre les associés commanditaires.</p> <p>Ces principes seront appliqués, <i>mutatis mutandis</i>, au boni de liquidation de la Société, étant précisé que le montant du boni de liquidation sera net de tous frais liés aux opérations de liquidation et de tout endettement ou engagement financier de la Société ou de ses filiales, et que les intérêts capitalisés seront calculés jusqu'à la date de mise en œuvre de la première liquidation de l'un des actifs hôteliers de la Société.</p> <p>Il est précisé que le paiement du boni de liquidation interviendra uniquement à la date à laquelle l'ensemble des actifs de la Société aura fait l'objet d'une cession dans le cadre du processus de liquidation.</p> <p>Dans l'hypothèse où l'associé commandité déciderait de céder sa part d'associé commandité avant le 30 septembre 2020, les associés commanditaires disposeraient, conformément à l'article 9.3 des statuts de la Société, du droit d'exiger le rachat concomitant de l'intégralité de leurs actions dans les conditions décrites au paragraphe C.5 du résumé du Prospectus.</p>
C.5	<b>Restrictions à la libre négociabilité des actions</b>	<p>Néant.</p> <p>Il convient toutefois de préciser que, si juridiquement et fiscalement, les souscripteurs ne seront pas tenus de conserver leurs actions, en pratique, aucune liquidité ne sera possible avant le 1<sup>er</sup> octobre 2020 sauf (i) dans la limite de 10% du capital souscrit à la clôture de chaque exercice, sur exercice du droit de retrait des associés commanditaires ou (ii) de la Promesse de Vente Court Terme de l'associé commandité (tel que ce terme est défini ci-dessus).</p> <p>En effet, à compter de l'exercice social clos le 30 septembre 2015 et jusqu'à l'exercice social clos le 30 septembre 2020, les associés commanditaires de la Société pourront, pendant toute la durée de vie de la Société, bénéficier de la faculté de se retirer de la Société, dans la limite de 10% du capital social de l'exercice concerné<sup>11</sup>, sous réserve que ledit montant du capital social ne soit jamais inférieur à 3.500.000€.</p> <p>Dans l'hypothèse où les demandes de retrait des associés commanditaires concernés n'auraient pu être satisfaites en totalité par la société, l'associé commandité (à ce jour, Finotel Gestion 2) disposera de la faculté de racheter les titres de ces associés commanditaires non absorbés par le droit de retrait, dans la limite de 5% du capital social (calculé après déduction des titres ayant fait l'objet du droit de retrait précédent), au plus tard dans les 60 jours calendaires suivant la clôture de la période de retrait.</p> <p>Il convient également de préciser que l'associé commandité dispose du droit de préempter en cas de projet de cession de leurs titres par les associés commanditaires. Les associés commanditaires devront, s'ils décident de céder leurs titres à un tiers, offrir de les céder à l'associé commandité avant de les céder au tiers. Ce droit de préemption sera exercé aux mêmes conditions que celles offertes à l'associé commanditaire cédant par le potentiel acquéreur.</p> <p>Par ailleurs, comme décrit ci-dessus, les associés commanditaires pourront, dans l'hypothèse où Finotel Gestion 2 déciderait de céder sa part d'associé</p>

<sup>11</sup> C'est-à-dire de l'exercice ouvrant droit à la faculté de retrait.

		<p>commandité avant le 30 septembre 2020, exiger le rachat concomitant de l'intégralité de leurs actions. En conséquence, avant d'accepter toute offre d'acquisition de ses parts sociales, l'associé commandité devra s'assurer de l'engagement du tiers acquéreur d'acquérir l'ensemble des actions des actionnaires commanditaires qui en feraient la demande. Dans ce cadre, le tiers acquéreur sera tenu de reformuler son offre d'acquisition en proposant un prix global d'acquisition portant sur les parts sociales de l'associé commandité et sur les actions des associés commanditaires ayant notifié leur droit de sortie conjointe totale. Le prix de cession ainsi offert à l'ensemble des associés sera réparti entre l'associé commandité et les associés commanditaires comme décrit au paragraphe C.4 du résumé du Prospectus.</p> <p>Enfin, il est précisé qu'aux termes des statuts, les associés commanditaires confèrent à l'associé commandité une promesse de vente de leurs titres (la « <b>Promesse Long Terme</b> »), qui pourra être exercée par ce dernier à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 en cas d'offre d'acquisition formulée par lui, portant sur 100% du capital social de la Société et répondant à des conditions financières spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(x) elle devra permettre à chacun des associés commanditaires ayant souscrit dans le cadre de l'Offre de se voir rembourser son prix initial de souscription auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7%<sup>12</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné<sup>13</sup> à la date de l'Offre d'Acquisition ; et</li> <li>(y) elle devra valoriser la Société à un montant au moins égal à la borne basse de la valorisation effectuée par un expert indépendant désigné conjointement par le Conseil de Surveillance et le Comité des Engagements.</li> </ul> <p>Cette promesse de vente bénéficierait également à tout tiers acquéreur formulant une offre d'acquisition répondant aux conditions précitées.</p>
C.6	<b>Demande d'admission à la négociation</b>	Les Actions ne feront pas l'objet d'une admission sur un marché réglementé, harmonisé ou régulé.
C.7	<b>Politique matière dividende</b>	La Société ne versera pas de dividendes à ses commanditaires au cours de son cycle d'exploitation, ses ressources étant dédiées au déploiement de sa stratégie d'acquisition de fonds de commerce hôtelier. En outre, l'éventuel produit réalisé du fait de la vente d'actifs hôteliers sera destiné en priorité à l'acquisition de nouveaux fonds de commerce hôteliers et à l'abondement de la réserve de liquidité nécessaire à la mise en œuvre du droit de retrait des associés.
<b>Section D – Risques</b>		
D.1	<b>Principaux risques propres à</b>	Avant toute décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risque résumés ci-dessous :

<sup>12</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>13</sup> Pour rappel, le Gérant constatera les augmentations de capital tous les trois mois durant la période de souscription à compter de la constatation d'une première souscription de 5.000.000 d'euros.

	<b>l'Emetteur et son secteur d'activité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les risques liés à l'activité de la Société, incluant notamment ceux liés à sa dépendance vis-à-vis du Groupe Maranatha, à sa stratégie d'investissement, à la possible baisse de fréquentation des hôtel, à l'absence d'exploitation de fonds de commerce hôteliers par la Société dans le passé, à l'environnement concurrentiel ou encore aux hommes et partenaires clés ;</li> <li>- Les risques liés à la Société, incluant notamment ceux liés à sa forme sociale et à son mode de gouvernance, à la variabilité du capital et à la liquidité des investissements, aux différentes promesses de vente bénéficiant à l'associé commandité ou liés à la constitution récente de la Société à l'absence de comptes historiques de la Société ;</li> <li>- Les risques financiers, incluant notamment ceux liés aux critères restrictifs d'investissement, au financement bancaire des investissements et au processus décisionnel, aux besoins futurs de la Société en capitaux et financement complémentaires ;</li> <li>- Les risques juridiques et fiscaux, incluant notamment ceux liés à la réglementation applicable en matière d'activité hôtelière et ceux liés à l'absence d'application de la Directive AIFM à la Société.</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Principaux risques propres aux Actions</b>	<p>Les principaux risques propres aux Actions décrites ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nature des Actions pouvant être souscrites dans le cadre de l'Offre, qui confèrent uniquement la qualité d'associé commanditaire, ainsi que des droits politiques substantiellement moins importants que ceux de l'associé commandité ;</li> <li>- L'illiquidité des actions et des actifs de la Société, compte tenu notamment des conditions de sortie des investisseurs: <ul style="list-style-type: none"> <li>o <u>droit de retrait à la valeur comptable sur la base des capitaux propres consolidés de la Société</u> : les associés commanditaires pourront décider de se retirer de la Société dans la limite de 10% du capital social à la clôture de l'exercice précédent leur demande. En outre, la Société ne pourra garantir qu'elle disposera à tout moment des liquidités immédiates suffisantes pour honorer les demandes issues du droit de retrait.</li> <li>o <u>Promesses de Vente Court Terme</u> : l'exercice de ces promesses reste à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer les Promesses de Vente Court Terme et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice. En outre, l'exercice des Promesses de Vente Court Terme ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.</li> <li>o <u>Promesse de Vente Anticipée</u> : le prix de cette Promesse ne fera pas l'objet d'une quelconque évaluation par un expert indépendant et pourrait être inférieur au prix offert par l'associé commandité ou par un acquéreur tiers dans le cadre du rachat de l'intégralité du capital de la Société. En outre, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée restera à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera</li> </ul> </li> </ul>

		<p>exercer ladite promesse et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice. Il est également précisé que les Promesses de Vente Anticipée ne pourront être levées par l'associé commandité qu'à la condition que ce dernier exerce l'ensemble des promesses qui lui auront été consenties. Enfin, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La durée de la souscription (une année) pourrait avoir pour effet de diluer les actionnaires ayant souscrit leurs titres en début de période de souscription ;</li> <li>- La politique de distribution de dividendes pourrait conduire à l'absence de versement de dividendes pendant la durée de l'investissement.</li> </ul>
<b>Section E – Offre</b>		
E.1	<b>Montant total du produit de l'augmentation de capital et estimation des dépenses totales liées à l'émission</b>	<p>Le produit brut correspond au nombre d'Actions multiplié par leur prix de souscription unitaire (le « <b>Produit Brut de l'Emission</b> »). Le produit net correspond au Produit Brut diminué des charges mentionnées ci-dessous (le « <b>Produit Net de l'Emission</b> »).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produit Brut de l'Emission: 35.000.000 euros.</li> <li>- Produit Net de l'Emission estimé : environ 32.300.000 euros.</li> </ul> <p>Les dépenses liées à l'augmentation de capital en numéraire sont estimées à un montant d'environ 2.700.000 euros, sur la base d'un Produit Brut de l'Emission de 35.000.000 euros.</p>
E.2a	<b>Raisons de l'Offre / Utilisation du produit de l'émission / Montant net maximum estimé du produit de l'augmentation de capital</b>	<p>L'Offre est destinée à permettre à la Société de financer son développement. Le produit de cette Offre permettra en particulier à la Société de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De faire face à des coûts de fonctionnement et à permettre le financement de ses besoins en fonds de roulement ;</li> <li>- De mettre en œuvre sa stratégie en procédant à l'acquisition de fonds de commerce hôteliers, et en optimisant la gestion des fonds rachetés.</li> </ul> <p>La répartition de l'utilisation des fonds issus de l'Offre entre ces deux emplois sera étroitement dépendante du montant des actifs hôteliers disponibles à l'achat sur le marché, des actifs finalement acquis par la Société et de la commission de gestion y afférente. En effet, aux termes du mandat de gestion qui sera conclu avec le Groupe Maranatha (ou l'une de ses filiales), cette commission sera calculée sur la base du chiffre d'affaires des hôtels acquis par Finotel 2 SCA. En tout état de cause, l'acquisition des fonds hôteliers sera le poste le plus consommateur de fonds propres. S'agissant des besoins en fonds de roulement de la Société, ils devraient s'élever à un montant d'environ 530.000 euros durant la première année de vie de la Société compte tenu des frais de constitution, puis à un montant d'environ 300.000 euros par an les années suivantes compte tenu de la rémunération fixe annuelle du Gérant de 75.000 euros.</p> <p>Dans le cadre de l'Offre, la Société pourra lever un montant compris entre 5.000.000 et 35.000.000 euros (le « <b>Montant Envisagé</b> »).</p>

		<p>Il est néanmoins précisé qu'il sera prélevé sur le montant de la prime d'émission l'ensemble des frais liés à l'opération d'Offre (en ce compris les frais de souscription et commissions prélevées par le PSI).</p> <p>Le montant total des souscriptions liées à l'Offre, après déduction des frais de constitution et des frais liés à l'Offre, sera investi à hauteur d'un maximum de 90 % dans les actifs hôteliers s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de la Société. Les 10 % restants serviront à financer l'exercice du droit de retrait mentionné au paragraphe B.6 du résumé du Prospectus.</p> <p>La Société s'efforcera de conserver, à l'occasion de chaque exercice suivant l'exercice clos le 30 septembre 2015, une trésorerie égale à 10% du capital souscrit à la clôture de l'exercice précédent afin de satisfaire auxdites demandes de retrait.</p> <p>Si la Société ne parvenait pas à lever au moins 5.000.000 euros, il serait mis fin au projet de l'Offre dans la mesure où la Société considérerait ne pas être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie. Dans l'hypothèse où le montant des fonds levés serait supérieur à 5.000.000 euros, mais inférieur à 10.000.000 euros, la Société se réservera le droit de procéder à une offre au public ultérieure afin de bénéficier des moyens financiers permettant de poursuivre pleinement la mise en œuvre de sa stratégie consistant en la réalisation d'acquisitions ciblées de fonds de commerce hôteliers. La réalisation d'une telle offre au public nécessitera la préparation d'un prospectus soumis au visa de l'AMF.</p>
E.3	<b>Modalités conditions de l'offre</b>	<p><b>1. <u>Présentation générale de l'Offre</u></b></p> <p>La Société entend émettre un maximum de 35.000 Actions d'une valeur nominale de 900 euros, assorties d'une prime d'émission de 100 euros, aux fins de porter son capital social de 37.800 euros à 31.537.800 euros, soit 90,1% du capital nominal statutaire autorisé fixé à 35.000.000 euros.</p> <p>L'augmentation de capital ne devra pas dépasser la limite de l'émission objet du présent Prospectus, soit 35.000.000 euros (prime d'émission incluse). A cet effet, le Gérant procèdera à la clôture anticipée de la souscription dès que la limite de 35.000.000 euros aura été atteinte.</p> <p>Les souscriptions effectuées par les investisseurs seront rendues disponibles et pourront être utilisées par la Société dans les conditions ci-après. La première constatation formelle par le Gérant des souscriptions effectuées dans le cadre de l'Offre, de l'accroissement du capital de la Société lié à ces souscriptions, et de la création des actions y relatives, interviendra à la date à laquelle l'Offre aura été souscrite par les investisseurs à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 euros. A compter de cette constatation, ledit montant pourra être utilisé par la Société.</p> <p>Dès que ce premier seuil aura été atteint, le Gérant constatera tout nouvel accroissement du capital lié à de nouvelles souscriptions dans le cadre de l'Offre et toute création des actions y relatives tous les trois (3) mois.</p> <p>Enfin, il est précisé que, pour souscrire à la présente Offre, chaque souscripteur devra investir un montant minimum de 15.000 euros (aucun montant maximum de souscription n'est fixé dans le cadre de l'Offre).</p> <p><b>2. <u>Durée de la période de souscription</u></b></p> <p>La période de souscription sera de douze mois à compter de la date du présent</p>

	<p>Prospectus.</p> <p><b>3. <u>Prix d'émission et frais</u></b></p> <p>Les Actions sont émises au prix de 1.000 euros chacune, incluant 900 euros de valeur nominale et 100 euros de prime d'émission, à libérer intégralement lors de la souscription, étant précisé que ladite souscription sera formellement constatée comme décris ci-avant.</p> <p>Le Produit Brut de l'Emission s'élèvera au minimum à 5.000.000 euros et au maximum à 35.000.000 euros.</p> <p>Les dépenses liées à l'Offre sont estimées à environ 2.700.000 euros sur la base d'un Produit Brut de l'Emission de 35.000.000 euros.</p> <p><b>4. <u>Droit de vote</u></b></p> <p>Chaque Action Offerte donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.</p> <p><b>5. <u>Date de jouissance des Actions</u></b></p> <p>La Société étant une société en commandite par actions à capital variable, les souscriptions effectuées par les investisseurs seront rendues disponibles et pourront être utilisées par la Société dans les conditions ci-après. La première constatation formelle par le Gérant des souscriptions effectuées dans le cadre de l'Offre, de l'accroissement du capital de la Société lié à ces souscriptions, et de la création des actions y relatives, interviendra à la date à laquelle l'Offre aura été souscrite par les investisseurs à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 euros. A compter de cette constatation, ledit montant pourra être utilisé par la Société.</p> <p>Dès que ce premier seuil aura été atteint, le Gérant constatera tout nouvel accroissement du capital lié à de nouvelles souscriptions dans le cadre de l'Offre et toute création des actions y relatives tous les trois (3) mois.</p> <p><b>6. <u>Droit préférentiel et limitation de souscription</u></b></p> <p>La Société étant une société à capital variable, ses associés commanditaires ne bénéficient pas de droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'émission des Actions, y compris dans le cadre de la présente Offre.</p> <p><b>7. <u>Garantie</u></b></p> <p>L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de placement, y compris de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du Code du Commerce.</p> <p><b>8. <u>Niveau de déductibilité fiscale</u></b></p> <p>La souscription aux Actions n'entre pas dans le champ des réductions d'Impôt sur le revenu (IR) et d'Impôt sur la fortune (ISF) prévues par les articles 199 terdecies-0 A et 885-0-V bis du Code général des impôts.</p> <p>Toutefois, les associés commanditaires pourraient, dans le cadre de leurs investissements dans la Société, souscrire leurs titres au travers d'un PEA ou d'un PEA « PME ETI », et ainsi bénéficier des dispositifs fiscaux applicables à ce dernier, étant précisé que chacun des souscripteurs devra prendre seul en charge l'inscription de ses titres au sein dudit plan d'épargne.</p>
--	---

		<p><b>9. <u>Calendrier indicatif de l'Offre</u></b></p> <table border="1"> <tr> <td>24 septembre 2014</td><td>- Visa de l'AMF sur le Prospectus</td></tr> <tr> <td>25 septembre 2014</td><td>- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur les sites internet de l'AMF et de la Société ainsi qu'au siège social de Finotel 2 SCA</td></tr> <tr> <td>1<sup>er</sup> octobre 2014</td><td>- Ouverture de la période de souscription</td></tr> <tr> <td>30 septembre 2015</td><td>- Clôture de la période de souscription</td></tr> <tr> <td>1<sup>er</sup> octobre 2015</td><td>- Publication des résultats de l'offre.</td></tr> </table>	24 septembre 2014	- Visa de l'AMF sur le Prospectus	25 septembre 2014	- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur les sites internet de l'AMF et de la Société ainsi qu'au siège social de Finotel 2 SCA	1 <sup>er</sup> octobre 2014	- Ouverture de la période de souscription	30 septembre 2015	- Clôture de la période de souscription	1 <sup>er</sup> octobre 2015	- Publication des résultats de l'offre.
24 septembre 2014	- Visa de l'AMF sur le Prospectus											
25 septembre 2014	- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur les sites internet de l'AMF et de la Société ainsi qu'au siège social de Finotel 2 SCA											
1 <sup>er</sup> octobre 2014	- Ouverture de la période de souscription											
30 septembre 2015	- Clôture de la période de souscription											
1 <sup>er</sup> octobre 2015	- Publication des résultats de l'offre.											
		<p>Tout événement défavorable significatif qui pourrait affecter la Société entre la date du présent Prospectus et la date d'ouverture de la période de souscription fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la Société permettant la mise à jour des informations figurant aux présentes.</p> <p><b>10. <u>Modalités de souscription</u></b></p> <p><b>1. <u>Schéma de commercialisation</u></b></p> <p>La Société a conclu une convention exclusive de placement non garanti avec Kepler Capital Markets en sa qualité de prestataire de service d'investissement (« <b>PSI</b> » ou « <b>Kepler</b> »), entreprise d'investissement agréée par l'ACPR pour fournir les services d'investissements, incluant (i) des services de placement non garanti et (ii) des services de conseils en investissement.</p> <p>Il n'est pas prévu de recourir à des prestataires de services d'investissement autres que Kepler pour effectuer le service de placement non garanti.</p> <p>Deux schémas de commercialisation sont prévus dans le cadre de l'Offre.</p> <p><u>Schéma de commercialisation indirect :</u></p> <p>D'une part, le <b>PSI</b> et la Société établissent et signent des conventions d'apporteurs d'affaires avec des conseillers en investissements financiers (« <b>CIF</b> ») souhaitant présenter la Société à leurs clients.</p> <p>Les <b>CIF</b> fournissent à leurs clients des services de conseil en investissement et présentent la Société, lorsqu'il y a adéquation entre d'une part l'investissement proposé par la Société et d'autre part les objectifs de l'investisseur potentiel, compte tenu notamment de sa situation financière et de son expérience en matière financière.</p> <p>Les <b>CIF</b> présentent la Société à des souscripteurs sur la base des informations transmises par la Société ou le <b>PSI</b>.</p> <p>En vertu de la convention de placement non garanti conclue entre la Société et Kepler, ce dernier devra en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– présenter les informations fournies par la Société à ses clients et prospects et effectuer, sous sa seule responsabilité et dans le respect de la réglementation en vigueur, le cas échéant, tous actes de démarchage auprès de toutes personnes physiques ou morales en vue de leur proposer de souscrire au capital de la Société ;</li> </ul>										

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– recevoir des personnes physiques ou morales concernées le dossier de souscription (le « <b>Dossier de Souscription</b> »).</li> </ul> <p>Le Dossier de Souscription se compose des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le bulletin de souscription,</li> <li>– la copie de la pièce d'identité, (ou, pour les personnes morales, un extrait K-Bis de moins de trois mois),</li> <li>– le questionnaire client,</li> <li>– le justificatif de domicile,</li> <li>– le chèque correspondant au montant de la souscription ou dans le cas d'un virement le récépissé de l'établissement bancaire du souscripteur,</li> </ul> <p>Dans le cadre des conventions d'apporteurs d'affaires, les CIF devront notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- présenter les informations relatives à la Société fournies par Kepler à leurs clients et prospects ;</li> <li>- fournir à leurs clients des services de conseil en investissement ;</li> <li>- demander, lorsqu'il y a adéquation entre d'une part l'investissement proposé par la Société et d'autre part les objectifs de l'investisseur potentiel, compte tenu notamment de sa situation financière et de son expérience en matière financière, aux personnes concernées de transmettre sans délai le Dossier de Souscription directement chez Kepler Capital Markets – 112, avenue Kléber, 75116 Paris, France.</li> </ul> <p>Il est précisé que conformément à l'article 325-6 2° du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les clients des CIF seront clairement informés de l'existence, de la nature et du montant de la rémunération, de la commission ou de l'avantage, ou lorsque ce montant ne peut être établi, de son mode de calcul. Cette information sera fournie de manière complète, exacte et compréhensible avant que la prestation de conseil ne soit fournie ;</li> <li>b) Le paiement de la rémunération ne doit pas nuire au respect de l'obligation des CIF d'agir au mieux des intérêts du client.</li> </ul> <p>Les CIF seront rémunérés directement par la Société pour tout montant de l'Offre souscrite par leurs clients.</p> <p><u>Schéma de commercialisation direct :</u></p> <p>Les souscripteurs ont également la possibilité de prendre connaissance des opportunités d'investissement dans la Société par le biais du site Internet <a href="http://www.finotel2.fr">www.finotel2.fr</a> sur lequel le Prospectus et le Dossier de Souscription sont disponibles en téléchargement.</p> <p>En vertu de la convention de placement non garanti conclue entre la Société et Kepler, ce dernier devra en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- présenter les informations fournies par la Société à ses clients et prospects et effectuer, sous sa seule responsabilité et dans le respect de la réglementation en vigueur, le cas échéant, tous actes de démarchage auprès de toutes personnes physiques ou morales en vue de leur proposer de souscrire au capital de la Société ; et</li> <li>- recevoir des personnes physiques ou morales concernées le Dossier de</li> </ul>
--	--

		<p>Souscription.</p> <p>La commercialisation des Actions sera assurée selon le schéma suivant :</p> <pre> graph LR     Finotel2[Finotel 2] -- "Convention de placement non garanti" --&gt; Kepler[Kepler]     Kepler -- "Convention d'apporteur d'affaires" --&gt; CIF[CIF]     Kepler --&gt; InvestorsSite[Investisseurs via le site Internet]     Kepler --&gt; InvestorsDirect[Investisseurs (en direct)]     CIF --&gt; InvestorsSite     CIF --&gt; InvestorsDirect     subgraph " "     direction TB     Envoy[Envoi au PSI du dossier de souscription complété ainsi du chèque/virement correspondant, lequel sera ensuite remis à la Société.]     Envoy --&gt; CIF     end   </pre> <p>L'Offre visée dans le présent Prospectus est également décrite sur le site Internet de la Société.</p>
		<p><b>2. Modalités pratiques de souscription</b></p> <p>Au plus tard le 30 septembre 2015, les souscripteurs adresseront leur Dossier de Souscription au PSI qui vérifiera l'ensemble des pièces, ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment et le financement du terrorisme.</p> <p>La date de réception par le PSI d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier incomplet, la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à la réception des pièces manquantes.</p> <p>En cas de dossier complet et régulier, l'établissement dépositaire de la Société délivrera une attestation de versement des fonds (certificat du dépositaire) au fur et à mesure des bulletins de capital souscrit et libéré.</p> <p>La Société tient le registre des Actions souscrites.</p> <p>Si l'Offre n'est pas souscrite à la date du 30 septembre 2015, 18 h, à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 d'euros, celle-ci sera caduque et révoquée : les souscripteurs seront alertés immédiatement sur le site Internet de la Société <a href="http://www.finotel2.fr">www.finotel2.fr</a>. Les souscripteurs se verront soit i) retourner le chèque qu'ils auront remis sous 72 heures soit ii) rembourser le virement préalablement effectué.</p> <p>A chaque fois que le Gérant constate l'accroissement du capital, la Société attribue les Actions aux souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier</p>

		<p>servi » (sous réserve d'un dossier complet et régulier), étant précisé que dans l'hypothèse où la souscription du dernier souscripteur ferait dépasser le plafond de l'Offre, sa souscription ne serait pas prise en compte, sauf à ce que ce dernier accepte de limiter le montant de sa souscription à un montant restant à couvrir pour atteindre les 35.000.000 € et pourvu que cette nouvelle souscription soit faite dans la période de souscription.</p> <p>Au plus tard le 15 octobre 2015, le PSI restituera les dossiers de souscription excédentaires aux souscripteurs et l'établissement dépositaire procédera à leur remboursement.</p> <p><b>11. <u>Prestataire de service d'investissement</u></b></p> <p>Kepler Capital Markets.</p> <p><b>12. <u>Engagements de souscriptions reçus</u></b></p> <p>Néant à la date du présent Prospectus.</p> <p><b>13. <u>Date de la constatation de la qualité d'associé commanditaire et de l'accroissement du capital relatif à l'Offre</u></b></p> <p>Comme décrit au point 10 ci-dessus, la première constatation formelle par le Gérant des souscriptions effectuées dans le cadre de l'Offre, de l'accroissement du capital de la Société lié à ces souscriptions, et de la création des actions y relatives, interviendra à la date à laquelle l'Offre aura été souscrite par les investisseurs à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 euros.</p> <p>Dès que ce premier seuil aura été atteint, le Gérant constatera tout nouvel accroissement du capital lié à de nouvelles souscriptions dans le cadre de l'Offre et toute création des actions y relatives tous les trois (3) mois. C'est uniquement lors de ces constatations d'accroissement du capital souscrit par le Gérant que les actions seront créées et que les souscripteurs acquerront la qualité d'associé commanditaire.</p> <p><b>14. <u>Stabilisation</u></b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>15. <u>Mise à disposition du Prospectus</u></b></p> <p>Le Prospectus est disponible sans frais au siège social de la Société (7, rue Paul Albert - 75018 Paris), sur le site Internet de la Société (<a href="http://www.finotel2.fr">www.finotel2.fr</a>) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>).</p>
E.4	<b>Intérêts pouvant influer sensiblement sur l'émission</b>	Néant.
E.5	<b>Personne ou entité offrant de vendre ses actions</b>	Sans objet.

E.6	<b>Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre</b>	<p>- <u>Incidence de l'augmentation de capital sur l'actionnariat de la Société (hypothèse d'un associé commanditaire détenant 1 % du capital social avant l'Offre et ne souscrivant pas à l'Offre) :</u></p>																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 361 1128 444">Participation de l'actionnaire (en %)</th> <th data-bbox="1128 361 1282 444">Base non diluée</th> <th data-bbox="1282 361 1406 444">Base diluée(1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 444 1128 527">Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente opération</td><td data-bbox="1128 444 1282 527">1,00%</td><td data-bbox="1282 444 1406 527">1,00%</td></tr> <tr> <td data-bbox="512 527 1128 669">Après émission de 5.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital <i>a minima</i>)</td><td data-bbox="1128 527 1282 669">0,01%</td><td data-bbox="1282 527 1406 669">0,01%</td></tr> <tr> <td data-bbox="512 669 1128 810">Après émission de 17.500 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 50%)</td><td data-bbox="1128 669 1282 810">0,002%</td><td data-bbox="1282 669 1406 810">0,002%</td></tr> <tr> <td data-bbox="512 810 1128 952">Après émission de 26.250 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 75%)</td><td data-bbox="1128 810 1282 952">0,002%</td><td data-bbox="1282 810 1406 952">0,002%</td></tr> <tr> <td data-bbox="512 952 1128 1080">Après émission de 35.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 100%)</td><td data-bbox="1128 952 1282 1080">0,001%</td><td data-bbox="1282 952 1406 1080">0,001%</td></tr> </tbody> </table>	Participation de l'actionnaire (en %)	Base non diluée	Base diluée(1)	Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente opération	1,00%	1,00%	Après émission de 5.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital <i>a minima</i> )	0,01%	0,01%	Après émission de 17.500 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 50%)	0,002%	0,002%	Après émission de 26.250 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 75%)	0,002%	0,002%	Après émission de 35.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 100%)	0,001%	0,001%				
Participation de l'actionnaire (en %)	Base non diluée	Base diluée(1)																						
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente opération	1,00%	1,00%																						
Après émission de 5.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital <i>a minima</i> )	0,01%	0,01%																						
Après émission de 17.500 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 50%)	0,002%	0,002%																						
Après émission de 26.250 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 75%)	0,002%	0,002%																						
Après émission de 35.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 100%)	0,001%	0,001%																						
		<p>- <u>Incidence de l'Offre sur la quote-part des capitaux propres (variation du capital social de la Société dans le cadre de l'Offre) :</u></p>																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="822 1215 901 1343">Avant l'Offre</th> <th data-bbox="901 1215 1044 1343">Après émission de 5000 actions nouvelle s</th> <th data-bbox="1044 1215 1187 1343">Après émission de 17500 actions nouvelle s</th> <th data-bbox="1187 1215 1329 1343">Après émission de 26250 actions nouvelle s</th> <th data-bbox="1329 1215 1406 1343">Après émission de 35000 actions nouvelle s</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 1432 758 1493">Capitaux propres (€)</td><td data-bbox="822 1432 901 1493">37 800</td><td data-bbox="901 1432 1044 1493">4 537 800</td><td data-bbox="1044 1432 1187 1493">15 787 800</td><td data-bbox="1187 1432 1329 1493">23 662 800</td><td data-bbox="1329 1432 1406 1493">31 537 800</td></tr> <tr> <td data-bbox="512 1529 758 1612">Nombre d'actions existantes</td><td data-bbox="822 1529 901 1612">42</td><td data-bbox="901 1529 1044 1612">5 042</td><td data-bbox="1044 1529 1187 1612">17 542</td><td data-bbox="1187 1529 1329 1612">26 292</td><td data-bbox="1329 1529 1406 1612">35 042</td></tr> <tr> <td data-bbox="512 1626 758 1686">Capitaux propres de la société par action (€)</td><td data-bbox="822 1626 901 1686">900,00</td><td data-bbox="901 1626 1044 1686">900,00</td><td data-bbox="1044 1626 1187 1686">900,00</td><td data-bbox="1187 1626 1329 1686">900,00</td><td data-bbox="1329 1626 1406 1686">900,00</td></tr> </tbody> </table>		Avant l'Offre	Après émission de 5000 actions nouvelle s	Après émission de 17500 actions nouvelle s	Après émission de 26250 actions nouvelle s	Après émission de 35000 actions nouvelle s	Capitaux propres (€)	37 800	4 537 800	15 787 800	23 662 800	31 537 800	Nombre d'actions existantes	42	5 042	17 542	26 292	35 042	Capitaux propres de la société par action (€)	900,00	900,00	900,00
	Avant l'Offre	Après émission de 5000 actions nouvelle s	Après émission de 17500 actions nouvelle s	Après émission de 26250 actions nouvelle s	Après émission de 35000 actions nouvelle s																			
Capitaux propres (€)	37 800	4 537 800	15 787 800	23 662 800	31 537 800																			
Nombre d'actions existantes	42	5 042	17 542	26 292	35 042																			
Capitaux propres de la société par action (€)	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00																			
E.7	<b>Dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur</b>	<p><b>Néant.</b></p> <p>Aucune somme ne sera facturée aux souscripteurs en sus du prix de souscription des Actions. Toutefois, la Société imputera sur le montant total de la prime d'émission, les frais liés à la réalisation de l'Offre (en ce compris la rémunération du PSI ainsi que les sommes versées par la Société aux CIF et aux Entreprises d'Investissement).</p>																						

		FONDS LEVES - en k€	Bénéficiaires	% des fonds levés	Montant Fixe (k€)	Montants levés (en k€)			
						5 000	17 500	26 250	35 000
<b>Frais de constitution et d'émission</b>									
Commissions de placement	PSI CIF	1,00% 6,00%	15	65 300	190 1050	278 1575	365 2100		
Rédaction du Prospectus	Avocats		100	100	100	100	100		
Conseils juridiques	Avocats		30	30	30	30	30		
Commissaire aux comptes	CAC		70	70	70	70	70		
Formalités légales	Divers		15	15	15	15	15		
Communication	Agence de communication			0	0	0	0		
<b>Total</b>				<b>230</b>	<b>580</b>	<b>1455</b>	<b>2068</b>	<b>2680</b>	
<b>Frais de gestion 1ère année</b>									
Rémunération du gérant	Gérant		75	75	75	75	75		
Frais juridiques et CAC	CAC et Avocats		100	100	100	100	100		
Frais de gestion administrative	Maranatha Conseil de Surveillance et Comité des Engagements		75	75	75	75	75		
Jetons de présence			10	10	10	10	10		
Autres frais de fonctionnement (assurances...)	Divers		40	40	40	40	40		
<b>Total</b>				<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	
<b>Frais fixes de gestion</b>									
Rémunération du gérant	Gérant		75	75	75	75	75		
Frais de gestion administrative	Maranatha		75	75	75	75	75		
Frais juridiques et CAC	CAC et Avocats		100	100	100	100	100		
Jetons de présence	Conseil de Surveillance et Comité des Engagements		10	10	10	10	10		
Autres frais de fonctionnement (assurances...)	Divers		40	40	40	40	40		
<b>Total</b>				<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	
<b>Réserve de liquidités<sup>(1)</sup></b>					<b>450</b>	<b>1 575</b>	<b>2 363</b>	<b>3 150</b>	
<b>Capitaux investis - en k€<sup>(2)</sup></b>					<b>3 650</b>	<b>14 150</b>	<b>21 500</b>	<b>28 850</b>	
<b>Capitaux investis - en % des fonds levés</b>					<b>73%</b>	<b>81%</b>	<b>82%</b>	<b>82%</b>	
					12%	8%	8%	8%	

(1) Les réserves de liquidité correspondent à 10% des capitaux propres, soit à 10% des montants levés après déduction de la prime d'émission.

(2) Les capitaux investis correspondent aux montants levés après déduction du total des frais et de la réserve de liquidité.

Il est par ailleurs rappelé que le mandat de gestion à conclure avec le Groupe

		<p>Maranatha ou l'une de ses filiales, sera rémunéré de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles :           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers)</li> </ul> </li> <li>• Pour les hôtels dont la classification est supérieure ou égale à 3 étoiles :           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers).</li> </ul> </li> </ul> <p>Il est rappelé qu'à ce montant s'ajouteront les frais de gestion administrative pour un montant de 75 k € par an.</p>
--	--	---

**PREMIERE PARTIE : ANNEXE I DU REGLEMENT EUROPEEN 809/2004 MODIFIE PAR LE REGLEMENT 862/2012 EN DATE DU 4 JUIN 2012**

Avant tout, il est précisé que le présent Prospectus a été rédigé sur la base de l'annexe XXV du Règlement délégué (UE) N°862/2012 du 4 juin 2012 (Schéma proportionné d'informations à inclure au minimum dans le document d'enregistrement pour les actions de PME et de sociétés à faible capitalisation boursière).

Finotel 2 SCA est une société à capital variable. Ce choix juridique offre une flexibilité importante en matière de souscription de titres par des investisseurs financiers.

La variabilité du capital présente l'intérêt majeur d'une certaine souplesse pour les associés commanditaires dans le sens où elle facilite les admissions et les retraits des associés commanditaires de la Société car il n'est plus nécessaire, dans une telle hypothèse, de procéder à l'ensemble des formalités légales (dont la tenue d'une assemblée générale extraordinaire et l'ensemble des coûts subséquents), en cas de variation du capital dans une fourchette de capital définie statutairement.

Néanmoins, en vue de la bonne gestion des mouvements de titres, cette sortie des actionnaires est encadrée statutairement et ne peut s'effectuer que selon une procédure précise et des modalités définies dans les statuts en termes de délai, de proportion et de prix, ce qui ne va pas sans risque pour l'investisseur (Cf. section 4.2.3 du présent Prospectus).

Nous invitons le lecteur à se reporter aux risques afférents à la sortie des actionnaires (Cf. section 4.2.3 du présent Prospectus) ainsi qu'aux articles traitant plus en profondeur de ce sujet (Cf. la section 6.4 du présent Prospectus).

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1. PERSONNE RESPONSABLE DU PROSPECTUS**

La société par actions simplifiée Finotel Gestion 2, Gérant de Finotel 2 SCA, représentée par son Président la société par actions simplifiée Finotel Invest 2, elle-même représentée par son président Monsieur Olivier Carvin.

Monsieur Carvin est joignable au numéro de téléphone suivant : 01 76 74 83 58 et/ou à l'adresse e-mail suivante : [olivier@oliviercarvin.fr](mailto:olivier@oliviercarvin.fr).

### **1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus. »*

Olivier Carvin  
7 rue Paul Albert  
75018 PARIS

### **1.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE**

**Olivier Carvin**  
7 rue Paul Albert  
75018 PARIS

## **2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### **2.1. COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**

**DELOITTE & ASSOCIES**, 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine.

Représentant légal : Laurent Halfon.

Durée du mandat en cours : 6 ans.

Date de première nomination : 19 septembre 2014.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 30 septembre 2020.

### **2.2. COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT**

**CABINET BEAS**, 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine.

Représentant légal : Joel Assayah.

Durée du mandat en cours : 6 ans.

Date de première nomination : 19 septembre 2014.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 30 septembre 2020.

### **2.3. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNES, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES**

Néant.

### 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Finotel 2 SCA ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle ne dispose pas de comptes historiques. Son capital social est intégralement libéré.

Depuis la constitution de la Société, cette dernière n'a pris aucune participation. Par ailleurs, aucun changement significatif n'est intervenu dans sa situation financière.

Le bilan d'ouverture de la Société, établi au 19 septembre 2014, selon les normes comptables françaises, est le suivant :

<b>Actif au 19 septembre 2014</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif au 19 septembre 2014</b>	<b>38 800</b>
Immobilisations incorporelles	0	Capital social	37 800
Immobilisations corporelles	0	Autres fonds propres	1 000
Immobilisations financières	0		
<b>Actif immobilisé</b>	<b>0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>38 800</b>
Disponibilités	37 800	Fournisseurs	0
Autres créances	1 000	Autres dettes	0
<b>Actif circulant</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif circulant</b>	<b>0</b>
<b>Total Actif</b>	<b>38 800</b>	<b>Total Passif</b>	<b>38 800</b>

#### - Annexe au bilan d'ouverture

Finotel 2 SCA ayant été immatriculée le 19 septembre 2014. Son premier exercice clôturera le 30 septembre 2015.

#### 1. Règles et méthodes comptables

Le bilan d'ouverture a été établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux principes comptables généralement admis en France, et en l'application des conventions générales et des adaptations professionnelles (avis postérieurs du Conseil national de la comptabilité), notamment :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- prudence,
- indépendance des exercices.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est faite selon la méthode des coûts historiques.

## **2. Apports réalisés lors de la constitution de la Société**

Les associés commanditaires ont fait apport à la Société d'une somme de 37.800 € correspondant à 42 actions d'une valeur nominale de 900 euros, souscrites en totalité et libérées intégralement.

Finotel Gestion 2, associé commandité, s'est engagé par les statuts constitutifs à réaliser un apport en numéraire d'un montant de 1.000€ affecté en « Autres fonds propres » et correspondant à l'attribution de 1.000 parts d'associé commandité. Les parts du commandité ne donnent pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

## **3. Capital variable**

Le capital souscrit de la Société (actions attribuées à ou aux associés commanditaires en rémunération de leur apport à la Société) est variable à la hausse comme à la baisse conformément aux dispositions du Code de commerce et aux lois et règlements en vigueur, dans les limites fixées par les statuts constitutifs.

## 4. FACTEURS DE RISQUES

*A la date du présent Prospectus, les risques dont la réalisation pourrait avoir un impact négatif significatif sur la Société, son activité, ses résultats ou son évolution sont détaillés ci-dessous.*

*Les investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits dans la présente section ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent Prospectus. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.*

### 4.1. RISQUES LIÉS A L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

#### 4.1.1. Risques liés à la stratégie d'investissement de la Société

##### - **Risque lié aux critères restrictifs d'investissement**

Tel que décrit à la section 6.1.1 ci-après, la stratégie d'investissement de la Société consiste à acquérir des fonds de commerce hôteliers situés à Paris et en région parisienne, d'une valeur moyenne comprise entre cinq et quinze millions d'euros, disposant de 40 à 100 chambres, dans des hôtels bénéficiant de deux à quatre étoiles, et plus particulièrement, aux établissements purement hôteliers avec pour seule prestation accessoire le service du petit déjeuner. Ces critères étant restrictifs et le marché de l'acquisition de biens hôteliers très concurrentiel, il est possible que la Société ne soit pas en mesure de trouver un nombre important d'opportunités lui permettant de mettre en œuvre sa stratégie.

Toutefois, comme mentionné au paragraphe 4.1.4 ci-dessous, la Société est en relation d'affaires avec des courtiers spécialisés qui ont vocation à identifier des opportunités d'investissement. La Société entend continuer de développer ce type de relations dans le futur.

##### - **Risque lié au financement bancaire**

Quand bien même ces biens seraient identifiés et disponibles, la Société pourrait ne pas obtenir les financements bancaires permettant la réalisation des acquisitions envisagées (se reporter à la section 6.1.1 C sur la structuration des investissements).

Par ailleurs, les banques acceptent rarement de financer les frais accessoires aux investissements hôteliers et se limitent généralement au financement d'une partie du prix d'acquisition à hauteur de 40 % du prix payé. Les éventuels programmes de travaux post-acquisition ainsi que le financement du besoin en fonds de roulement de l'exploitation hôtelière devront ainsi être autofinancés par la Société.

##### - **Risque lié au processus décisionnel**

Toute opportunité d'investissement identifiée par la Société répondant aux critères précités fera l'objet d'une revue par le Gérant commandité de la Société, qui devra, pour engager des dépenses relatives à l'étude approfondie de l'investissement concerné, obtenir au préalable l'autorisation d'un Comité des Engagements, statuant à la majorité des deux tiers de ses membres (ce Comité étant notamment composé de deux membres indépendants au sens des critères définis par le code de bonne conduite Middlenext). Si ledit Comité des Engagements retenait le projet d'investissement considéré, un processus d'audit pourrait être mis en œuvre à l'issue duquel ledit Comité serait amené à se prononcer une seconde fois afin d'autoriser définitivement la Société à procéder à l'investissement envisagé.

Toutefois, afin de permettre audit Comité de se prononcer sur la base de critères objectifs, la Société entend définir une grille d'analyse des projets d'investissement permettant d'aboutir à un ordre simple de décision.

Le Comité des Engagements analysera chaque opportunité à travers une grille de critères prédéfinie.

Il est précisé, en tant que de besoin, que chaque membre du Comité des Engagements est soumis à des obligations statutaires de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence.

- **Risque lié au montant levé**

La stratégie d'investissement de la Société sera également fonction du montant collecté auprès des souscripteurs dans le cadre de l'Offre, étant précisé que le montant minimum requis pour que la Société soit en mesure de mettre en œuvre sa stratégie d'investissement a été évalué à 5.000.000 euros. Ainsi, dans l'hypothèse où la présente Offre ne permettrait pas de lever un tel montant, elle serait caduque et révoquée. Dans l'hypothèse où le montant des fonds levés serait supérieur à 5.000.000 euros mais inférieur à 10.000.000 euros, la Société se réservera le droit de procéder à une offre au public ultérieure afin de bénéficier des moyens financiers permettant de poursuivre pleinement la mise en œuvre de sa stratégie consistant en la réalisation d'acquisitions ciblées de fonds de commerce hôteliers. La réalisation d'une telle offre au public nécessitera la préparation d'un prospectus soumis au visa de l'AMF.

**4.1.2. Risques liés à la fréquentation des hôtels**

La France est aujourd'hui l'une des principales destinations touristiques mondiales. Si Paris reste incontestablement la première ville fréquentée par les touristes en France, d'autres grandes villes de province, parmi lesquelles figurent les villes sélectionnées par la Société dans sa stratégie d'investissement, présentent également de forts potentiels d'attractivité.

La réalisation de la stratégie d'investissement de la Société, et la capacité de cette dernière à rembourser sa dette bancaire ainsi qu'à permettre à ses associés commanditaires de bénéficier de conditions de sortie favorables, est directement liée à la rentabilité des fonds de commerce hôteliers acquis. Cette rentabilité est elle-même fortement corrélée au taux d'occupation et à la fréquentation des établissements de la Société.

Si la fréquentation des zones dans lesquelles la Société pourrait investir venait à être réduite de manière drastique, par exemple dans l'hypothèse d'un acte de terrorisme ou d'un évènement entraînant une pollution importante de la ville concernée, le taux de remplissage des hôtels en serait affecté et pourrait ne pas permettre à la Société de rembourser la dette relative aux biens acquis dans les villes concernées et à poursuivre sa stratégie d'investissement. Ceci aurait un impact significatif sur sa stratégie globale, ses résultats financiers et sa rentabilité.

**4.1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel**

De nombreux concurrents de la Société tels que les enseignes « Les Hôtels de Paris », « Paris Inn », « Groupe Elegancia » ou encore « Groupe Hôteliers » ont un historique d'exploitation plus long que la Société, qui pourrait leur permettre d'acquérir des fonds de commerce hôteliers avec plus de facilité que la Société. En effet, si la Société se trouvait en concurrence avec une chaîne hôtelière de plus grande renommée, ou disposant d'une surface financière plus importante, pour l'acquisition d'un fonds de commerce, elle pourrait rencontrer certaines difficultés pour acquérir ledit bien.

Dans la gestion des établissements hôteliers, des facilités similaires pourraient bénéficier à d'autres sociétés hôtelières de plus grande taille et/ou renommée que la Société, cette dernière pouvant subir indirectement les effets de cette concurrence en termes de résultats d'exploitation.

Par ailleurs, le Groupe Maranatha, dirigé par Monsieur Olivier Carvin (représentant du Gérant commandité), exerce une activité d'acquisition de fonds de commerce hôteliers, faisant également de ce dernier un opérateur du marché. Toutefois, dans le cadre des investissements à réaliser par la Société, le Groupe Maranatha ne peut pas être considéré comme un concurrent direct de la Société, mais plutôt comme un partenaire (se reporter au paragraphe 6.1.2 C relatif à la conclusion d'un mandat de gestion et d'une convention de prestations de services entre la Société et le Groupe Maranatha), dès lors qu'il n'a pas la même stratégie d'investissement que la Société (se reporter au paragraphe 6.1.1 A du présent Prospectus).

A ce jour, le Groupe Maranatha a investi dans seulement 7 hôtels à Paris et 10 dans des grandes villes de province, dans des biens hôteliers qui pourraient répondre aux critères d'investissement de la Société. Toutefois, le mandat de gestion à conclure entre la Société et le Groupe Maranatha (ou l'une de ses filiales) inclura l'engagement de ce dernier de ne pas s'intéresser à des opportunités d'investissement répondant aux critères définis par la Société, sauf si le Comité des Engagements de la Société décidait de formellement rejeter, à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), l'une de ces opportunités.

#### 4.1.4. Risques liés aux hommes et partenaires clefs

Le succès de la Société reposera en grande partie sur les qualités et le savoir-faire de Monsieur Olivier Carvin, qui est (x) représentant légal de Finotel Gestion 2 (gérant commandité de la Société), (y) Président de Finotel Invest 2 (associé commanditaire) et (z) actionnaire majoritaire et gérant du Groupe Maranatha. Dans l'hypothèse où Monsieur Carvin n'assumerait plus ses différentes fonctions de gérant commandité, la mise en œuvre de la stratégie de la Société pourrait en être défavorablement affectée.

Par ailleurs, la Société ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle n'a pas encore procédé à l'embauche de salariés mais se réserve la possibilité, en fonction de son développement futur, de se concentrer sur sa croissance interne, et de recruter des équipes spécialisées, notamment, dans l'acquisition de fonds de commerce hôteliers. Si de telles embauches avaient lieu, la vive concurrence entre les sociétés du secteur, dont certaines ont une notoriété plus importante que la Société, pourrait réduire la capacité de la Société à attirer, conserver et fidéliser des employés clés.

Le succès de la Société dépend également à ce jour de sa collaboration avec des courtiers spécialisés dans l'acquisition de fonds de commerce hôteliers, au nombre desquels figurent Christies, JLL, BNP Real Estate, CBRE, Demorge, Andréola ou encore le Cabinet Pedro Morin. Ainsi, toute éventuelle rupture de relations d'affaires avec ces courtiers pourraient nuire à la mise en œuvre de la stratégie de la Société.

#### 4.1.5. Risque de dépendance à l'égard du Groupe Maranatha

Le Groupe Maranatha (ou l'une de ses filiales) interviendra en tant que gestionnaire des actifs de la Société par l'intermédiaire d'un mandat de gestion, dont les termes sont décrits au paragraphe 6.1.2 ci-dessous.

Ce mandat de gestion permettra notamment à la Société de bénéficier de l'expertise du Groupe Maranatha en matière de gestion et de marketing. Ainsi, les fonds de commerce hôteliers acquis seront pris en charge par les équipes dudit groupe afin de voir leur gestion optimisée, dans le cadre d'une stratégie de valorisation desdits fonds. Dans l'hypothèse où ce mandat de gestion viendrait à être résilié, ou dans l'hypothèse où ses conditions financières viendraient à évoluer dans un sens défavorable à la Société, cela pourrait avoir un impact négatif sur sa stratégie, ses résultats et la valeur de ses actifs.

Le mandat de gestion à conclure avec le Groupe Maranatha ou l'une de ses filiales, sera rémunéré de la façon suivante:

- Pour les hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles :
  - 1% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers)
- Pour les hôtels dont la classification est supérieure ou égale à 3 étoiles :
  - 3% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers).

Ces conditions reflètent, selon la direction de la Société, des conditions usuelles de marché.

Par ailleurs, le Groupe Maranatha ou l'une de ses filiales, conclura avec la Société une convention de prestations de services, par laquelle il s'engagera à apporter son assistance à la Société dans les domaines administratifs, comptable, fiscales et de gestion (incluant notamment une assistance auprès de toute Administration, pour le maintien de toutes licences et autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité des fonds de commerce, une assistance en matière de comptabilité, des conseils relatifs à l'établissement de tableaux de bord financiers et à la bonne interprétation des comptes sociaux).

Du fait de ses liens structurels avec la Société, si le Groupe Maranatha venait à rompre cette convention de services, cela pourrait avoir un impact négatif sur l'activité de la Société, ses résultats et la valeur de ses actifs.

Au titre de cette convention de prestations de services, la Société devra verser au Groupe Maranatha ou l'une de ses filiales, une rémunération fixe forfaitaire égale à 75.000 euros par an.

Il est précisé qu'à tout moment pendant la période de souscription, et dès que le seuil de 5.000.000 euros aura été atteint, le Groupe Maranatha pourra décider d'investir en tant qu'associé commanditaire, au capital de Finotel 2, un montant maximum de 5 millions d'euros. Si le Groupe Maranatha venait à acquérir la qualité d'associé commanditaire, il renoncerait à toute représentation au sein du Conseil de Surveillance.

En dépit de cette qualité de commanditaire, les relations d'affaires entre le Groupe Maranatha et Finotel 2 seront gérées de manière indépendantes afin d'éviter tout conflit d'intérêts potentiel.

#### **4.2. RISQUES LIES A LA SOCIETE**

##### **4.2.1. Risques liés à la forme sociale de la Société et son mode de gouvernance**

###### **- Risque lié à l'insolvabilité de l'associé commandité**

La société en commandite par actions est une société dont le capital est divisé en actions, mais qui comprend deux catégories d'associés: un ou plusieurs commandités, qui ont la qualité de commerçant et qui répondent solidairement et indéfiniment des dettes sociales, ainsi que plusieurs commanditaires, qui ont la qualité d'actionnaire et dont la responsabilité est limitée au montant de leurs apports.

A cet égard, il est précisé que Finotel Gestion 2, associé commandité de la Société, a été immatriculé le 26 août 2014 pour les besoins de la création de la Société. Cette société ne possède pas de patrimoine social propre à la date des présentes ou la surface financière suffisante pour lui permettre de répondre aux éventuelles futures dettes sociales de Finotel 2 SCA.

#### **- Risques liés aux pouvoirs du gérant commandité**

La société en commandite par actions est dirigée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les commandités, ce qui est le cas de la Société, ou les tiers non associés.

S'agissant de la Société, elle est quant à elle gérée par son associé commandité, la société Finotel Gestion 2 (dont le représentant est Monsieur Olivier Carvin), qui dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Or, il ressort des dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et des statuts de la Société, que la révocation du Gérant ne peut être décidée que par l'unanimité des associés commandités ou par le Tribunal de commerce pour une cause légitime, à la demande de tout associé commandité ou des associés commanditaires sur décisions de leur assemblée générale extraordinaire. Il en résulte que tout souhait éventuel des associés commanditaires de la Société (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions de Gérant pourra être difficile à mettre en œuvre.

Par ailleurs, les pouvoirs des actionnaires commanditaires sont limités, ceux-ci n'étant amenés à se prononcer que sur les décisions ayant pour effet de modifier les statuts de la Société (une telle modification exigeant une décision favorable de l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires et de l'unanimité des associés commandités).

Toutefois, les associés commanditaires pourront également s'exprimer dans le cadre du Conseil de Surveillance et, dans une moindre mesure, dans le cadre du Comité des Engagements. En effet, le Conseil de Surveillance sera composé de quatre membres, nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, incluant trois membres associés commanditaires représentant les commanditaires de la Société, ainsi que deux membres indépendants répondant aux critères édictés par l'association professionnelle MiddleNext. Ledit Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société et signale s'il y a lieu, dans le rapport qu'il adresse chaque année à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice et dans la gestion de la Société.

Enfin, un associé commanditaire, nommé par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires et disposant d'au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société, siège également au sein du Comité des Engagements, chargé de vérifier les situations de conflit d'intérêts potentiels et la conformité des opportunités d'investissement à la politique d'investissement de la Société. Il est à ce titre précisé que, dans l'hypothèse où aucun des associés commanditaires ne disposerait de 5 % du capital et des droits de vote de la Société à l'issue de l'Offre, le Gérant commandité abaissera ledit seuil de 5 %, et fera procéder à un nouveau vote de l'assemblée générale des associés commanditaires aux fins de désigner les représentants des associés commanditaires au Conseil de Surveillance.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les membres du Comité des Engagements et du Conseil de Surveillance sont soumis à des obligations statutaires de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence.

Par ailleurs, de façon plus générale, conformément à l'article L.226-10 du Code de commerce, toute convention conclue entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société commanditaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Le contrôle exercé par l'ensemble des organes sociaux précités a vocation à gérer l'ensemble des conflits d'intérêts que la Société pourra rencontrer dans la poursuite de son activité.

#### **4.2.2. Risques liés à la variabilité du capital et à la liquidité des investissements**

##### **- Risque de liquidité**

A la date du présent Prospectus, les actions émises par la Société ne seront pas admises aux négociations sur un marché financier, réglementé ou non, français ou étranger, de telle sorte que celles-ci ne bénéficient pas de la liquidité de ce type de marché.

Toutefois, en application des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231- 8 du Code de commerce, le capital social d'une société à capital variable est susceptible de diminution par la reprise totale ou partielle des apports de ses associés (et dans le cas d'une société en commandite par actions des associés commanditaires). Tel que décrit ci-après, les associés commanditaires disposent, chaque année au mois de février uniquement et sous certaines limites et réserves, de la faculté de se retirer du capital de la Société.

La Société attire l'attention des souscripteurs sur l'illiquidité des actions et des actifs de la Société, compte tenu notamment des conditions de sortie des investisseurs:

- droit de retrait à la valeur comptable sur la base des capitaux propres consolidés de la Société : les associés commanditaires pourront décider de se retirer de la Société dans la limite de 10% du capital social à la clôture de l'exercice précédent leur demande. En outre, la Société ne pourra garantir qu'elle disposera à tout moment des liquidités immédiates suffisantes pour honorer les demandes issues du droit de retrait.
- Promesses de Vente Court Terme : l'exercice de ces promesses reste à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer les Promesses de Vente Court Terme et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice. En outre, l'exercice des Promesses de Vente Court Terme ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.
- Promesse de Vente Anticipée : le prix de cette Promesse ne fera pas l'objet d'une quelconque évaluation par un expert indépendant et pourrait être inférieur au prix offert par l'associé commandité ou par un acquéreur tiers dans le cadre du rachat de l'intégralité du capital de la Société. En outre, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée restera à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer ladite promesse et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice. Il est également précisé que les Promesses de Vente Anticipée ne pourront être levées par l'associé commandité qu'à la condition que ce dernier exerce l'ensemble des promesses qui lui auront été consenties. Enfin, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.

Les risques spécifiques liés à chaque mécanisme de sortie des investisseurs sont détaillés ci-après.

##### **- Risque lié au droit de retrait**

La faculté de retrait des associés commanditaires est encadrée par les dispositions légales et statutaires décrites ci-après :

- Le retrait ne peut intervenir avant la clôture du premier exercice social de la Société, fixée au 30 septembre 2015;
- La demande de retrait doit être notifiée entre le 1<sup>er</sup> et le 28 février de l'exercice suivant celui ouvrant droit à la mise en œuvre droit de retrait et devra être honorée entre le 1<sup>er</sup> mars et le 30 avril de cet exercice ;
- Les demandes de retrait ne pourront être satisfaites par le Gérant que dans la limite de 10 % du capital social de la Société, étant précisé que le retrait ne pourra avoir pour effet d'abaisser le capital souscrit en dessous de 3.500.000 d'euros (étant précisé que ce seuil évoluera en cas d'augmentation du capital autorisée par une décision de l'assemblée générale des associés commanditaires) ;
- L'associé commanditaire dont la demande de retrait n'aura pas pu être honorée totalement pourra également effectuer une autre demande de retrait l'année suivante.

**Ainsi, le retrait des associés commanditaires est limité par son cadre légal et statutaire.**

Le montant total des souscriptions liées à l'Offre, après déduction des frais de constitution et des frais liés à l'Offre, sera investi à hauteur d'un maximum de 90 % dans les actifs hôteliers s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de la Société. Les 10 % restants serviront à financer l'exercice du droit de retrait mentionné au paragraphe B.6 du résumé du Prospectus.

La Société s'efforcera de conserver, à l'occasion de chaque exercice suivant l'exercice clos le 30 septembre 2015, une trésorerie égale à 10 % du capital souscrit à la clôture de l'exercice précédent afin de satisfaire auxdites demandes de retrait.

La Société ne pourra néanmoins garantir qu'elle disposera à tout moment des liquidités immédiates suffisantes pour honorer lesdites demandes de retrait, sa trésorerie étant fonction de l'activité des fonds de commerce dont elle aura fait l'acquisition.

De plus, aucun prix de rachat des titres ne peut être garanti aux associés commanditaires qui souhaiteraient se faire racheter leurs titres par la Société. En effet, l'associé commanditaire qui exercerait son droit de retrait bénéficierait du remboursement de la valeur nominale non amortie de ses actions, augmentée ou diminuée de sa quote-part dans les bénéfices, réserves et primes diverses, ou dans les pertes, selon le cas.

**Ainsi, la sortie des investisseurs résultant de l'exercice par les associés commanditaires de leur droit de retrait s'effectuera suivant la situation nette comptable consolidée de la Société telle qu'elle résultera des comptes consolidés du dernier exercice clos.**

Afin de mettre les investisseurs en mesure d'apprécier leur intérêt à exercer leur droit de retrait, le Comité des Engagements, conjointement avec le Conseil de Surveillance, désignera, dans les trente jours calendaires précédent l'arrêté des comptes de l'exercice social en cours, un expert indépendant spécialisé dans le secteur hôtelier, chargé de procéder à une évaluation de la Société. Il est précisé que (x) le Gérant commandité ne pourra prendre part à la délibération du Comité des Engagements conduisant à la nomination dudit expert et (y) ladite délibération sera prise à l'unanimité des trois membres du Comité des Engagements restants et à la majorité simple des membres présents ou représentés du Conseil de Surveillance. En cas de désaccord, la décision du Conseil de Surveillance prévaudra.

Il est également précisé qu'en l'absence de conflit d'intérêt, le mandat de cet expert indépendant pourra être reconduit sur plusieurs exercices successifs mais ne pourra être désigné dans le cadre des autres mécanismes de liquidité détaillés aux présentes. L'évaluation de la Société remise chaque année par l'expert indépendant et publiée sur son site internet n'aura pas d'incidence sur les valeurs des actifs figurant dans les comptes.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où les rachats d'actions successifs réduiraient le capital social au dixième du capital autorisé alors en vigueur (soit, en l'état des statuts, si les rachats d'actions successifs réduisaient le capital social à 3.500.000 d'euros), aucun rachat d'actions supplémentaire ne serait alors plus possible, sauf décision extraordinaire des associés commanditaires approuvée par l'associé commandité de diminuer le capital autorisé.

Enfin, l'exercice du droit de retrait ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.

- **Risque lié à la responsabilité de l'associé commanditaire retrayant**

L'article L. 231-6, alinéa 3, du Code de commerce, relatif aux sociétés à capital variable, dispose que l'associé qui se retire ou qui est exclu de la Société restera tenu pendant cinq ans, envers les autres associés de la Société et envers les tiers, de toutes obligations existant au moment de son retrait. Sa responsabilité ne pourra cependant excéder le montant de ses apports, soit le prix d'acquisition des Actions.

Concrètement, en cas de défaut de paiement de la Société, les créanciers de la Société ou ses associés auront la faculté de demander aux associés retirés ou exclus depuis moins de cinq ans le remboursement des dettes sociales existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion, à concurrence au maximum de leurs apports. Cette disposition légale compense la liberté de réduction de capital dans le cadre de la clause de variabilité du capital, les sociétés à capital fixe étant soumises pour toutes réductions de capital non motivées par des pertes à des obligations déclaratives ouvrant un délai d'opposition des créanciers sociaux.

- **Risque lié aux Promesses de Vente Court Terme**

Dans le cadre des Promesses de Vente Court Terme (tel que ce terme est défini ci-avant), durant chacun des exercices sociaux précités couvrant l'exercice du droit de retrait, l'associé commandité Finotel Gestion 2 disposera de la faculté de racheter les titres des associés commanditaires dont les demandes de retrait n'auront pu être pleinement satisfaites par la Société au cours de la même année, dans la limite de 5% du capital social calculé après mise en œuvre du droit de retrait précité.

L'exercice de cette faculté restera en tout état de cause à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer les Promesses de Vente Court Terme et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice.

Enfin, l'exercice des Promesses de Vente Court Terme ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.

- **Risque lié à l'absence de droit préférentiel de souscription**

La variabilité du capital emporte l'absence de droit préférentiel de souscription lors de toute augmentation du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé. Les associés commanditaires ne disposent ainsi d'aucune garantie de non dilution au capital, dans le cadre des augmentations du capital souscrit intervenant dans la limite du capital autorisé.

- **Risque lié à la Promesse de Vente Anticipée**

Il sera proposé aux associés commanditaires à la date de leur souscription de consentir à l'associé commandité une promesse de vente portant sur la totalité de leurs titres, exerçable par l'associé commandité pendant trois mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

L'exercice de cette faculté restera en tout état de cause à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer la Promesse de Vente Anticipée et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice.

Il est également précisé que les Promesses de Vente Anticipée ne pourront être levées par l'associé commandité qu'à la condition que ce dernier exerce l'ensemble des promesses qui lui auront été consenties.

Par ailleurs, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.

Enfin, il est précisé que la Promesse de Vente Anticipée sera exerçable par l'associé commandité à un prix égal au prix de souscription des titres des associés commanditaires concernés, auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7%<sup>14</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné<sup>15</sup> à la date d'exercice de la promesse. Ce prix ne fera pas l'objet d'une quelconque évaluation par un expert indépendant. Le prix d'exercice de ladite Promesse pourra en tout état de cause être inférieur au prix offert par l'associé commandité ou par un acquéreur tiers dans le cadre du rachat de l'intégralité du capital de la Société.

- **Risques liés à la promesse de vente long terme bénéficiant à l'associé commandité**

L'article 9.2.2.3 des statuts de la Société prévoit que l'associé commandité (soit, à la date des présentes, Finotel Gestion 2) pourra prendre l'initiative de racheter les titres des associés commanditaires à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020. Pour ce faire, chaque actionnaire commanditaire consentira à l'associé commandité une promesse unilatérale de vente de ses titres au profit dudit associé commandité (promesse incluse dans les statuts de la Société) (la « **Promesse de Vente Long Terme** »).

---

<sup>14</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>15</sup> Pour rappel, le Gérant constatera les augmentations de capital tous les trois mois durant la période de souscription à compter de la constatation d'une première souscription de 5.000.000 d'euros.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020<sup>16</sup>, l'associé commandité, pourra décider de procéder à la nomination d'un expert indépendant<sup>17</sup>, choisi par le Comité des Engagements (étant précisé que (x) l'associé commandité ne pourra prendre part à la délibération du Comité des Engagements conduisant à la nomination dudit expert et (y) ladite délibération sera prise à l'unanimité des trois membres du Comité des Engagements restants et à la majorité simple des membres présents ou représentés du Conseil de Surveillance<sup>18</sup>), afin que celui-ci effectue une valorisation de la Société sur la base des méthodes d'évaluation usuellement utilisées en la matière. A compter de sa nomination, ledit expert bénéficiera d'une période de deux mois pour notifier son rapport d'évaluation (le « **Rapport d'Expertise** ») à l'associé commandité et à la Société. Cette dernière le rendra public par mise en ligne sur son site internet.

L'associé commandité disposera alors d'une période de cent vingt jours calendaires suivant cette mise en ligne pour décider de formuler une offre ferme d'acquisition entièrement financée portant sur 100% des titres émis par la Société (en ce compris les parts sociales de l'associé commandité) (l'**« Offre d'Acquisition »**). Cette Offre d'Acquisition, adressée à la Société et au Comité des Engagements, sera rendue public par mise en ligne sur le site internet de la Société.

Elle sera déclarée recevable par le Comité des Engagements, statuant à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), si et seulement si elle remplit les deux conditions ci-après (les « **Conditions Impératives** ») :

- (x) elle devra permettre à chacun des associés commanditaires ayant souscrit dans le cadre de l'Offre de se voir rembourser son prix initial de souscription auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7%<sup>19</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné<sup>20</sup> à la date de l'Offre d'Acquisition ; et
- (y) elle devra valoriser la Société à un montant au moins égal à la borne basse de valorisation figurant dans le Rapport d'Expertise.

Dans l'hypothèse où l'Offre d'Acquisition serait déclarée recevable par le Comité des Engagements, statuant à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), les associés commanditaires seront tenus de céder l'intégralité de leurs titres à l'associé commandité, au prix par action offert par ce dernier, sur exercice de la Promesse de Vente Long Terme précitée.

---

<sup>16</sup> Il est précisé qu'en cas de survenance d'un Evènement Défavorable Significatif (tel que ce terme est défini ci-après) affectant le marché immobilier hôtelier et/ou les actifs de la Société, le Comité des Engagements pourrait décider de reporter la nomination dudit expert et la mise en œuvre d'un processus de cession de la Société pendant une durée maximum de douze (12) mois, afin de permettre une meilleure valorisation desdits actifs. Pour les besoins des présentes, la notion d'Evènement Défavorable Significatif désigne tout fait ou événement (quelle que soit sa nature, cause ou origine, y compris de nature politique, économique ou météorologique) affectant de façon défavorable et significative le marché de l'immobilier hôtelier en France et, plus généralement, les biens disponibles à la vente sur ce marché.

<sup>17</sup> Il est précisé que l'expert indépendant nommé dans le cadre de la Promesse de Vente Long Terme ne pourra être désigné dans le cadre des autres mécanismes de liquidité détaillés aux présentes.

<sup>18</sup> Il est rappelé qu'en cas de désaccord entre les membres du Conseil de Surveillance et du Comité des Engagements, la décision du Conseil de Surveillance prévaudra. La composition de cet organe est décrite au paragraphe 14.1 de la première partie du présent Prospectus.

<sup>19</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>20</sup> Pour rappel, le Gérant constatera les augmentations de capital tous les trois mois durant la période de souscription à compter de la constatation d'une première souscription de 5.000.000 d'euros.

Dans le cas contraire, le Comité des Engagements initiera dès que possible<sup>21</sup> un processus compétitif de cession portant sur 100% des titres émis par la Société, avec l'aide d'une banque d'affaires de renom. Si, dans les 120 jours calendaires suivant la nomination de cette banque d'affaires, la Société recevait d'un ou plusieurs tiers acquéreurs une offre ferme d'acquisition, entièrement financée, portant sur 100 % des titres émis par la Société, répondant aux Conditions Impératives, l'offre la mieux disante d'un point de vue financier sera déclarée recevable par le Comité des Engagements statuant à l'unanimité de ses membres. Dès lors, les associés commanditaires ainsi que l'associé commandité, seront tenus de céder l'intégralité de leurs actions au tiers acquéreur, sur exercice de la Promesse de Vente.

En l'absence de telles offres dans le délai susmentionné, le Comité des Engagements prendra la décision d'initier, au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021<sup>22</sup>, un processus de liquidation de la Société, l'associé commandité ayant la qualité de liquidateur. Il est par ailleurs précisé que le paiement du boni de liquidation interviendra uniquement à la date à laquelle l'ensemble des actifs de la Société aura fait l'objet d'une cession dans le cadre du processus de liquidation.

**Il en résulte pour les associés commanditaires de la Société le risque de se voir contraint, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020, de céder leurs titres à l'associé commandité, ou à tout tiers proposant une offre qui remplirait les Conditions Impératives décrites ci-dessus. Dans ce cas, outre la cession de leurs titres, lesdits associés commanditaires pourront se voir imposer des conditions et un prix de cession qu'ils ne maîtrisent pas.**

#### **4.2.3. Risques liés à la constitution récente de la Société à l'absence de comptes historiques de la Société**

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques, n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats.

### **4.3. RISQUES FINANCIERS**

#### **4.3.1. Risques de liquidité – Besoins futurs en capitaux et financements complémentaires**

Les risques tenant à la liquidité de la Société ont d'abord trait à son activité d'investissement hôtelier. En effet, l'activité d'acquisition et de gestion de fonds de commerce hôteliers nécessite des capacités de financement soutenues et permanentes. Ainsi, si la Société ne parvenait pas à obtenir et à pérenniser ses sources de financements, cela pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ses perspectives d'investissement et sur ses résultats financiers à court et moyen terme.

La capacité de la Société à lever des fonds et/ou obtenir des financements dépendra des conditions financières, économiques et conjoncturelles, ainsi que d'autres facteurs, sur lesquels elle n'exerce aucun contrôle ou qu'un contrôle limité. La Société ne peut dès lors garantir que les fonds nécessaires à son développement seront mis à sa disposition lorsqu'elle en aura besoin et, le cas échéant, que lesdits fonds seront disponibles dans des conditions acceptables.

Par ailleurs, les besoins de liquidités de la Société résultant du droit de retrait des actionnaires commanditaires sont de nature à faire peser un risque supplémentaire sur la Société concernant ses besoins futurs en capitaux.

---

<sup>21</sup> Voir la note de bas de page précédente.

<sup>22</sup> Voir la note de bas de page précédente.

#### 4.3.2. Risques liés à la dette bancaire et au remboursement des prêts bancaires pour l'acquisition d'actifs

Compte tenu du montant moyen des projets d'acquisition de fonds de commerce dans lesquels la Société souhaite investir, et des frais et charges de fonctionnement de cette dernière tels qu'exposés dans le Prospectus, la Société devra recourir à l'emprunt (à concurrence d'environ 40%) pour financer lesdites acquisitions.

L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché, ce qui expose la Société concernée à l'obligation de remboursement de la dette souscrite, incluant notamment les taux d'intérêts. A cet égard, la Société pourra souscrire des emprunts à taux d'intérêt fixe ou variable selon les conditions proposées par les établissements financiers concernés.

Ainsi, si la rentabilité de la Société ou si les revenus générés par les fonds de commerce hôteliers acquis par la Société n'étaient pas suffisants pour permettre le remboursement des échéances dues des prêts en cours, celle-ci devrait notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession de certains de ses actifs. Ces éléments auraient un impact négatif sur les résultats de la Société, et plus globalement, sur la mise en œuvre de sa stratégie.

A l'exception des taux d'intérêt pouvant être souscrits dans le cadre du financement de ses acquisitions, la Société n'identifie aucun autre risque relatif aux taux d'intérêt à ce jour.

### **4.4. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX**

#### 4.4.1. Risque lié à la réglementation applicable en matière d'activité hôtelière

Les fonds de commerce acquis par la Société seront tenus au respect du droit de l'environnement et des législations et réglementations locales relatives aux établissements recevant du public (ci-après « **ERP** »). L'ensemble de ces réglementations devra être respectée lors de l'ouverture de l'établissement hôtelier, mais également pendant toute la durée toute du fonctionnement dudit établissement, obligeant la Société à s'adapter aux changements de réglementation tout au long de l'exercice de son activité.

A titre d'exemple, l'ouverture d'un établissement hôtelier est soumise à des contraintes réglementaires spécifiques en matière de normes sanitaires. Ainsi, tout établissement hôtelier situé dans la ville de Paris doit faire l'objet d'une déclaration sanitaire préalable à son ouverture auprès de la Préfecture de police de Paris.

Les ERP sont également tenus de respecter des normes de sécurité très strictes, notamment pour assurer l'accès de leurs locaux aux personnes handicapées ou pour prévenir la propagation d'éventuels incendies au sein de l'hôtel. Pour cela, la Société pourra devoir réaliser certains investissements afin de mettre aux normes les établissements hôteliers qu'elle projette d'acquérir, le non-respect de ces normes étant sanctionné par la loi.

Par ailleurs, tout établissement hôtelier doit être titulaire d'une licence pour vendre des boissons alcoolisées. Si les conditions d'installation et la réglementation à respecter varient selon la catégorie de la licence de débit de boissons, les fonds de commerce hôteliers doivent investir dans l'acquisition de telles licences et veiller à en respecter les conditions d'utilisation. La Société ne peut garantir à ce jour qu'elle obtiendra ou conservera les licences requises pour l'exercice des activités de ses fonds de commerce hôteliers.

En outre, les établissements hôteliers sont soumis à diverses réglementations relatives à la redevance sur les postes de télévision mis à disposition mais aussi à l'affichage des prix et à la diffusion de musique (autorisation de la SACEM).

En tant que dépositaires, les hôteliers répondent également des vêtements, bagages et objets divers de leurs clients. Ils sont donc responsables de leur éventuel vol ou endommagement, que le vol ait été commis ou le dommage par leurs préposés ou par des tiers allant et venant dans l'hôtel.

Les établissements hôteliers ont, enfin, diverses obligations vis-à-vis des autorités de police, et doivent notamment, en cas d'accueil d'une clientèle étrangère, remplir une fiche individuelle de police mentionnant des informations obligatoires et les remettre chaque jour aux autorités de police.

En matière pénale, la Société s'expose également au risque, si elle venait à héberger des personnes se livrant à des activités de prostitution ou de proxénétisme, de se voir qualifier de proxénète au sens de la loi pénale. En effet, en hébergeant des personnes se livrant à une telle activité, on pourrait considérer qu'elle tire profit de la prostitution d'autrui. Une telle qualification exposerait la Société à une peine d'emprisonnement de sept ans, ainsi qu'à une amende de 150 000 euros.

Ainsi, les établissements hôteliers acquis par la Société seront tenus au respect d'un *corpus* réglementaire contraignant, pouvant nécessiter des investissements et des frais significatifs. Le non-respect de ces règles pourra avoir pour conséquence la perte d'autorisations ou de licences et, en tout état de cause, un impact sur l'exercice des activités des hôtels concernés. Le durcissement de ces réglementations applicables, ou l'existence de nouvelles règles, pourrait également avoir un impact négatif sur la Société, ses revenus et la mise en œuvre de sa stratégie.

#### 4.4.2. Risques liés aux dispositifs fiscaux applicables aux investisseurs

Le PEA permet d'acquérir des actions et des titres d'OPCVM, tout en bénéficiant, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôts sur les plus-values.

Dans le cadre de leurs investissements dans la Société, les associés commanditaires pourraient souscrire leurs titres au travers d'un PEA et ainsi bénéficier des dispositifs fiscaux applicables à ce dernier, étant précisé que chacun des souscripteurs devra prendre seul en charge l'inscription de ses titres au sein d'un plan d'épargne en actions (PEA).

Si ces dispositifs sont actuellement attractifs pour les investisseurs, les évolutions législatives futures pourraient conduire à un durcissement des conditions d'application de ces dispositifs et à une baisse de leur attractivité pour les investisseurs. La réalisation de ce risque pourrait avoir pour effet de réduire le caractère incitatif de l'investissement dans la Société, et pourrait à ce titre avoir un impact négatif sur l'activité de la Société et sur sa situation financière.

#### 4.4.3. Risques liés à l'absence d'application de la Directive AIFM à la Société

La Société estime, au regard de son objet social, et notamment de son activité commerciale spécifique de gestion hôtelière, qu'elle ne peut être qualifiée de FIA ou de Autre FIA au sens de la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, dite « Directive AIFM », transposée en droit français le 22 juillet 2013.

Dès lors, les dispositions de la Directive AIFM et de ses différents textes d'application (en ce compris les dispositions idoines du Règlement général de l'AMF) ne sont pas applicables à la Société.

Il convient en particulier de préciser que la Société ne sera pas gérée par une société de gestion spécifique et qu'elle n'entend pas procéder à la désignation d'une banque dépositaire.

#### **4.5. ASSURANCES**

Chacun des fonds de commerce acquis par la Société devra notamment souscrire un contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile de la Société, ou de ses filiales, du fait de l'exploitation du fonds de commerce concerné ou de ses activités.

La responsabilité civile du fait de l'exploitation couvrirait les dommages causés lors de l'exploitation des hôtels, par les personnes dont la Société répond ou par ses biens meubles et immeubles.

La Société mettra en place une politique de couverture des principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estimera compatible avec ses impératifs de consommation de trésorerie et ses activités.

La Société ne peut garantir qu'elle sera toujours en mesure de conserver, et le cas échéant d'obtenir, des couvertures d'assurance similaires à un coût acceptable, ce qui pourrait la conduire, notamment au fur et à mesure de son développement, à accepter des polices d'assurance plus onéreuses et à assumer un niveau de risque plus élevé.

Par ailleurs, l'occurrence d'un ou de plusieurs sinistres importants, même s'ils sont couverts par ces polices d'assurances, pourrait sérieusement affecter l'activité de la Société et sa situation financière compte tenu de l'interruption de ses activités pouvant résulter d'un tel sinistre, des délais de remboursement par les compagnies d'assurance en cas de dépassement des limites fixées dans les polices et, enfin, en raison du renchérissement des primes qui s'en suivrait.

La réalisation de l'un ou de plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les perspectives, la situation financière, les résultats ou le développement de la Société.

#### **4.6. RISQUES LIÉS AUX LITIGES**

A la date du présent Prospectus, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze (12) derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

## 5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

### 5.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

#### 5.1.1. Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

Raison sociale : Finotel 2 SCA.

Nom commercial : Finotel 2.

#### 5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société

La Société est immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro d'identification unique 804 692 242.

#### 5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille le 19 septembre 2014, sous la forme d'une société en commandite par actions à capital variable.

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce, c'est-à-dire jusqu'au 19 septembre 2113, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

#### 5.1.4. Siège social de la Société, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire

Le siège social de la Société est situé au 7, rue Paul Albert - 75018 Paris. Le numéro de téléphone de son siège statutaire est le suivant 01.76.45.56.46.

La Société est une société en commandite par actions à capital variable.

La Société a pour pays d'origine la France et est soumise au droit français, et notamment à la réglementation décrite au paragraphe 6.2 B du présent Prospectus.

#### 5.1.5. Evènements importants dans le développement des activités de l'émetteur

La Société ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, aucun évènement important dans le développement des activités de l'émetteur n'a eu lieu à ce jour.

## 5.2. INVESTISSEMENTS

#### 5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours des deux derniers exercices

La Société n'a réalisé, à la date d'enregistrement du présent Prospectus, aucun investissement.

#### 5.2.2. Principaux investissements réalisés par la Société sur l'exercice en cours et mode de financement

La Société n'a réalisé, à la date d'enregistrement du présent Prospectus, aucun investissement.

### 5.2.3. Principaux investissements à venir et sources de financement jugées nécessaires

A la date du présent Prospectus, la Société a étudié plusieurs dossiers d'acquisition d'hôtels à Paris répondant aux critères d'investissement de la Société, pour des montants compris entre cinq et quinze millions euros, sans qu'elle n'ait, à la date du présent Prospectus, signé aucun engagement, ni lettre d'intention avec les propriétaires ou leurs associés.

L'importance des prix de marché des acquisitions envisagées implique la levée par la Société d'un montant minimum de 5.000.000 euros. Après déduction du montant de 450.000 euros correspondant à la mise en œuvre du droit de retrait des associés commanditaires au titre de la première année, un montant de 4.500.000 euros pourra être investi par la Société dans des fonds de commerce hôteliers. Après déduction d'un montant d'environ 900.000 euros correspondant aux divers frais engagés par la Société pour la réalisation de la présente Offre et à une année de frais fixes de fonctionnement, la somme d'environ 3.650.000 euros restant à la Société, majorée du financement bancaire, lui permettrait d'acquérir un fonds de commerce hôtelier à Paris et deux à trois fonds de commerce hôteliers en province.

Concernant la politique d'investissement de la Société, le nombre d'actifs hôteliers qu'elle sera en mesure d'acquérir ainsi que le montant moyen de ses investissements dépendront des fonds qui pourront être levés par la Société dans le cadre de l'Offre.

Enfin, il doit être précisé que, bien que la période de souscription envisagée soit d'une durée d'un an, la Société pourra, dès lors qu'elle aura collectée la somme minimale de cinq millions (5.000.000€) d'euros, réaliser l'acquisition de fonds de commerce et poursuivre la gestion et l'exploitation des actifs hôteliers ainsi acquis. L'acquisition desdits fonds sera financée par la Société à hauteur de 60% du montant total considéré par utilisation de ses fonds propres et à hauteur de 40% dudit montant par utilisation d'une dette bancaire (pour une description du type de financement utilisé, se reporter à la section 6.1.4 D du présent Prospectus).

## 6. APERÇU DES ACTIVITES

### 6.1. FINOTEL 2 SCA

Finotel 2 SCA (la « **Société** ») a été immatriculée en vue d'identifier, d'acquérir et de gérer des fonds de commerce hôteliers à fort potentiel de valorisation.

#### 6.1.1. Stratégie d'investissement

##### A. Description générale

Conformément à l'article 5 de ses statuts, la Société a pour objet l'acquisition, la gestion et l'exploitation de mur et/ou de fonds de commerce hôteliers.

Les fonds de commerce hôteliers qui pourraient faire l'objet d'une acquisition par la Société se situerait exclusivement à Paris et en région parisienne (les « **Fonds de Commerce** »).

##### B. Critères spécifiques

Les opportunités d'investissement qui seront étudiées par la Société porteront, à titre principal, sur des Fonds de Commerce situés à Paris et en région parisienne, d'une valeur moyenne comprise entre cinq et quinze millions d'euros, disposant de 40 à 100 chambres, dans des hôtels bénéficiant de deux à quatre étoiles. Le nombre de salariés par établissement hôtelier pourra varier entre 8 et 15 en fonction de la taille et du nombre de chambre de l'établissement concerné.

Il est précisé par ailleurs que la Société s'intéressera plus particulièrement aux établissements purement hôteliers avec pour seule prestation accessoire le service du petit déjeuner inclus dans le prix de la nuitée.

Les Fonds de Commerce acquis présenteront un état général satisfaisant ou pourront, selon les cas, nécessiter des travaux d'amélioration, de rénovation et/ou d'aménagement, notamment dans le but de faire évoluer la catégorie de l'hôtel concerné, en vue de favoriser une augmentation du prix de la nuitée ou du taux d'occupation de l'hôtel.

En tout état de cause, Finotel 2 SCA a pour ambition d'investir dans des hôtels dont la localisation présente un réel atout, mais dont la gestion et/ou l'état général offre des opportunités d'amélioration et de développement.

En complément de ces investissements, la Société pourra, en fonction des circonstances et des opportunités qui se présenteront, se porter acquéreur d'un ensemble « mur et fonds de commerce », ce type d'acquisition ne pouvant représenter qu'un pourcentage marginal des investissements à réaliser, qui ne peut être déterminé à la date du présente Prospectus. L'acquisition de murs d'hôtels, très consommateurs de capitaux, ne présente pas de perspectives de rendement élevées. Ainsi, ce type d'acquisition ne s'inscrit pas dans le cadre de la stratégie principale de la Société. Ce type d'acquisition pourrait toutefois être réalisé dans des cas où le détenteur du fonds, également détenteur des murs, ne souhaiterait pas vendre ces actifs de manière indépendante.

## C. Structuration des investissements

### - ***Dettes / Equity***

La Société envisage, pour chaque investissement, de structurer le financement du bien à hauteur de 60% du montant total considéré par utilisation de ses fonds propres et à hauteur de 40% dudit montant par utilisation d'une dette bancaire (pour une description du type de financement utilisé, se reporter à la section 6.1.4 D du présent Prospectus).

Considérant que la dette d'acquisition contractée sur 7 ans<sup>23</sup> sera à taux fixe et remboursable par mensualités constantes (intérêts inclus) dès le premier mois, l'effet du levier de la dette, tel qu'illustré dans le cas pratique figurant ci-dessous, devrait induire un gain lié à la rentabilité dégagée par l'investissement et au cout global de son financement.

Par ailleurs, la Société fera ses meilleurs efforts pour optimiser la gestion de ses fonds de commerce hôteliers et son développement (méthodes marketing de l'hôtel, mise en place de techniques de gestion tarifaire adaptées, inflation...), ce qui devrait permettre une croissance du chiffre d'affaires qui contribuera également à la création de valeur.

Enfin, l'augmentation régulière du coefficient multiplicateur (observée ces dernières années) appliquée par le marché hôtelier au chiffre d'affaires dans le cadre de l'évaluation des fonds de commerce devrait également permettre, à terme, un accroissement de la valeur des fonds de commerce acquis. Toutefois, comme décrit à la section 4.1 du présent Prospectus, l'activité de la Société présente certains risques qui pourraient, s'ils se réalisaient, entraîner une dégradation de la valeur des fonds de commerce acquis par Finotel 2 SCA.

Un cas pratique relatif à l'acquisition et la valorisation d'un fonds de commerce hôtelier figure ci-après.

*En prenant pour hypothèse un hôtel parisien de 60 chambres réalisant un chiffre d'affaires annuel de 1 800 K€ avec un coefficient d'occupation moyen de 71% et un prix moyen de 115 € par nuitée (soit 43 chambres occupées durant 365 jours au prix de 115€), le cas pratique ci-après peut être construit.*

-	Prix d'achat	$1\ 800\ K€ \times 4,5^{24(1)} =$	8 100 K€
-	Nombre d'employés		environ 13 salariés
-	Structuration :	Dette - 7 ans (40 % du prix d'achat)	3 240 K€
		Frais d'acquisition (10% du prix d'achat)	810 K€
		Fonds propres (60% du prix d'achat et frais d'acquisition)	5 670 K€
	Taux d'intérêt :	4% (remboursement mensuel)	
-	Considérons la valeur créée à la fin de la sixième année en cas de revente, alors que la dette en capital restant due s'élève encore à 463 K€.		

*Les remboursements annuels des emprunts s'élevant à 531 K€ (intérêt et capital compris) sont entièrement financés par les flux d'exploitation dégagés par la société.*

→ *Valeurs des fonds propres :*

- En supposant dans un premier temps :
  - Pas d'accroissement du chiffre d'affaires
  - Pas de changement sur le multiple de valorisation

La valeur du fonds de commerce s'établit à = 1 800K€ × 4,5 = 8 100 K€

<sup>23</sup> Avec possibilité de remboursement anticipé au gré de l'emprunteur.

<sup>24</sup> Hypothèse de multiple du CA retenu pour valoriser le fonds de commerce lors de l'acquisition.

- *Dette restant due :* 463 K€
- *Valeur des fonds propres :* 7 637 K€ (pour un investissement de 5 670 K€)

Soit un multiple de 1.35 fois les fonds propres investis et un taux de rentabilité interne (TRI)<sup>25</sup> de 5.1 % **par le seul effet mécanique du levier de la dette.**

- En supposant dans un second temps :

- *Un accroissement du chiffre d'affaires de 19.5 % (par exemple) résultant à la fois :*
  - *d'un meilleur marketing de l'hôtel et donc d'une hausse du taux d'occupation (par exemple une croissance annuelle de 1%, soit de 71 % à 76 %) ; et*
  - *de l'effet de la hausse des prix (par exemple une croissance annuelle de 2% par an, soit de 115 € à 130 €) due à l'inflation et une meilleure optimisation de la gestion tarifaire (yield management ; se reporter au paragraphe 6.1.2 B ci-dessous).*
- *On obtient à l'issue de la 6<sup>ème</sup> année : chiffre d'affaires = 76% x 60 chambres x 130 € x 365 j = 2 152 K€ (+19,5%)*

Impliquant une valeur du fonds de commerce de : 2 152 K€ x 4,5 = 9 683 K€

- *Dette restant due :* 463 K€
- *Valeur des fonds propres :* 9 220 K€

Soit un multiple de 1.63 fois les fonds propres investis et un TRI de 8.4 %, **par l'effet mécanique du levier de la dette et l'accroissement du chiffre d'affaires.**

- En supposant dans un troisième temps :

- *Une poursuite de la pression sur les multiples de valorisation appliquées par le marché au chiffre d'affaires, en raison d'une demande toujours soutenue pour les fonds hôteliers et d'une offre peu extensible (très peu de créations de fonds hôteliers dans Paris) ; soit par exemple 4,7 au lieu de 4,5, on obtient :*

Valeur du Fonds de Commerce : 2 152 K€ x 4,7 = 10 113 K€

- *Dette restant due :* 463 K€
- *Valeur des fonds propres :* 9 651 K€

Soit un multiple de 1.70 fois les fonds propres investis et un TRI de 9.3 %, **par le triple effet du levier de la dette, de l'accroissement du chiffre d'affaires et de la hausse des multiples de valorisation.**

- Dans un scénario « catastrophe » :

- *Une baisse, sur la période, de 24.4 % du chiffre d'affaires (par exemple par l'effet cumulé d'une baisse annuelle de 2.3% du prix des chambres et d'une baisse annuelle de 2.3% du taux d'occupation) ; soit un chiffre d'affaires de 1 361 K€ en N+6, tout en maintenant un multiple de valorisation de 4,5.*

Valeur du Fonds de Commerce : 1 361 K€ x 4,5 = 6 127 K€

- *Dette restant due :* 463 K€
- *Valeur des fonds propres :* 5 664 K€

*Soit la valeur des fonds propres au moment de l'investissement et un TRI de 0.0 %. »*

---

<sup>25</sup> Taux de rentabilité interne permettant de mesurer le pourcentage moyen annuel d'évolution de la valeur de l'investissement initial.

Il est rappelé la Société n'entend pas verser de dividendes au cours de son cycle d'exploitation.

Evolution de la valeur des fonds propres (en €) en N+6 en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires en N+6 et du multiple d'acquisition

En K€	Multiple d'acquisition									
	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50	4,75	
CA N+6 vs N	-50%	3 767	3 741	3 716	3 690	3 664	3 639	3 613	3 587	3 561
	-40%	4 577	4 551	4 526	4 500	4 474	4 449	4 423	4 397	4 371
	-30%	5 387	5 361	5 336	5 310	5 284	5 259	5 233	5 207	5 181
	-20%	6 197	6 171	6 146	6 120	6 094	6 069	6 043	6 017	5 991
	-10%	7 007	6 981	6 956	6 930	6 904	6 879	6 853	6 827	6 801
	0%	7 817	7 791	7 766	7 740	7 714	7 689	7 663	7 637	7 611
	10%	8 627	8 601	8 576	8 550	8 524	8 499	8 473	8 447	8 421
	20%	9 437	9 411	9 386	9 360	9 334	9 309	9 283	9 257	9 231
	30%	10 247	10 221	10 196	10 170	10 144	10 119	10 093	10 067	10 041
	40%	11 057	11 031	11 006	10 980	10 954	10 929	10 903	10 877	10 851
	50%	11 867	11 841	11 816	11 790	11 764	11 739	11 713	11 687	11 661

Evolution du TRI en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires en N+6 et du multiple de sortie

		Multiple de sortie									
		2,75	3	3,25	3,5	3,75	4	4,25	4,5	4,75	
CA N+6 vs N	-50%	-15,9 %	-	-14,4%	-13,0%	-11,7%	-10,5%	-9,4%	-8,3%	-7,3%	-6,4%
	-40%	-12,7 %	-	-11,2%	-9,8%	-8,5%	-7,3%	-6,2%	-5,2%	-4,1%	-3,2%
	-30%	-10,1 %	-	-8,5%	-7,2%	-5,9%	-4,6%	-3,5%	-2,4%	-1,4%	-0,4%
	-20%	-7,7%	-6,2%	-4,8%	-3,5%	-2,3%	-1,1%	0,0%	1,0%	2,0%	
	-10%	-5,7%	-4,1%	-2,7%	-1,4%	-0,2%	1,0%	2,1%	3,1%	4,1%	
	0%	-3,8%	-2,3%	-0,8%	0,5%	1,7%	2,9%	4,0%	5,1%	6,1%	
	10%	-2,1%	-0,6%	0,9%	2,2%	3,5%	4,7%	5,8%	6,9%	7,9%	
	20%	-0,6%	1,0%	2,5%	3,8%	5,1%	6,3%	7,4%	8,5%	9,5%	
	30%	0,9%	2,5%	3,9%	5,3%	6,6%	7,8%	8,9%	10,0%	11,1%	
	40%	2,2%	3,8%	5,3%	6,7%	8,0%	9,2%	10,4%	11,5%	12,5%	
	50%	3,5%	5,1%	6,6%	8,0%	9,3%	10,5%	11,7%	12,8%	13,9%	

***Il est précisé en tant que de besoin qu'il n'existera aucune corrélation entre le TRI qui pourrait être réalisé par la Société sur l'acquisition et la cession de fonds de commerce hôteliers et le TRI pouvant être réalisé par un investisseur dans le cadre de la souscription et la cession des actions objets de l'Offre.***

S'agissant des règles de répartition du boni de liquidation ou de cession de la Société, se reporter à la section 6.4.4 du présent Prospectus.

- ***Dividendes***

La Société n'entend pas verser de dividendes au cours de son cycle d'exploitation, afin d'utiliser ses ressources pour le développement de son activité et l'acquisition d'actifs hôteliers d'une part, et pour la constitution d'une trésorerie permettant d'assurer l'exercice par les associés de leur droit de retrait (se référer au paragraphe 6.4 du présent Prospectus).

### **6.1.2. Stratégie d'optimisation de la valeur des Fonds de Commerce acquis par la Société**

La Société entend optimiser la gestion des Fonds de Commerce acquis et en conséquence leur valeur, en jouant sur différents leviers : (A) l'amélioration du marketing de l'hôtel et de sa visibilité dans les canaux de distribution, (B) une meilleure optimisation du « *Yield Management* », technique de tarification flexible liée au taux d'occupation de l'hôtel sur une période donnée, (C) la conclusion d'un mandat de gestion à des conditions usuelles de marché avec le Groupe Maranatha, qui bénéficie d'une expérience et d'un savoir-faire étendu en la matière, et, le cas échéant, (D) la réalisation de travaux de rénovation, mise aux normes ou embellissement, justifiant l'amélioration du « *standing* » de l'hôtel et, en conséquence, l'évolution de ses tarifs et éventuellement un changement de catégorie.

#### **A. Marketing**

Les techniques de Marketing qui seront utilisées par la Société dans l'exercice de son activité d'exploitation des fonds hôteliers se fondent, d'une part, sur une stratégie commerciale propre et, d'autre part, sur la communication auprès du public via ses relations presse, la création d'un site web dédié à la Société, ainsi que sa présence sur des salons professionnels.

Concernant la stratégie commerciale de la Société, elle sera notamment fondée sur une approche « multi-canal », impliquant la conclusion de nombreux partenariats avec des *tour operators* et de grandes entreprises, ainsi que l'utilisation d'outils de « *e-distribution* » facilitant la commercialisation de produits hôteliers sur internet.

La stratégie d'« *e-distribution* » qui sera mise en œuvre consistera en l'utilisation des sites des hôtels et du portail « *Maranathahotels.com* » dans le cadre du mandat de gestion conclu avec le Groupe Maranatha ou l'un de ses filiales (pour plus de détails sur ce mandat de gestion, se reporter à la section 6.1.2 C ci-dessous). Parallèlement, d'autres canaux indirects seront utilisés, tels que les plateformes de distribution de partenaires (*Booking, Expedia* ou encore *Week-end desk*).

Afin de compléter sa stratégie « *e-distribution* », la Société pourra également décider de procéder à l'affiliation de certains de ses hôtels à des enseignes de renom (*Louvre, Best Western...*), qui disposent de leurs propres sites Internet de réservation.

La gestion de la stratégie commerciale de la Société sera prise en charge par le Groupe Maranatha dans le cadre du mandat de gestion précité. Le Groupe Maranatha mettra à la disposition de la Société les outils technologiques lui permettant de gérer de manière optimale les disponibilités et tarifs de ses chambres d'hôtels.

En termes de communication, la Société entend se faire connaître du public et des professionnels du secteur en intervenant activement dans des salons professionnels (*Corporate, loisir et Mice*) et en se faisant référencé dans un nombre important d'agences de voyage. Un attaché de presse pourrait également être utilisé par la Société.

Plus généralement, la Société mettra en œuvre les techniques de *Yield Management* décrites ci-dessous, notamment dans le cadre du mandat de gestion précité avec le Groupe Maranatha.

#### **B. Yield Management**

Le *Yield Management* s'est développé dans un grand nombre d'entreprises de services et notamment dans l'hôtellerie dans un contexte de compétition importante. Il s'agit d'une méthode d'optimisation qui vise à maximiser le revenu de l'entreprise sous la contrainte d'une capacité disponible devant être allouée en fonction de la demande exprimée.

Elle met ainsi en œuvre un ensemble de techniques au service du principe de la gestion des capacités en vue de la maximisation du revenu global d'une entreprise hôtelière.

Le *Yield Management* consiste dès lors à atteindre, à l'aide de diverses stratégies commerciales, le meilleur équilibre possible entre le prix moyen unitaire et le taux d'occupation.

Lorsque la demande est supérieure à l'offre, il convient de vendre au prix maximum pour obtenir des revenus importants. Il est ainsi préférable de limiter les ventes à tarifs réduits, et de privilégier les courts séjours et donner de meilleures conditions d'accès à la clientèle (en volume, durée du séjour, suggérer d'autres dates...).

Au contraire, lorsque la demande est inférieure à l'offre, il est nécessaire d'obtenir le meilleur taux d'occupation pour limiter les invendus. Pour cela, il convient d'augmenter le nombre de chambres ou de séjours à offrir aux tarifs réduits et de mettre en place des forfaits ou bien créer des conditions tarifaires attractives.

Il existe cinq aspects fonctionnels à la base des techniques utilisées par les systèmes du *Yield Management*:

- la gestion des capacités en fonction de la demande ;
- la segmentation de marché ;
- la différenciation des prix en fonction des segments ;
- la prévision de la demande en étudiant les ventes ; et
- la négociation des réservations.

En définitive, le *Yield Management* vise à maximiser l'utilisation des capacités, maximiser le résultat par catégorie de client, s'assurer de la fidélité du client et ne pas déprécier le produit.

En pratique, cette technique se traduit par la création d'une grille tarifaire sur plusieurs niveaux définie en fonction du budget de l'hôtel, de sa concurrence, de sa catégorie, de sa marque et de son *e-reputation*.

A l'issue de l'élaboration de cette grille, un état prévisionnel est établi sur l'année pour positionner par jour le bon niveau tarifaire. Il convient ensuite de suivre l'évolution des réservations enregistrées pour faire fluctuer la stratégie de prix en fonction de la demande. La pratique du *Yield Management* permet aux hôtels de trouver le juste équilibre entre taux d'occupation (TO)<sup>26</sup> et prix moyen (PM)<sup>27</sup> afin d'atteindre le meilleur revenu moyen par chambre disponible (RevPar)<sup>28</sup> possible.

L'ensemble des techniques de Marketing et de *Yield Management* décrites ci-après seront déployées par la Société par le biais d'un mandat de gestion conclu entre la Société et le Groupe Maranatha (un mandat de gestion cadre puis des mandats de gestion pour chaque actif hôtelier acquis par cette dernière).

---

<sup>26</sup> Le taux d'occupation (TO) indique le niveau moyen de fréquentation d'un hébergement sur une période donnée.

<sup>27</sup> Le prix moyen (PM) fait référence au prix moyen des chambres d'hôtels vendues.

<sup>28</sup> Le RevPar (revenu moyen par chambre disponible) est égal au rapport entre le chiffre d'affaires hébergement et le nombre de chambres disponibles à la vente, et reflète ainsi les performances d'un établissement à la fois en termes de fréquentation et de prix moyen.

### *C. Mandat de gestion et convention de prestations de services conclus avec le Groupe Maranatha*

La Société confiera au Groupe Maranatha (ou à l'une de ses filiales), par le biais d'un mandat cadre de gestion visant l'ensemble des fonds de commerce hôteliers acquis par la Société, les missions de gestion des réservations, de commercialisation des actifs, de marketing et d'exploitation desdits fonds de commerce. Plus globalement, le Groupe Maranatha sera en charge de la gestion quotidienne des fonds de commerce de la Société, incluant la gestion des effectifs de l'hôtel, des services de nettoyage, etc.

Le Groupe Maranatha prendra également en charge, pour le compte des hôtels de la Société la gestion des assurances, du personnel et le traitement de la paie. Il assistera également en matière financière (préparation des budgets annuels et programmes financiers notamment).

Le mandat de gestion à conclure avec le Groupe Maranatha ou l'une de ses filiales, sera rémunéré de la façon suivante :

- Pour les hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles :
  - 1% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers)
- Pour les hôtels dont la classification est supérieure ou égale à 3 étoiles :
  - 3% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers).

A titre illustratif, si l'on suppose l'acquisition de trois hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles, pour un investissement total de 17.500 k €, totalisant 130 chambres et réalisant au total un chiffre d'affaires de 4.000 k € et un GOI de 1.760 k € (étant précisé que le GOI s'entend du résultat d'exploitation majoré des dotations nettes de reprises aux amortissements et provisions d'exploitation), les frais de gestion hôtelière perçus par le Groupe Maranatha s'élèveraient à un montant total de 180,8 k €, décomposé de la façon suivante :

- 4.000 k € x 1% = 40 k €
- 1.760 k € x 8% = 140,8 k€

Ces conditions reflètent, selon la direction de la Société, des conditions usuelles de marché.

Par ailleurs, le Groupe Maranatha conclura avec la Société une convention de prestations de services, par laquelle il s'engagera à apporter son aide à la Société dans les domaines administratifs, comptable, fiscales et de gestion (incluant notamment une assistance auprès de toute Administration pour le maintien de toutes licences et autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité des Fonds de Commerce, une assistance en matière de comptabilité, des conseils relatifs à l'établissement de tableaux de bord financiers et à la bonne interprétation des comptes sociaux).

Au titre de cette convention de prestations de services, la Société versera également au Groupe Maranatha une rémunération fixe forfaitaire égale à 75.000 euros par an (frais de gestion administrative).

Le mandat de gestion cadre et la convention de prestations de services à conclure, ainsi que leurs avenants spécifiques pour chaque hôtel concerné, auront la nature de conventions réglementées, devant faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance de la Société et de l'approbation de l'assemblée générale des associés commanditaires et commandités, conformément à l'article 18 de ses statuts.

#### *D. Les travaux de rénovation*

Suite à l'analyse des commissions de sécurité, des normes handicapés et de l'ensemble des suivis de vérifications, un plan de rénovation plus ou moins important sera étudié pour chaque fonds de commerce hôtelier acquis avec un calcul du potentiel d'augmentation du prix moyen de vente (PMV).

Après rénovation, l'augmentation moyenne du prix de la nuitée devra être de l'ordre de 20 à 30 euros.

En cas de réalisation de travaux, la Société procédera à une sous exploitation de l'hôtel concerné pendant la durée concernée, de sorte à ce qu'il puisse continuer à fonctionner même avec un nombre de chambres inférieur à son potentiel afin d'éviter une fermeture totale pendant la durée des travaux.

#### **6.1.3. Impact de la stratégie d'optimisation des Fonds de Commerce acquis sur la valorisation globale de la Société**

##### *A. Les méthodes de valorisation d'un fonds de commerce hôtelier*

En matière de cafés, hôtels, restaurants, la méthode la plus couramment utilisée actuellement est celle qui détermine la valeur de l'entreprise en fonction d'un multiple du chiffre d'affaires réalisé.

Afin d'atténuer les disparités conjoncturelles, la moyenne du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois dernières années est généralement retenue.

Lorsque le fonds de commerce comporte plusieurs branches d'activité (café/bar, restaurant), chaque branche d'activité fait l'objet d'une évaluation particulière (en appliquant les multiples ou un pourcentage du chiffre d'affaires usuellement pratiqués par le marché pour chaque branche d'activité).

Selon les emplacements, les multiples du chiffre d'affaires en vigueur sont de l'ordre de 3 fois le chiffre d'affaires en province et peuvent atteindre 4,5 à 5 fois le chiffre d'affaires à Paris<sup>29</sup>.

La valorisation obtenue par le biais de cette méthode est confrontée à celle résultant du multiple de l'EBE.<sup>30</sup> Un contrôle de cette méthode est effectué en vérifiant que la valeur du fonds de commerce obtenue se situe entre 10 et 12 fois l'EBE (après que cet EBE ait été retraité des éventuelles charges non affectables directement ou raisonnablement à l'exploitation).

##### *B. Impact de la stratégie d'optimisation des Fonds de Commerce conduite par la Société*

L'exemple illustratif chiffré développé à la section 6.1.1 C. du présent Prospectus met en évidence les différents leviers sur lesquels il est possible d'agir pour créer de la valeur à partir d'un fonds de commerce existant.

---

<sup>29</sup> Estimation fournie par le management du Groupe Maranatha en considération des pratiques du marché hôtelier français à la date des présentes.

<sup>30</sup> Excédent brut d'exploitation.

Il résulte de cet exemple que la méthode de valorisation dite « hôtelière » d'un fonds de commerce d'hôtel s'articule autour de deux paramètres essentiels: le chiffre d'affaires effectivement réalisé par le fonds de commerce, et le multiple (négocié entre le vendeur et l'acheteur dans un fourchette de marché assez étroite) qui sera appliqué au chiffre d'affaires constaté pour déterminer la valeur du fonds.

En conséquence, tout accroissement du chiffre d'affaires peut générer un supplément de valeur sur la base du multiple qui sera appliqué à cet accroissement du chiffre d'affaires.

A cet égard, les actions susceptibles de participer à l'accroissement du chiffre d'affaires sont les suivantes :

- l'amélioration de la visibilité commerciale de l'hôtel dans les différents canaux de distribution grâce à la mise en œuvre des différentes techniques de marketing disponibles. Cette plus grande visibilité doit conduire à une optimisation de la distribution de l'offre hôtelière, de la segmentation de la clientèle et, in fine, à une augmentation du taux d'occupation ;
- la mise en œuvre des techniques de *Yield management* dans le but d'optimiser le couple taux d'occupation / tarif de la nuitée au jour le jour voire heure par heure ; et
- la poursuite d'une politique adaptée d'investissement de travaux d'embellissement et de renouvellement / modernisation d'équipements permettant d'augmenter les tarifs en raison de l'amélioration qualitative de l'offre et, le cas échéant, d'améliorer le multiple de valorisation au moment de la revente.

La Société considère que l'expérience du Groupe Maranatha en matière de gestion hôtelière lui sera essentielle afin de conduire les actions créatives de valeur ci-avant décrites, notamment par l'intermédiaire du mandat de gestion visé au paragraphe 6.1.2 C ci-dessus.

#### **6.1.4. Déroulement d'une opération d'investissement**

##### **A. Le sourcing (la recherche de l'investissement)**

La Société aura recours à des courtiers et à des intermédiaires spécialisés dans la recherche d'investissements hôteliers. En France, les principaux intermédiaires spécialisés dans le secteur de l'hôtellerie sont peu nombreux et concentrent une grande partie de l'offre.

Christies, JLL, BNP Real Estate, CBRE, Demorge, Andréola ou encore Cabinet Pedro Morin figurent parmi ces intermédiaires.

La Société et son Gérant sauront nouer les partenariats utiles avec ce type de prestataire, permettant à la Société de bénéficier d'opportunités en temps réel, et d'être en mesure de formuler une offre d'acquisition avant que les biens concernés ne soient trop largement diffusés sur le marché.

Les modalités de rémunération de ces intermédiaires dépendent de chaque opportunité d'investissement. La rémunération desdits intermédiaires, dont le paiement est conditionné par la réalisation effective d'une opération d'acquisition, s'élèvera à un montant d'environ 2,5 % du montant de la transaction.

## *B. L'étude des investissements potentiels*

Après une première visite du bien concerné, la Société (et ses conseils) procéderont (x) à la revue détaillée des principales informations disponibles en matière juridique, fiscale et comptable relatives à ce bien et (y) à une étude de marché comparative des taux d'occupations et des prix de vente moyens dans le secteur pour des unités comparables.

Une analyse financière sera également conduite par la Société ainsi qu'une revue des principaux potentiels d'amélioration et d'optimisation du bien concerné.

Si cette phase d'étude se révèle satisfaisante, une lettre d'intention sous condition suspensive de réalisation des différents audits complémentaires sera remise au vendeur.

Dans l'hypothèse où cette lettre d'intention déboucherait sur une période d'exclusivité et sous réserve de l'accord préalable du Comité des Engagements tel que décrit ci-dessous, la Société conduira des travaux d'audit complémentaires en matière juridique, sociale, fiscale, comptable et technique, en vue de la signature d'un engagement ferme d'acquisition intégrant les garanties d'actif et de passif usuelles en la matière (se reporter à la section 6.1.3 C du présent Prospectus).

Il est par ailleurs précisé que les travaux d'audit qui pourront être mis en œuvre dans le cadre de l'étude des investissements potentiels pourront s'élever à un montant d'environ 20.000 euros.

## *C. Processus de sélection des projets par le Comité des Engagements*

Le processus de sélection des projets sera régi par les règles décrites au paragraphe 6.1.1 du présent Prospectus relatif à la politique d'investissement de la Société. Une fois le(s) projet(s) présélectionné(s), le Gérant présentera systématiquement au Comité des Engagements les opportunités d'investissement concernées.

Le Comité des Engagements sera notamment chargé de vérifier les situations de conflit d'intérêts potentiels et la conformité de l'investissement à la politique d'investissement de la Société (se reporter à la section 6.3 C du présent Prospectus).

Sur la base de ces vérifications, le Comité des Engagements autorisera ou rejettéra les opportunités d'investissement qui lui auront été soumises, à la majorité des deux tiers des membres présents. Dans l'hypothèse d'un rejet de l'opportunité d'investissement qui lui est présentée, le Comité des Engagements sera tenu de motiver sa décision. Il est précisé qu'en cas de rejet du projet d'investissement par l'unanimité des membres du Comité (à l'exception du représentant de l'associé commandité), ledit projet pourra être étudié par le Groupe Maranatha.

Si le principe de l'investissement est approuvé par le Comité des Engagements, le Gérant pourra décider d'engager des frais et d'initier un processus d'audit permettant de considérer les risques liés à cet investissement.

A l'issue de cet audit d'acquisition, le Gérant devra obtenir l'accord définitif du Comité des Engagements pour décider de poursuivre l'acquisition concernée. Toute décision négative du Comité des Engagements devra être dument motivée.

Une fois l'accord du Comité des Engagements obtenu, le Gérant négociera, dans la limite de l'autorisation qui lui aura été conférée par ledit Comité, les termes et conditions de la réalisation de l'investissement.

**Il résulte du processus de sélection des projets d'investissement décrit ci-dessus que le Gérant ne pourra en aucun cas décider seul de l'acquisition d'un actif hôtelier, un tel investissement étant soumis à un double accord du Comité des Engagements, au sein duquel le Gérant ne disposera pas d'une voix prépondérante.**

Pour plus de détails sur le fonctionnement du Comité des Engagements, il convient de se référer au paragraphe 16.4.2 c du présent Prospectus.

**Il est par ailleurs précisé que si la Société décidait, en contradiction avec sa stratégie initiale, de procéder à la cession de l'un des actifs immobiliers acquis par ses soins, cette cession, ainsi que ses conditions de réalisation, devront être soumises au Comité des Engagements statuant dans les mêmes conditions que celles décrites ci-avant.**

#### *D. Structuration et négociation du financement*

Pour le financement de ses investissements, la Société mettra en concurrence différents établissements bancaires. L'établissement le mieux disant au regard des conditions de taux, de garantie et de durée, sera choisi pour l'opération considérée.

Les caractéristiques usuelles de financement recherchées figurent ci-après : durée moyenne de 7 ans, taux fixe (actuellement compris entre 3 et 4,5 %), remboursement mensuel d'annuités constantes et faculté de remboursement anticipé sans pénalité.

Les établissements financiers conditionnent généralement l'absence de remboursement anticipé du prêt au respect de *covenants* financiers spécifiques.

Les banques acceptent rarement de financer les frais accessoires aux investissements hôteliers et se limitent généralement au financement d'une partie du prix d'acquisition à hauteur de 40 % du prix payé. Les éventuels programmes de travaux post-acquisition ainsi que le financement du besoin en fonds de roulement de l'exploitation hôtelière devront être autofinancés par la Société.

Enfin, la Société pourra bénéficier des relations privilégiées que le Groupe Maranatha a su nouer avec des établissements bancaires de renom tels que Le Crédit Lyonnais, la Société Marseillaise de Crédit, la Banque Populaire, et plus particulièrement la Société Générale, partenaire historique du Groupe Maranatha depuis 2000.

#### *E. Principaux termes des contrats d'acquisition*

Au regard des pratiques usuelles de marché, il peut être raisonnablement anticipé que les acquisitions de fonds de commerce hôteliers qui seront réalisées par la Société seront effectués sous la forme du rachat des titres de la société détenant le fonds de commerce hôtelier identifié.

S'agissant des principaux termes et conditions du contrat d'acquisition de ces titres, il est usuel de négocier une garantie d'actif et de passif au bénéfice de l'acquéreur dont la durée est généralement comprise entre 3 et 5 ans. Une garantie de la garantie de passif pourra être prévue sous la forme d'un séquestre ou d'une garantie bancaire.

Concernant les salariés de la société acquise, conformément à l'article L.1224-1 du Code du travail, l'ensemble des contrats de travail en cours au jour de la cession subsisteront entre l'acquéreur et le personnel de l'entreprise, de sorte que la Société devra poursuivre les contrats de travail en cours.

Enfin, il est précisé que la Société s'efforcera de ne pas prévoir dans la documentation de cession de mécanisme de complément de prix ou de crédit vendeur.

## 6.2. LES PRINCIPAUX MARCHÉS

### 6.2.1. Le marché français et le marché des grandes villes françaises

#### A. *Evolution du marché en 2013*

##### ▪ *Evolution du marché en France*

On note une évolution des chiffres d'affaires hébergement entre 2012 et 2013 proche de 0,6 %. De l'hôtellerie super-économique à l'hôtellerie haut de gamme, le chiffres d'affaires hébergement connaît des évolutions comprises entre -0,6% à +0,6%. Seule exception, l'hôtellerie de Luxe, dont le chiffres d'affaires hébergement augmente d'un peu plus de 5%<sup>31</sup>.

Paris a poursuivi en 2013 sa croissance. Elle a profité de la croissance économique enregistrée par de nombreux pays dans le monde et de son statut de destination incontournable. Cette ouverture sur l'international a engrangé les bénéfices de la reprise économique américaine, asiatiques, voire de certains de nos voisins européens.

Les performances sur la côte d'azur ont tendance à progresser, on note une progression du RevPar sur l'ensemble de la région.

Pour la Province, on note une quasi stabilité des chiffres enregistrés par rapport pas à 2012.

Ci-dessous, les chiffres enregistrés sur l'année 2013 :

<b>Données cumulées 2013 *</b>				
Janv. À Dec.	Grand luxe	Haut Gamme	Milieu Gamme	Eco.
<b>TO 2013</b>	66,10%	66,70%	65,30%	65,00%
Var. /n-1	-0,1%	-0,9%	-0,3%	0,2%
<b>RMC2013</b>	403 €	187 €	101 €	66 €
Var. /n-1	5,4%	1,5%	0,6%	0,0%
<b>RevPar 2013</b>	266 €	125 €	66 €	43 €
Var. /n-1	5,2%	0,6%	0,2%	0,2%

TO : Taux d'occupation  
RMC : Recette moyenne par chambre louée  
RevPar : Revenu moyen par chambre disponible

\* données In Extenso Tourisme - "Performances hôtelières en France"

<sup>31</sup> « Performances hôtelières en 2013 », In Extenso, décembre 2013. « Les tendances du tourisme et de l'hôtellerie 2014 », In Extenso, février 2014. Hospitality On n°224/225, Mai-Juin 2014

### ***Maintenir sa part de marché dans le marché mondial en expansion***

La France est le pays au monde qui reçoit le plus de visiteurs, malgré la crise et la concurrence de destinations étrangères. 2012 a connu une augmentation des nuitées plus importante que celle des arrivées, indiquant un allongement des séjours. Et cette évolution c'est poursuivie en 2013. Compte tenu de son importance en termes de revenus, d'emplois, d'entretien des actifs français et d'image du pays, le tourisme reste un moteur de croissance :

Dans ce contexte il apparait que les principaux défis du secteur hôtelier sont:

- L'investissement : la concurrence internationale, les attentes des consommateurs conduisent à des investissements croissants. Il faut attirer une clientèle plus nombreuse avec un pouvoir d'achat significatif et pour des séjours plus longs. Les comportements des touristes changent : ils préparent davantage leurs visites, sont sensibles aux avis déposés L'offre touristique doit s'adapter à ces évolutions ;
- La gestion de la saisonnalité : qui implique de travailler l'avant et l'après-saison avec par exemple des offres pour les retraités ou encore pour les entreprises ;
- L'accueil et la prise en charge des clients.

#### **▪ Evolution du marché parisien**

L'hôtellerie parisienne peut s'appuyer sur l'attractivité internationale pour afficher de solides performances. Ainsi, alors que la majeure partie de l'hôtellerie internationale subit les effets de la morosité économique, Paris a affiché en 2013 des chiffres d'affaires en progression, poursuivant la phase de la croissance engagée depuis 2009.

En 2013, l'hôtellerie parisienne été marquée par un recul faible mais régulier de la fréquentation. Pas d'inquiétude toutefois, Paris reste un marché où le taux d'occupation descend rarement sous la barre des 70%, restant même le plus souvent supérieur à 80%. Cette situation permet aux hôteliers de conduire une politique tarifaire ambitieuse. Les prix moyens ont globalement progressé et ont constitué le principal moteur de la croissance parisienne.

#### **▪ Evolution du marché des grandes villes de province**

L'année 2013 n'a pas montré de chute des performances commerciales, comme cela a pu être le cas en 2009 ou en 2012. La majorité des agglomérations affiche des performances stables par rapport à 2012 ou en évolution très modérée, à la baisse ou à la hausse.

Pour l'hôtellerie en région, on note une clientèle essentiellement générée par les entreprises implantées localement.

Globalement les taux d'occupations et les prix moyen ont peu varié et sont restés aux niveaux enregistrés précédemment.

### ***B. Montée en gamme des équipements***

Le secteur hôtelier est le témoin, depuis une vingtaine d'années, d'une restructuration profonde entre une hôtellerie indépendante, qui a du mal à trouver ses repères, et une hôtellerie sous enseignes, jouissant de la notoriété d'une marque, des services d'un réseau, d'une commercialisation organisée. Alors qu'il y avait encore 400 000 chambres indépendantes au 1er janvier 2008, on en compte moins de 370 000 en 2012. Pour autant, cette disparition de 30 000 chambres en quatre ans n'a pas été compensée par la montée en puissance de l'offre de chaînes, passée de 272 000 en 2008 à quelque 280 000 en 2012.

Ces chaînes hôtelières peuvent être des chaînes intégrées, composées d'établissements portant la même enseigne et standardisés, ou des chaînes volontaires, constituées d'établissements traditionnels qui se sont regroupés et affiliés volontairement. Elles détiennent ensemble une part significative du marché hôtelier français : en 2013, elles regroupent 88 enseignes en France et se répartissent 69 % des chambres.

Par ailleurs, pour marquer leur volonté de mettre en avant une offre hôtelière remise au goût du jour, les groupes hôteliers et les groupements volontaires ont mis en place des procédures internes de contrôle *Qualité*, sanctionnées parfois par des labels. Chaque démarche a fait l'objet d'un référentiel et d'une grille de critères à respecter par les hôtels sous contrats avec des enseignes ou adhérents d'une chaîne volontaire. De nouvelles grilles de lecture sont venues se superposer au classement «officiel», parfois de façon contradictoire : le nombre de Cheminées des Logis, de Lys des Relais & Châteaux, de Clefs d'Inter-Hotel, d'Oiseaux de Relais du Silence ou de Heaumes de Châteaux & Hôtels Collection était souvent déconnecté du nombre d'étoiles du classement préfectoral.

### ***C. Environnement concurrentiel***

Le palmarès mondial des premiers groupes hôteliers et des premières enseignes confirme la progression globale de l'offre sous enseigne, alors que le contexte économique reste fragile. Il entérine la suprématie anglo-saxonne.

S'il n'y a pas de changement sur les premières marches du podium, la progression soutenue depuis deux ans de l'offre Hilton Worldwide lui permet de conforter la seconde place acquise l'an passé au détriment de Wyndham Hotel Group<sup>32</sup>.

Un tableau récapitulatif des vingt premiers groupes hôteliers français, concurrents de la Société est reproduit ci-après :

<b>Les vingt premiers groupes hôteliers en France<sup>33</sup></b>		
<b>Groupe</b>	<b>Hôtels</b>	<b>Chambres</b>
Accor	1 460	130 857
Groupe du Louvre	821	53 494
Best Western	304	15 891
Groupe B&B Hotels	214	15 723
Choice	115	7 043
Intercontinental Hotels Group (IHG)	56	6 968
Dynamique Hotels Management	113	6 210

<sup>32</sup> MKG Hospitality Le journal des Palaces

<sup>33</sup> MKG Hospitality Janvier 2014

(DHM)		
Walt Disney Company	6	5 167
Brit Hotel	98	4 491
Mariott International	20	4 046
Carlson Rezidor Hotel Group	21	3 518
Hotel National Industrie (HNI)	67	2 909
Lucien Barrière	15	2 425
Hyatt	7	2 350
Starwood Hotels & Resorts	6	2 282
Oceania Hotels	25	2 038
Hilton Worldwide	8	1 855
JW Hotels	28	1 753
GHTI	26	1 589
Lemon Hôtels	18	1 220

La concurrence entre les grandes enseignes décrites ci-dessus, accrue d'offres alternatives, incite à un renouvellement permanent des produits résidences de tourisme et résidences urbaines en France.

#### 6.2.2. Environnement réglementaire

Les fonds de commerce acquis par la Société seront tenus au respect du droit de l'environnement et des législations et réglementations locales relatives aux établissements recevant du public (ci-après « **ERP** »). L'ensemble de ces réglementations devra être respectée lors de l'ouverture de l'établissement hôtelier d'une part, mais également pendant toute la durée toute la de fonctionnement dudit établissement, obligeant la Société à s'adapter aux changements de réglementation tout au long de l'exercice de son activité.

Tout d'abord, l'ouverture d'un établissement hôtelier est soumise à de nombreuses contraintes réglementaires en matière de normes de sécurité et de normes sanitaires. Par exemple, tout établissement hôtelier situé dans la ville de Paris doit faire l'objet d'une déclaration sanitaire préalable à son ouverture auprès de la Préfecture de police de Paris.

Les ERP sont également tenus de respecter des normes de sécurité très strictes, notamment pour assurer l'accès de leurs locaux aux personnes handicapées. Pour cela, la Société devra potentiellement réaliser certains investissements afin de mettre aux normes les établissements hôteliers qu'elle projette d'acquérir, le non-respect de ces normes étant sanctionné par la loi.

Par ailleurs, tout établissement hôtelier doit être titulaire d'une licence pour vendre des boissons alcooliques. Si les conditions d'installation et la réglementation à respecter varient selon la catégorie de la licence de débit de boissons, la Société devra investir dans l'achat de telles licences et veiller à en respecter les conditions d'utilisation. La Société ne peut garantir à ce jour qu'elle obtiendra ou conservera les licences requises pour l'exercice des activités des fonds de commerce hôteliers acquis.

En outre, les établissements hôteliers sont soumis à diverses réglementations relatives à la redevance sur les postes de télévision mis à disposition mais aussi à l'affichage des prix et à la diffusion de musique (autorisation de la SACEM).

En tant que dépositaires, les hôteliers répondent également des vêtements, bagages et objets divers de leurs clients. Ils sont donc responsables de leur éventuel vol ou endommagement, que le vol ait été commis ou le dommage par leurs préposés ou par des tiers allant et venant dans l'hôtel.

Les établissements hôteliers ont enfin diverses obligations vis-à-vis des autorités de police, et doivent notamment, en cas d'accueil d'une clientèle étrangère, remplir une fiche individuelle de police mentionnant des informations obligatoires et les remettre chaque jour aux autorités de police.

En matière pénale, la Société s'expose également au risque, si elle venait à héberger des personnes se livrant à des activités de prostitution ou de proxénétisme, de se voir qualifier de proxénète au sens de la loi pénale. En effet, en hébergeant des personnes se livrant à une telle activité, on pourrait considérer qu'elle tire profit de la prostitution d'autrui. Une telle qualification exposerait la Société à une peine d'emprisonnement de sept ans, ainsi qu'à une amende de 150 000 euros.

Ainsi, les établissements hôteliers acquis par la Société seront tenus au respect d'un corpus réglementaire contraignant, pouvant nécessiter des investissements et des frais significatifs. Le non-respect de ces règles pourra avoir pour conséquence la perte d'autorisations ou de licences et, en tout état de cause, un impact sur l'exercice des activités des hôtels concernés. Le durcissement de ces réglementations applicables, ou l'existence de nouvelles règles, pourrait également avoir un impact négatif sur la Société, ses revenus et la mise en œuvre de sa stratégie.

### **6.3. RELATIONS AVEC LE GROUPE MARANATHA**

#### **6.3.1. Description synthétique du Groupe Maranatha**

Le Groupe Maranatha a été créé en 2000, par deux associés aux compétences complémentaires, Olivier Carvin expert-comptable et son associé, un professionnel de l'hôtellerie. Il a d'abord focalisé son investissement sur la région PACA, pour s'étendre ensuite au reste de la France.

L'histoire du Groupe a notamment été marquée par le rachat par Olivier Carvin, en 2006, des parts de son associé, et par la décision de ce dernier de mettre en place une politique de développement et un plan de rénovation de ces établissements. Depuis 2008, le Groupe Maranatha s'est développé progressivement, pour compter aujourd'hui 48 établissements hôteliers dont 14 à Paris et Région Parisienne.

La stratégie de développement géographique s'est jusqu'à ce jour articulée autour de quatre secteurs géographiques majeurs : la région PACA, la Vallée du Rhône, les stations en montagne et Paris, permettant d'offrir de nombreuses opportunités d'acquisition d'emplacements et d'établissements de caractère au succès commercial mieux assuré.

Par ailleurs, le Groupe Maranatha a décidé de concentrer sa stratégie sur deux gammes d'hôtels : une première gamme de 2 et 3 étoiles « Etapes et Tradition », comprenant des établissements confortables et bien équipés, accessibles à tous les budgets et représentant environ 60% de son activité en 2013, et une seconde gamme de 3 ou 4 étoiles « Charme et Patrimoine », comprenant des établissements de caractère et de renom évocateur, représentant quant à elle environ 40% de son activité en 2012.

Sur la base de comptes combinés non audités au 30 septembre 2013, le chiffre d'affaires annuel du Groupe Maranatha s'élève à environ 29 millions d'euros. Le résultat brut d'exploitation consolidé s'élève quant à lui à environ 4 millions d'euros avant loyers et amortissements. Le résultat net dudit Groupe s'élève à 557.000 euros. Ses capitaux propres s'élèvent à environ 54 millions d'euros et le total de l'endettement à environ 33 millions d'euros. La valeur totale de marché des actifs est estimée à environ 80 millions d'euros. L'ensemble des chiffres énoncé ci-avant est donné sur une base combinée non auditée.

Afin de prévenir tout conflit d'intérêt, le Groupe Maranatha matérialisera dans le mandat de gestion son engagement de ne pas procéder à des investissements répondant aux critères d'investissement de la Société, sauf dans le cas où ledit Comité aurait étudié puis formellement rejeté, à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), une opportunité spécifique d'investissement.

Afin d'être en mesure de répartir les opportunités d'investissement entre le Groupe Maranatha et la Société, le Groupe Maranatha a décidé de limiter sa stratégie d'investissement, à compter de la date du présent Prospectus, à tous les emplacements géographiques qui ne seront pas considérés par la Société, autrement dit à tout emplacement ne se situant pas à Paris et ne correspondant pas aux emplacements définis sur les cartes figurant au paragraphe 6.1.1 A.

Il est néanmoins précisé que le Groupe Maranatha a vocation à continuer de gérer des actifs hôteliers, situés dans Paris ou dans sa proche banlieue, dont elle ne détient pas les murs et/ou fonds de commerce, pour le compte de sociétés tierces faisant appel à ses compétences et à son savoir-faire dans le domaine de l'exploitation hôtelière.

A ce jour, le Groupe Maranatha exploite en propriété 48 établissements hôteliers, dont 12 à Paris et Région Parisienne, totalisant ainsi plus de 2.800 chambres.

#### 6.3.2. Les moyens techniques du Groupe Maranatha mis à disposition de Finotel 2 SCA

En application du mandat de gestion conclu entre la Société et le Groupe Maranatha (ou l'une de ses filiales), ce dernier mettra à la disposition de la Société son savoir-faire en matière de gestion et d'exploitation hôtelière.

Le mandat de gestion conclu entre les deux sociétés conduira le Groupe Maranatha à mettre à la disposition de Finotel 2 SCA, ses outils de travail, ainsi que ses équipes (incluant ses équipes en charge de la politique de centrale d'achat du groupe, notamment sur les postes principaux que sont la blanchisserie, les produits d'entretiens, les assurances, la téléphonie, ou en encore les achats de produits de la restauration, du Management, de l'encadrement et du recrutement des personnels des hôtels, ainsi que du contrôle budgétaire des établissements hôteliers).

Par ailleurs, le Groupe Maranatha conclura avec la Société une convention de prestations de services, par laquelle ledit groupe s'engagera à apporter son assistance à la Société dans les domaines administratifs, comptable, fiscales et de gestion (incluant notamment une assistance auprès de toute Administration pour le maintien de toutes licences et autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité des Fonds de Commerce, une assistance en matière de comptabilité, des conseils relatifs à l'établissement de tableaux de bord financiers et à la bonne interprétation des comptes sociaux).

Le mandat de gestion et la convention de prestations de services décrits ci-avant seront soumis à la procédure des conventions réglementées et devront de ce fait, avant d'être conclus par la Société, être autorisés par le Conseil de Surveillance et approuvés par l'assemblée générale des associés commanditaires et par les associés commandités, conformément à la procédure décrite à l'article 18 des statuts de la Société.

#### 6.3.3. Les moyens financiers du Groupe Maranatha mis à disposition de Finotel 2 SCA

Il est précisé, en tant que de besoin, que le Groupe Maranatha a déclaré son intention de souscrire, en tant qu'associé commanditaire, au capital de Finotel 2 à hauteur d'un maximum de 5 millions d'euros. Si le Groupe Maranatha venait à acquérir la qualité d'associé commanditaire, il renoncerait à toute représentation au sein du Conseil de Surveillance.

En dépit de cette qualité de commanditaire, les relations d'affaires entre le Groupe Maranatha et Finotel 2 seront gérées de manière indépendantes afin d'éviter tout conflit d'intérêts potentiel.

#### **6.3.4. Prévention des conflits d'intérêts éventuels**

Afin de prévenir tout conflit d'intérêt, le Groupe Maranatha s'interdit, à compter de la date du présent Prospectus, de procéder à l'acquisition de biens hôteliers répondant aux conditions visées à la section 6.1.1 ci-avant dans les villes où la Société entend opérer (se reporter au paragraphe 6.1 A).

Par ailleurs, afin de prévenir tout conflit d'intérêt, un Comité des Engagements est chargé de donner son autorisation avant toute décision d'investir dans un projet d'acquisition de Fonds de Commerce. Ainsi que cela a été décrit plus haut, le Comité des Engagements devra donner sa première autorisation avant que le processus d'audit du projet concerné n'ait été initié, puis à l'issue dudit audit, pour que l'acquisition puisse définitivement être réalisée.

Le Comité des Engagements étant composé de cinq membres, dont trois membres indépendants répondant aux critères du Code de gouvernement d'entreprise publié par Middlenext en décembre 2009, la majorité des deux tiers des votes devant être réunie avant toute prise de décision (sous réserve de l'unanimité requise pour la nomination d'un expert indépendant), permettra de s'assurer que tout éventuel conflit d'intérêt pouvant affecter le Gérant dans sa prise de décision sera résolu.

En outre, il est précisé, en tant que de besoin, que les membres du Comité des Engagements et du Conseil de Surveillance sont soumis à des obligations statutaires de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence.

Enfin, il convient de rappeler que de façon plus générale, que conformément à l'article L.226-10 du Code de commerce, toute convention conclue entre la Société et l'un de ses gérants, ou l'un des membres de son Conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société commanditaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, soit directement, soit indirectement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

### **6.4. MECANISMES DE SORTIE DES ASSOCIES COMMANDITAIRES**

#### **6.4.1. Droit de retrait des associés commanditaires à la valeur comptable sur la base des capitaux propres consolidés de la Société**

##### **- *Procédure de retrait***

A compter de l'exercice social clos le 30 septembre 2015 et jusqu'à l'exercice clos le 30 septembre 2020, les associés commanditaires pourront, sur la base des comptes consolidés audités de la Société portant sur l'exercice ouvrant droit à retrait et d'un rapport d'expertise établi par un expert indépendant désigné conjointement par le Comité des Engagements et le Conseil de Surveillance<sup>34</sup>, décider de se retirer de la Société dans la limite de 10% du capital social de cette dernière, étant précisé que ces 10% ne pourront jamais représenter un montant supérieur à 10% du capital autorisé au cours de l'exercice durant lequel la demande est formulée (le capital autorisé étant fixé à 35.000.000 d'euros, les 10 % de reprises d'apport ne pourront en aucun cas représenter une somme supérieure à 3.500.000 euros).

---

<sup>34</sup> Il est précisé que cet expert ne pourra intervenir dans le cadre des autres mécanismes de liquidité décrits ci-après.

Cette sortie sera organisée une seule fois par an, les associés commanditaires souhaitant exercer leur droit de retrait devront notifier leur demande de retrait à la Société entre le 1<sup>er</sup> et le 28 février de l'exercice social suivant celui ouvrant droit à retrait.

Les demandes de retrait des associés commanditaires seront gérées par la Société, qui procédera elle-même au rachat des actions des commanditaires sortants. Afin d'assurer à ses commanditaires une telle faculté de retrait, la Société s'efforcera de conserver, à l'occasion de chaque exercice suivant l'exercice clos le 30 septembre 2015, une trésorerie égale à 10% de son capital souscrit à la clôture de l'exercice précédent lesdites demandes.

Par ailleurs, il doit être précisé que, dans le cas où les demandes de sortie seraient supérieures à la limite de 10% décrite ci-dessus, les associés commanditaires verront leur demande de rachat réduites par application d'un taux uniforme de réduction calculé sur la base du ratio suivant :

$$\frac{\text{Nombre total d'actions dont le retrait est demandé}}{\text{Nombre total d'actions correspondant à 10% du capital social de l'exercice concerné}}$$

Ce ratio sera arrondi à l'unité inférieure en cas de résultat non entier.

Le montant total des souscriptions liées à l'Offre, après déduction des frais de constitution et des frais liés à l'Offre, sera investi à hauteur d'un maximum de 90 % dans les actifs hôteliers s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de la Société. Les 10 % restants serviront à financer l'exercice du droit de retrait mentionné au paragraphe B.6 du résumé du Prospectus.

**La Société ne pourra néanmoins garantir qu'elle disposera à tout moment des liquidités immédiates suffisantes pour honorer lesdites demandes de retrait, sa trésorerie étant fonction de l'activité des fonds de commerce dont elle aura fait l'acquisition.**

Le Conseil de Surveillance constatera, à l'issue de chaque exercice, le montant de trésorerie alloué à l'exercice du droit de retrait des associés commanditaires.

- ***Valeur des titres au moment du retrait***

L'associé commanditaire qui exerce son droit de retrait aura droit au remboursement de la valeur nominale non amortie de ses actions, augmentée ou diminuée de sa quote-part dans les bénéfices, réserves et primes diverses, ou dans les pertes, selon le cas. Ledit remboursement interviendra entre 1<sup>er</sup> mars et le 30 avril de l'exercice au cours duquel sera formulée la demande de retrait.

Ainsi, la sortie des investisseurs résultant de l'exercice par les associés commanditaires de leur droit de retrait s'effectuera sur la base de la situation nette comptable consolidée de la Société telle qu'elle résultera des comptes consolidés du dernier exercice clos.

Afin de mettre les investisseurs en mesure d'apprécier leur intérêt à exercer leur droit de retrait, le Comité des Engagements, conjointement avec le Conseil de Surveillance, désignera, dans les trente jours calendaires précédent l'arrêté des comptes de l'exercice social en cours, un expert indépendant spécialisé dans le secteur hôtelier, chargé de procéder à une évaluation de la Société. Il est précisé que (x) le Gérant commandité ne pourra prendre part à la délibération du Comité des Engagements conduisant à la nomination dudit expert et (y) ladite délibération sera prise à l'unanimité des trois membres du Comité des Engagements restants et à la majorité simple des

membres présents ou représentés du Conseil de Surveillance<sup>35</sup>. En cas de désaccord, la décision du Conseil de Surveillance prévaudra.

Il est également précisé qu'en l'absence de conflit d'intérêt, le mandat de cet expert indépendant pourra être reconduit sur plusieurs exercices successifs mais il ne pourra être désigné dans le cadre des autres mécanismes de liquidité détaillés aux présentes. L'évaluation de la Société remise chaque année par l'expert indépendant et publiée sur son site internet n'aura pas d'incidence sur les valeurs des actifs figurant dans les comptes.

#### 6.4.2. Promesses de vente court terme bénéficiant à l'associé commandité

Conformément à l'article 9.2.2.1 des statuts, durant chacun des exercices sociaux précités couvrant l'exercice du droit de retrait, dans l'hypothèse où les demandes de retrait des associés commanditaires n'auraient pu être satisfaites en totalité par la Société, l'associé commandité (à ce jour, Finotel Gestion 2) disposera de la faculté de racheter les titres non absorbés par le droit de retrait précité, dans la limite de 5% du capital social (calculé après déduction des titres ayant fait l'objet du droit de retrait). Ce rachat devra être effectué au plus tard dans les 60 jours calendaires suivant la clôture de la période de retrait, c'est-à-dire entre le 1<sup>er</sup> mars et le 30 avril de chaque exercice social suivant celui ouvrant droit à l'exercice du droit de retrait.

Afin de mettre en œuvre cette faculté, les demandes de retrait visées ci-avant vaudront également promesses de vente au profit de l'associé commandité (les « **Promesses de Vente Court Terme** »).

Ces Promesses seront exercées (x) à un prix identique à celui résultant de la procédure de droit de retrait précitée (ledit prix ayant fait l'objet du rapport d'expertise établi dans le cadre du droit de retrait visé ci-avant) et (y) de manière uniforme par l'associé commandité afin de servir dans les mêmes proportions chaque associé commanditaire souhaitant céder un nombre de titres excédant celui qu'il aura transféré dans le cadre du droit de retrait précité. Il est précisé, en tant que de besoin, que le nombre de titres rachetés dans le cadre de la Promesse de Vente Court Terme sera fixée discrétionnairement par l'associé commandité à l'occasion de chaque exercice concerné, étant toutefois précisé que l'exercice de ces Promesses ne pourra jamais porter sur un nombre de titres supérieur à 5% du capital social (calculé après déduction des titres ayant fait l'objet du droit de retrait).

#### 6.4.3. Droit de préemption de l'associé commandité

Conformément à l'article 9.2.1 des statuts, Finotel Gestion 2, en sa qualité d'associé commandité, bénéficie d'un droit de préemption portant sur tout projet de transfert des titres des associés commanditaires (à l'exception du cas de mise en œuvre d'un processus compétitif de cession, tel que détaillé ci-dessous). Cette préemption sera effectuée aux mêmes conditions que celles offertes à l'associé commanditaire cédant par le potentiel acquéreur.

---

<sup>35</sup> Il est rappelé qu'en aucun cas le Groupe Maranatha ne sera représenté au sein du Conseil de Surveillance s'il venait à acquérir la qualité d'associé commanditaire.

#### **6.4.4. Droit de sortie conjointe totale bénéficiant aux associés commanditaires**

Dans l'hypothèse où Finotel Gestions 2 déciderait de céder ses parts d'associé commandité avant le 30 septembre 2020, les associés commanditaires disposeront, conformément à l'article 9.3 des statuts de la Société, du droit d'exiger le rachat concomitant de l'intégralité de leurs actions. En conséquence, avant d'accepter toute offre d'acquisition de ses parts sociales par un tiers, l'associé commandité devra s'assurer de l'engagement du tiers acquéreur d'acquérir l'ensemble des actions des actionnaires commanditaires qui en feraient la demande. Dans ce cadre, le tiers acquéreur sera tenu de reformuler son offre d'acquisition en proposant un prix global d'acquisition portant sur les parts sociales de l'associé commandité et sur les actions des associés commanditaires ayant notifié leur droit de sortie conjointe totale. Le prix de cession ainsi offert à l'ensemble des associés sera réparti entre l'associé commandité et les associés commanditaires comme décrit au paragraphe 6.4.5 ci-dessous.

L'offre d'acquisition des parts sociales de l'associé commandité formulée par tout tiers acquéreur et retenue par l'associé commandité sera ainsi, dans les vingt (20) jours calendaires suivant réception par l'associé commandité de ladite offre, sous réserve de toute restriction liée à des engagements de confidentialité, rendue publique par mise en ligne sur le site internet de la Société. Elle sera également notifiée individuellement aux associés commanditaires (par courrier ou e-mail) dans les mêmes délais.

A compter de cette notification, les associés commanditaires disposeront d'un délai de trente (30) jours calendaires pour notifier à l'associé commandité (l'adresse de notification étant celle de son siège social) leur volonté de céder l'intégralité de leurs actions audit tiers acquéreur. Passé ce délai de trente (30) jours calendaires, l'associé commandité fera le compte des demandes formulées par les associés commanditaires. Il en transmettra une copie au tiers acquéreur afin que ce dernier soit en mesure de reformuler son offre d'acquisition en proposant un prix global d'acquisition portant sur les parts sociales de l'associé commandité et sur les actions des associés commanditaires ayant notifié leur droit de sortie conjointe totale.

#### **6.4.5. Promesse de Vente Anticipée**

Au moment de leur souscription, il sera proposé aux associés commanditaires de consentir à l'associé commandité une promesse de vente portant sur la totalité de leurs titres. Cette promesse de vente, une fois souscrite, restera valable et exerçable par l'associé commandité même en cas de cessions ultérieures des titres objet de la promesse.

Cette promesse de vente sera exerçable par l'associé commandité durant trois (3) mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020, à un prix égal au prix de souscription des titres des associés commanditaires concernés, auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7% couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné à la date d'exercice de la promesse (la «**Promesse de Vente Anticipée**»). Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

Il est précisé que les Promesses de Vente Anticipée ne pourront être levées par l'associé commandité qu'à la condition que ce dernier exerce l'ensemble des promesses qui lui auront été consenties.

La Promesse de Vente Anticipée ne pourra par ailleurs être exercée qu'à la condition qu'aucune offre d'acquisition portant sur la totalité des titres des associés commanditaires n'ait été soumise au vote du Comité des Engagements dans les trois (3) mois précédant la date d'exercice de la Promesse de Vente Anticipée et ne fasse plus l'objet de discussion à la date d'exercice de ladite promesse. Il

est précisé, en tant que de besoin, que les associés commanditaires seront informés, dans les meilleurs délais et par tous moyens, de toute offre ferme d'acquisition faisant l'objet d'un examen par le Comité des Engagements.

En outre, si l'associé commandité levait la Promesse de Vente Anticipée, et qu'une offre d'acquisition portant sur la totalité des titres de la Société était déclarée recevable par le Comité des Engagements dans les douze (12) mois suivant la levée de ladite Promesse, et que cette offre d'acquisition intégrait des conditions de prix mieux-disantes que celles résultant de la Promesse de Vente Anticipée, les associés commanditaires concernés bénéficieront d'un droit de suite sur les titres cédés sur exercice de la Promesse.

Ce droit de suite leur permettra de se voir verser, dans les trente (30) jours calendaires de la cession de l'ensemble des actions des commanditaires, le différentiel, par titre cédé, entre le prix d'acquisition issu de l'offre d'acquisition totale et celui résultant de l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée.

#### 6.4.6. Sortie à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020<sup>36</sup>, l'associé commandité, pourra décider de procéder à la nomination d'un expert indépendant<sup>37</sup>, choisi par le Comité des Engagements (étant précisé, en tant que de besoin, que (x) le Gérant commandité ne pourra prendre part à la délibération du Comité des Engagements conduisant à la nomination dudit expert et (y) ladite délibération sera prise à l'unanimité des trois membres du Comité des Engagements restants et à la majorité simple des membres présents ou représentés du Conseil de Surveillance)<sup>38</sup>, afin que celui-ci effectue une valorisation de la Société sur la base des méthodes d'évaluation usuellement utilisées en la matière. En cas de désaccord portant sur le choix de l'expert, la décision du Conseil de Surveillance prévaudra. A compter de sa nomination, ledit expert bénéficiera d'une période de deux mois pour notifier son rapport d'évaluation (le « **Rapport d'Expertise** ») à Finotel Gestion 2 et à la Société. Cette dernière le rendra public par mise en ligne sur son site internet.

Finotel Gestion 2 disposera alors d'une période de cent vingt jours calendaires suivant cette mise en ligne pour décider de formuler une offre ferme d'acquisition entièrement financée portant sur 100% du capital de la Société (en ce compris la part social de l'associé commandité) (l'« **Offre d'Acquisition** »). Cette Offre, adressée à la Société et aux Comité des Engagements, sera rendue publique par mise en ligne sur le site internet de la Société.

Elle sera déclarée recevable par le Comité des Engagements, statuant à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), si et seulement si elle remplit les deux conditions ci-après (les « **Conditions Impératives** ») :

---

<sup>36</sup> Il est précisé qu'en cas de survenance d'un Evènement Défavorable Significatif (tel que ce terme est défini ci-avant) affectant le marché immobilier hôtelier et/ou les actifs de la Société, le Comité des Engagements pourrait décider de reporter la nomination dudit expert et la mise en œuvre d'un processus de cession de la Société pendant une durée maximum de douze (12) mois, afin de permettre une meilleure valorisation desdits actifs.

<sup>37</sup> Il est précisé que l'expert indépendant nommé dans le cadre de la Promesse de Vente Long Terme ne pourra être désigné dans le cadre des autres mécanismes de liquidité détaillés aux présentes.

<sup>38</sup> Il est rappelé qu'en cas de désaccord, la décision du Conseil de Surveillance prévaudra.

- (x) elle devra permettre à chacun des associés commanditaires ayant souscrit dans le cadre de l'Offre de se voir rembourser son prix initial de souscription auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7%<sup>39</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commanditaire concerné à la date de l'Offre d'Acquisition ; et
- (y) elle devra valoriser la Société à un montant au moins égal à la borne basse de valorisation figurant dans le Rapport d'Expertise.

Dans l'hypothèse où l'Offre d'Acquisition serait déclarée recevable par le Comité des Engagements, statuant à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), les associés commanditaires seront tenus de céder l'intégralité de leurs titres à l'associé commandité, au prix par action offert par ce dernier, sur exercice de la promesse unilatérale de vente figurant à l'article 9.2.2.3 des statuts (la « **Promesse de Vente Long Terme** »).

Dans le cas contraire, le Comité des Engagements initiera dès que possible<sup>40</sup> un processus compétitif de cession portant sur 100% des titres émis par la Société, avec l'aide d'une banque d'affaires de renom. Si, dans les 120 jours calendaires suivant la nomination de cette banque d'affaires, la Société recevait d'un ou plusieurs tiers acquéreurs une offre ferme d'acquisition, entièrement financée, portant sur 100 % des titres émis par la Société, répondant aux Conditions Impératives, l'offre la mieux-disante d'un point de vue financier sera déclarée recevable par le Comité des Engagements, statuant à l'unanimité de ses membres. Dès lors, les associés commanditaires, ainsi que l'associé commandité, après s'être vus notifier les termes de cette offre, seront tenus de céder l'intégralité de leurs actions au tiers acquéreur, sur exercice de la Promesse de Vente Long Terme.

En l'absence de telles offres dans le délai susmentionné<sup>41</sup>, le Comité des Engagements prendra la décision d'initier, au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021<sup>42</sup>, un processus de liquidation de la Société, l'associé commandité ayant la qualité de liquidateur. Il est par ailleurs précisé que le paiement du boni de liquidation interviendra uniquement à la date à laquelle l'ensemble des actifs de la Société aura fait l'objet d'une cession dans le cadre du processus de liquidation.

#### 6.4.7. Répartition du mali ou boni de cession entre les associés commanditaires et l'associé commandité

En cas d'offre d'acquisition portant sur 100% du capital de la Société, déclarée recevable par le Comité des Engagements, le boni de cession, correspondant au prix par action offert aux associés commanditaires et à l'associé commandité, par l'acquéreur, déduction faite de tous frais liés à l'opération de cession supportés par la Société (tout endettement financier net consolidé de la Société étant par hypothèse pris en compte dans le prix de cession des actions) (le « **Boni de Cession** ») sera réparti entre les associés selon les principes ci-après, sous réserve que le montant du Boni de Cession soit suffisant pour permettre une telle répartition :

---

<sup>39</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>40</sup> Il est précisé qu'en cas de survenance d'un Evénement Défavorable Significatif (tel que ce terme est défini ci-avant) affectant le marché immobilier hôtelier et/ou les actifs de la Société, le Comité des Engagements pourrait décider de reporter la nomination dudit expert et la mise en œuvre d'un processus de cession de la Société pendant une durée maximum de douze (12) mois, afin de permettre une meilleure valorisation desdits actifs.

<sup>41</sup> Voir la note de bas de page précédente.

<sup>42</sup> Voir la note de bas de page précédente.

- le Boni sera réparti au prorata de la participation de l'ensemble des associés commanditaires jusqu'à ce que les associés commanditaires ayant souscrit dans le cadre de l'Offre soient remboursés de l'intégralité de leur souscription auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 6 %<sup>43</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné à la date de cession de 100 % du capital de la Société, étant précisé qu'il sera versé un euro symbolique à l'associé commandité au titre de la cession de ses parts sociales et de cette première tranche de répartition (le « **Montant Initial** ») ;
- Tout montant résiduel du Boni de Cession excédant, le cas échéant, le Montant Initial sera réparti, à hauteur de 70%, entre l'ensemble des associés commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social, jusqu'à ce que ces derniers puissent se prévaloir d'un intérêt annuel capitalisé compris entre 6 et 8%<sup>44</sup> couvrant la période courant de la décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commandité concerné<sup>45</sup> à la date de cession de 100 % du capital de la Société, les 30% résiduels étant versés à l'associé commandité (le « **Montant Complémentaire** ») ;
- Tout montant résiduel du Boni de Cession excédant, le cas échéant, le Montant Initial et le Montant Complémentaire, sera réparti de la façon suivante : il reviendra pour moitié à l'ensemble des associés commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social, et pour l'autre moitié à l'associé commandité.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le produit de cession des actions ne permettrait pas aux associés commanditaires de récupérer leur investissement, chaque associé commanditaire récupérerait sa quote-part du prix de cession, après déduction de tous frais liés à l'opération de cession supportés par la Société (tout endettement financier net consolidé de la Société étant par hypothèse pris en compte dans le prix de cession des actions), étant précisé que l'associé commandité cédera valablement ses parts sociales pour un prix de cession d'un euro symbolique.

Il est également précisé, en tant que de besoin, qu'en cas d'offre d'acquisition formulée par l'associé commandité (seul ou avec le concours d'un partenaire financier) et acceptée par le Comité des Engagements, l'associé commandité ne pourra pas prendre part au partage du Boni de Cession, la quote-part lui revenant étant répartie équitablement entre les associés commanditaires.

Un exemple chiffré d'application des principes de répartition du Boni de Cession entre les associés commanditaires et commandité figure ci-dessous :

---

<sup>43</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>44</sup> Cet intérêt annuel capitalisé tiendra compte des sommes déjà remboursées à l'associé commanditaire concerné dans le cadre des mécanismes de droit de retrait anticipé (droit de retrait et promesses de vente court terme).

<sup>45</sup> Pour rappel, le Gérant constatera les augmentations de capital tous les trois mois durant la période de souscription à compter de la constatation d'une première souscription de 5.000.000 d'euros.

Cet exemple prend pour hypothèse un investissement de 35 M€ en fonds propres réalisé à la clôture de l'Offre et une cession six années après cette clôture.

En M€	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
<b>CA N+6 vs N induit</b>	+4.9 %	+21.9 %	+34.5 %
<b>Prix de cession</b>	49 605 K€	58 069 K€	64 400 K€
=			
<b>TRI brut avant partage avec le gérant</b>	6.0 %	8.8 %	10.7 %
<b>Plus-value</b>	14 605 K€	23 069 K€	29 400 K€
<b>Répartition</b>			
<b>Investisseurs</b>	<b>14 605 K€<sup>46</sup></b>	14 605 K€ + 70% x 8 464 K€ = <b>20 530 K€</b>	<b>20 530 K€</b> + 50% x 6 331 K€ = <b>23 695 K€</b>
<b>Associé commandité</b>	<b>0 €</b>	30% x 8 464 K€ = <b>2 539 K€</b>	<b>2 539 K€</b> + 50% x 6 331 K€ = <b>5 705 K€</b>
<b>TRI net investisseur après partage avec le gérant</b>	<b>6.0 %</b>	<b>8.0 %</b>	<b>9.0 %</b>

#### 6.4.8. Répartition du mali ou boni de liquidation entre les associés commanditaires et l'associé commandité

Les principes relatifs à la répartition du Boni de Cession décrits au paragraphe 6.4.5 ci-dessus seront appliqués, *mutatis mutandis*, au boni de liquidation de la Société, étant précisé que le montant du boni de liquidation sera net de tous frais liés aux opérations de liquidation et de tout endettement ou engagement financier de la Société ou de ses filiales, et que les intérêts capitalisés seront calculés jusqu'à la date de début des opérations de liquidation.

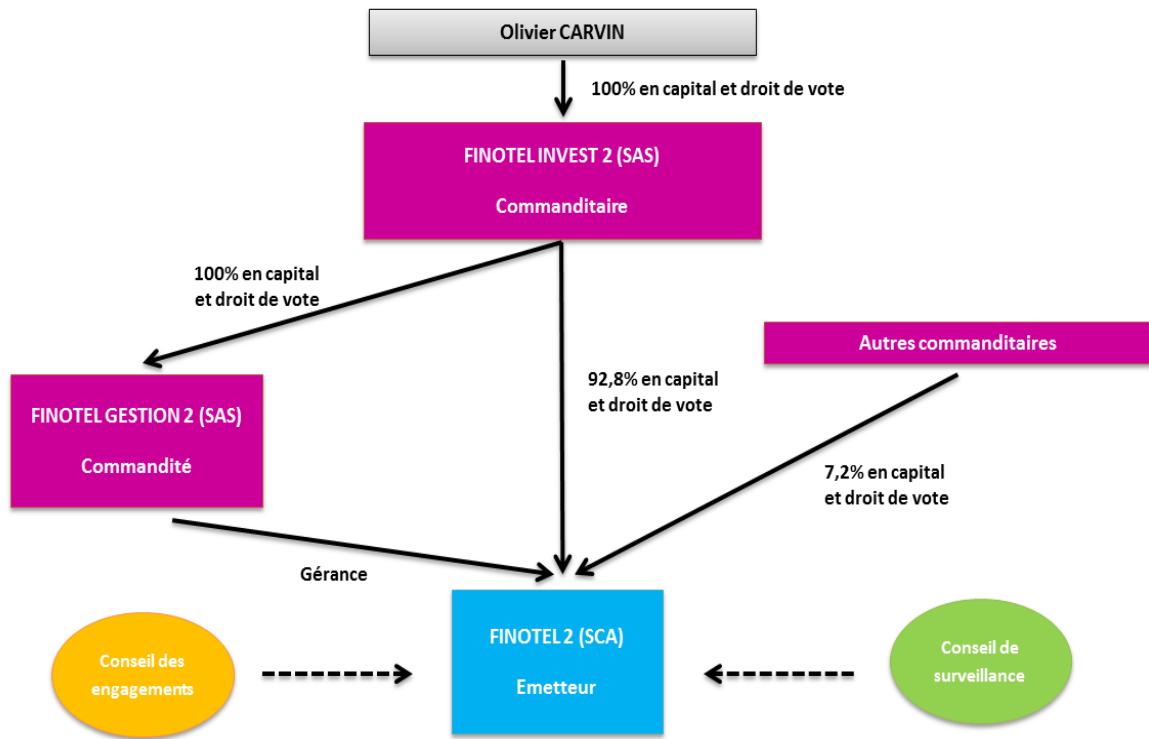
Il est par ailleurs précisé que le paiement du boni de liquidation interviendra uniquement à la date à laquelle l'ensemble des actifs de la Société aura fait l'objet d'une cession dans le cadre du processus de liquidation.

---

<sup>46</sup> 14 605 milliers d'euros correspondant au Montant Initial tel que défini aux présentes, 8 464 milliers d'euros correspondant au Montant Complémentaire tel que défini aux présentes et 6 331 milliers d'euros correspondant au Boni de cession excédant le Montant Initial et le Montant Complémentaire.

## 7. ORGANIGRAMME

### DESCRIPTION DU GROUPE A LA DATE DE VISA DU PROSPECTUS



## **8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS**

### **QUESTION ENVIRONNEMENTALE POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR L'EMETTEUR DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Néant.

## 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1. SITUATION FINANCIERE

#### - Bilan d'ouverture de la Finotel 2 SCA au 19 septembre 2014

Finotel 2 SCA ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle ne dispose pas de comptes historiques. Son capital social est intégralement libéré.

Depuis la constitution de la Société, cette dernière n'a pris aucune participation. Par ailleurs, aucun changement significatif n'est intervenu dans sa situation financière.

Le bilan d'ouverture de la Société, établi au 19 septembre 2014, selon les normes comptables françaises, est le suivant :

Actif au 19 septembre 2014	38 800	Passif au 19 septembre 2014	38 800
Immobilisations incorporelles	0	Capital social	37 800
Immobilisations corporelles	0	Autres fonds propres	1 000
Immobilisations financières	0		
<b>Actif immobilisé</b>	<b>0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>38 800</b>
Disponibilités	37 800	Fournisseurs	0
Autres créances	1 000	Autres dettes	0
<b>Actif circulant</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif circulant</b>	<b>0</b>
<b>Total Actif</b>	<b>38 800</b>	<b>Total Passif</b>	<b>38 800</b>

#### - Annexe au bilan d'ouverture

Finotel 2 SCA ayant été immatriculée le 19 septembre 2014. Son premier exercice clôturera le 30 septembre 2015.

### 1. Règles et méthodes comptables

Le bilan d'ouverture a été établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux principes comptables généralement admis en France, et en l'application des conventions générales et des adaptations professionnelles (avis postérieurs du Conseil national de la comptabilité), notamment :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- prudence,
- indépendance des exercices.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est faite selon la méthode des coûts historiques.

## **2. Apports réalisés lors de la constitution de la Société**

Les associés commanditaires ont fait apport à la Société d'une somme de 37.800 € correspondant à 42 actions d'une valeur nominale de 900 euros, souscrites en totalité et libérées intégralement.

Finotel Gestion 2, associé commandité, s'est engagé par les statuts constitutifs à réaliser un apport en numéraire d'un montant de 1.000 € affecté en « Autres fonds propres » et correspondant à l'attribution de 1.000 parts d'associé commandité. Les parts du commandité ne donnent pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

## **3. Capital variable**

Le capital souscrit de la Société (actions attribuées à ou aux associés commanditaires en rémunération de leur apport à la Société) est variable à la hausse comme à la baisse conformément aux dispositions du Code de commerce et aux lois et règlements en vigueur, dans les limites fixées par les statuts constitutifs.

### **9.2. RESULTAT D'EXPLOITATION**

**Néant.**

## **10. TRESORERIE ET CAPITAUX**

### **10.1. SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DE LA SOCIETE**

A la date du présent Prospectus, le montant net de trésorerie de la Société s'élève à 37.800 euros.

Ces disponibilités sont issues de l'apport du capital social par les associés fondateurs de la Société.

### **10.2. RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE LA SOCIETE**

Il n'existe pas de restriction à l'utilisation des capitaux par la Société, à l'exception de celles mentionnés au paragraphe 20.6 relatif à la politique en matière de dividendes et au paragraphe 4.2.2 concernant la réserve de liquidité qui sera constituée par la Société pour faire face aux demandes de retrait des associés commanditaires.

## **11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

La Société n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

## **12. INFORMATION SUR LES TENDANCES**

A la date du présent Prospectus, la Société n'a pas connaissance de tendances connues ou d'événements avérés relatifs à son activité qui soient raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle sur son chiffre d'affaires de l'exercice en cours.

### **13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La Société n'entend pas faire de prévision ou d'estimation de bénéfices.

## 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

La Société est une société en commandite par actions à capital variable dont le fonctionnement est décrit dans les statuts.

### 14.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DE LA SOCIETE

#### a. Gérant

Nom	Adresse professionnelle	Fonction exercée dans la Société	Activités exercées en dehors de la Société	Nature de tout lien familial	Informations détaillées sur son expertise et son expérience	Nom des sociétés au sein desquelles la personne a exercé un mandat au cours des cinq dernières années	Toute condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou toute autre mise en cause ou sanction publique
<b>Finotel Gestion 2</b>	148, traverse de la Martine Bat A1 - 13011 MARSEILLE	Gérant commandité	Néant	Néant	Société nouvellement créée, expérience au travers de son représentant légal Olivier Carvin	Néant	Néant

Conformément à l'article 13 des statuts de la Société, le Gérant commandité est nommé à l'unanimité des associés commandités. Il est révoqué sur décision de l'unanimité des associés commandités ou sur celle du tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé commandité ou des associés commanditaires sur décision de leur assemblée générale extraordinaire.

#### b. Président de Finotel Invest 2 et représentant légal de Finotel Gestion 2

Nom	Adresse professionnelle	Fonction exercée dans la Société	Activités exercées en dehors de la Société	Nature de tout lien familial	Informations détaillées sur son expertise et son expérience	Nom des sociétés au sein desquelles la personne a exercé un mandat au cours des cinq dernières années	Toute condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou toute autre mise en cause ou sanction publique
<b>Olivier Carvin</b>	148, traverse de la Martine Bat A1 - 13011 MARSEILLE	Représentant légal de Finotel Invest 2, associé commanditaire, représentant	Président du Groupe Maranatha	Néant	Voir section 6.3 A du présent Prospectus	Voir section 6.3 A du présent Prospectus	Néant

		légal de Finotel Gestion 2.					
--	--	--------------------------------	--	--	--	--	--

c. Membres du Conseil de surveillance

Nom	Adresse professionnelle	Fonction exercée dans la Société	Activités exercées en dehors de la Société	Nature de tout lien familial	Informations détaillées sur son expertise et son expérience	Nom des sociétés au sein desquelles la personne a exercé un mandat au cours des cinq dernières années	Toute condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou toute autre mise en cause ou sanction publique
<b>Monsieur Patrick ROLLAND</b>	221 Rue paradis 13006 Marseille	Membre indépendant	Entrepreneur	Néant	Spécialiste en gestion privée d'actifs	Néant	Néant
<b>Monsieur Jean Marie SAFRA</b>	Place de l'Eglise 83740 La Cadiere	Membre indépendant	Journaliste	Néant	Spécialiste en communication et relations presse	Néant	Néant
<b>Monsieur Philippe CARLINI</b>	60, Bd des dames Euroméditerranée 13002 Marseille	Associé commanditaire	Avocat	Néant	Spécialiste en droit des affaires et de la fiscalité	Néant	Néant
<b>Monsieur Olivier GAILLARD</b>	Conseil général des Bouches-du-Rhône 52 avenue de Saint-Just 13256 Marseille cedex 20	Associé commanditaire	Journaliste	Néant	Spécialiste en communication et relations presse	Néant	Néant
<b>Monsieur Christophe MARCHIS MOUREN</b>	Avenue Pierre Brossolette Résidence Pierrot Bat A1 13400 AUBAGNE	Associé commanditaire	Chirurgien-dentiste	Néant	Spécialiste en gestion privée d'actifs	Néant	Néant

*Il est précisé que, pour siéger au Conseil de Surveillance, les associés commanditaires devront détenir au moins 5 % du capital souscrit de la Société (pour plus de détail, se reporter au paragraphe 16.4.2 b du présent Prospectus). Afin que la règle énoncée ci-avant puisse être respectée, il est prévu que, les associés commanditaires au jour du présent Prospectus et détenant ensemble environ 97.4% du capital et des droits de vote de la Société, démissionnent de leurs postes à l'issue de l'Offre et soient remplacés par tout autre associé commanditaire détenant plus de 5% du capital et des droits de vote de la Société, le Gérant commandité abaissera ledit seuil de 5 % et fera procéder à un nouveau vote de l'assemblée générale des associés commanditaires aux fins de désigner des représentants des associés commanditaires au Conseil de Surveillance.*

En outre, il est précisé que la notion de membre indépendant se réfère à la définition donnée par l'association professionnelle MiddleNext, notamment dans son code de bonne conduite. Un extrait dudit Code est reproduit ci-après : « Quatre critères permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années ».

Il est enfin précisé, en tant que de besoin, que chaque membre du Conseil de Surveillance est soumis à des obligations statutaires de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence.

d. Les fondateurs de la Société

Nom	Adresse professionnelle	Fonction exercée dans la Société	Activités exercées en dehors de la Société	Nature de tout lien familial	Informations détaillées sur son expertise et son expérience	Nom des sociétés au sein desquelles la personne a exercé un mandat au cours des cinq dernières années	Toute condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestration, liquidation ou toute autre mise en cause ou sanction publique
<b>Monsieur Olivier CARVIN</b>	148, traverse de la Martine Bat A1 - 13011 MARSEILLE	Représentant légal de Finotel Invest 2, associé commanditaire et représentant légal de Finotel Gestion 2	Président du Groupe Maranatha	Néant	Voir section 6.3 A du présent Prospectus	Voir section 6.3 A du présent Prospectus	Néant
<b>Monsieur Philippe CARLINI</b>	60, Bd des dames Euroméditerranée 13002 Marseille	Associé Commanditaire et membre du Conseil de surveillance	Avocat	Néant	Voir section 6.3 c du présent Prospectus	Voir section du présent Prospectus	Néant

<b>Monsieur Olivier GAILLARD</b>	Conseil général des Bouches-du-Rhône 52 avenue de Saint-Just 13256 Marseille cedex 20	Associé Commanditaire et membre du Conseil de surveillance	Journaliste	Néant	Voir section 6.3 c du présent Prospectus	Voir section du présent Prospectus	Néant
<b>Monsieur Christophe MARCHIS MOUREN</b>	Avenue Pierre Brossolette Résidence Pierrot Bat A1 13400 AUBAGNE	Associé Commanditaire et membre du Conseil de surveillance	Dentiste	Néant	Voir section 6.3 c du présent Prospectus	Voir section du présent Prospectus	Néant

e. Autre organe social : le Comité des Engagements

<b>Nom</b>	<b>Adresse professionnelle</b>	<b>Fonction exercée dans la Société</b>	<b>Activités exercées en dehors de la Société</b>	<b>Nature de tout lien familial</b>	<b>Informations détaillées sur son expertise et son expérience</b>	<b>Nom des sociétés au sein desquelles la personne a exercé un mandat au cours des cinq dernières années</b>	<b>Toute condamnation pour fraude, faillite, mise sous séquestre, liquidation ou toute autre mise en cause ou sanction publique</b>
<b>Finotel Gestion 2</b>	148, traverse de la Martine Bat A1 - 13011 MARSEILLE	Gérant commandité	Néant	Néant	Société nouvellement créée, expérience au travers de son représentant légal Olivier Carvin	Néant	Néant
<b>Finotel Invest 2</b>	148, traverse de la Martine Bat A1 - 13011 MARSEILLE	Associé commanditaire	Néant	Néant	Société nouvellement créée, expérience au travers de son président Olivier Carvin	Néant	Néant
<b>Monsieur Jean Jacques DAHAN</b>	Le patio. 324 Route de la Seyne. 83190. Ollioules	Membre indépendant	Restaurateur	Néant	Spécialiste HCR	Néant	Néant
<b>Monsieur Pierre Olivier TOUMIEUX</b>	19 rue d'Antin à Paris (75002	Membre indépendant	Président Directeur Général Groupe LAGRANGE	Néant	Spécialiste HCR	Néant	Néant

*Il est prévu que Finotel Invest 2 démissionne de son poste à la date à laquelle l'Offre aura été souscrite par les investisseurs à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 euros, et soit remplacée par tout autre associé commanditaire détenant plus de 5 % du capital de la Société, dans les conditions prévues par les statuts de la Société. Dans l'hypothèse où aucun des associés commanditaires ne disposerait de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, le Gérant abaissera ledit seuil de 5 %, et fera procéder à un nouveau vote de l'assemblée générale des associés commanditaires aux fins de désigner un représentant des associés commanditaires au Comité des Engagements.*

*En outre, il est précisé que la notion de membre indépendant se réfère à la définition donnée par l'association professionnelle MiddleNext, notamment dans son code de bonne conduite. Un extrait dudit Code est reproduit ci-après : quatre critères permettent de justifier l'indépendance des membres du conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :*

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;*
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;*
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;*
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;*
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.*

*Il est enfin précisé, en tant que de besoin, que chaque membre du Comité des Engagements est soumis à des obligations statutaires de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence.*

#### **14.2. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE**

Se reporter aux sections 6.3 C et 6.1.4 C du présent Prospectus.

## **15. REMUNERATION ET AVANTAGES**

*Pour le dernier exercice clos : Néant.*

### **15.1. MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUES AUX DIRIGEANTS**

La Société ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle ne commencera à verser une rémunération à ces organes de direction et de surveillance qu'à compter de l'année 2014.

#### **a. Rémunération du Gérant Commandité**

En application de l'article 13 des statuts de la Société, le Gérant percevra, indépendamment de la part des bénéfices qui pourrait éventuellement lui revenir en sa qualité d'associé commandité, une rémunération annuelle statutaire égale à 75.000 euros, à laquelle pourra le cas échéant s'ajouter une rémunération complémentaire dont le principe et le montant serait décidé, le cas échéant, par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires. Concernant sa rémunération en qualité de commandité, conformément à l'article 23 des statuts, il percevra une quote-part du bénéfice net. Cette quote-part dépendra directement des résultats distribués et sera déterminée chaque année par l'assemblée générale des associés commanditaires et la majorité des associés commandités.

Il est toutefois rappelé que la Société n'envisage pas le versement de dividendes.

#### **b. Rémunération des membres du Conseil de surveillance**

Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts de la Société, il pourra être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires. Ces jetons de présence seront répartis par le Conseil de surveillance entre ses membres en fonction de leur assiduité et du temps qu'ils consacrent à leur fonction.

Il est précisé que le montant de la rémunération annuelle versée aux membres du Conseil de Surveillance ne pourra excéder la somme de 5.000 euros.

#### **c. Rémunération des membres du Comité des engagements**

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts de la Société, il pourra être alloué au Comité des Engagements une rémunération annuelle dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires. Cette rémunération sera répartie librement par le Comité des Engagements entre ses membres, le cas échéant selon les termes et conditions fixés dans son règlement intérieur et/ou ceux fixés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.

Il est précisé que le montant de la rémunération annuelle versée aux membres du Comité des Engagements ne pourra excéder la somme de 5.000 euros et que Finotel Gestion 2 ne percevra pas de rémunération à ce titre.

### **15.2. SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS**

Aucune provision n'a été constituée à ce titre.

## **16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1. DUREE DU MANDAT DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE CONTROLE DE LA SOCIETE**

#### **a. Durée du mandat du Gérant**

Conformément à l'article 13.2 des statuts de la Société, le Gérant est nommé pour une durée indéterminée.

Concernant la révocation du Gérant, elle pourra intervenir sur décision de l'unanimité des associés commandités ou, suite à un jugement du tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé commandité ou des associés commanditaires sur décisions de leur assemblée générale extraordinaire. Toute décision de révocation du Gérant devra être motivée.

#### **b. Durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance**

Conformément à l'article 16.1 des statuts de la Société, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance nommés en cours de vie sociale est de trois ans, renouvelable pour la même durée par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.

Par exception à ce principe, les premiers membres du Conseil de surveillance sont quant à eux nommés pour une durée d'un an.

Il est enfin précisé, en tant que de besoin, que chaque membre du Conseil de Surveillance est soumis à des obligations statutaires de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence.

#### **c. Durée du mandat des membres du Comité des Engagements**

Conformément à l'article 15.1 des statuts de la Société, la durée du mandat des membres du Comité des Engagements est de trois ans, renouvelable pour la même durée. Le Gérant est nommé pour une durée indéterminée. Toutefois, les premiers membres du Comité des Engagements sont nommés pour une durée de deux ans, sauf pour le membre du Comité des Engagements représentant les associés commanditaires et nommé par l'assemblée générale des associés commanditaires, qui effectuera un premier mandat d'une durée d'un an au terme duquel un nouvel associé commanditaire sera désigné.

Il est précisé, en tant que de besoin, que chaque membre du Comité des Engagements est soumis à des obligations statutaires de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence.

### **16.2. CONTRATS ENTRE LES DIRIGEANTS ET LA SOCIETE**

La Société confiera au Groupe Maranatha les missions de gestion des réservations, de commercialisation, de marketing et d'exploitation des Fonds de Commerce de la Société.

A ce titre, le Groupe Maranatha prendra en charge, pour le compte de la Société, la gestion de l'exploitation, l'assistance commerciale et marketing de la Société, de même qu'il l'assistera en matière d'assurances, de gestion du personnel et de traitement de la paie, ou encore en matière financière (préparation des budgets annuels et programmes financiers notamment).

Concernant l'assistance relative à la gestion et à l'exploitation des Fonds de Commerce, qui constitue la mission principale que le Groupe Maranatha aura à poursuivre au titre dudit mandat de gestion, celle-ci aura pour objet l'organisation des réservations des établissements hôteliers détenus par la Société, la mise en place de l'ensemble des techniques de Marketing décrites à la section A ci-dessus et de façon plus précise, à la gestion quotidienne des hôtels (organisation de la caisse réception, des étages, du nettoyage de la linge etc.).

Le mandat de gestion à conclure avec le Groupe Maranatha ou l'une de ses filiales, sera rémunéré de la façon suivante :

- Pour les hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles :
  - 1% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers)
- Pour les hôtels dont la classification est supérieure ou égale à 3 étoiles :
  - 3% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers).

A titre illustratif, si l'on suppose l'acquisition de trois hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles, pour un investissement total de 17.500 k €, totalisant 130 chambres et réalisant au total un chiffre d'affaires de 4.000 k € et un GOI de 1.760 k € (étant précisé que le GOI s'entend du résultat d'exploitation majoré des dotations nettes de reprises aux amortissements et provisions d'exploitation), les frais de gestion hôtelière perçus par le Groupe Maranatha s'élèveraient à un montant total de 180,8 k €, décomposé de la façon suivante :

- 4.000 k € x 1% = 40 k €
- 1.760 k € x 8% = 140,8 k€

Par ailleurs, le Groupe Maranatha conclura avec la Société une convention de prestations de services, par laquelle il s'engagera à apporter son aide à la Société dans les domaines administratifs, comptable, fiscales et de gestion (incluant notamment une assistance auprès de toute Administration pour le maintien de toutes licences et autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité des Fonds de Commerce, une assistance en matière de comptabilité, des conseils relatifs à l'établissement de tableaux de bord financiers et à la bonne interprétation des comptes sociaux).

Au titre de cette convention de prestations de services, la Société versera au Groupe Maranatha une rémunération fixe forfaitaire égale à 75.000 euros par an.

### **16.3. COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION**

Il n'existe pas, à la date de visa du présent document, de Comité d'Audit ou de Rémunération. Une réflexion pourra être menée, à l'issue de l'Offre, sur la création de ces comités.

### **16.4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

#### **16.4.1. Gouvernement d'entreprise**

La Société ne faisant pas l'objet de négociations sur un marché réglementé et étant de petite taille, elle n'est pas soumise à ce jour aux recommandations relatives au gouvernement d'entreprise applicables aux sociétés cotées et ne considère pas l'application de ces recommandations comme essentielles ni pertinentes à ce stade.

Toutefois, la Société envisage, lorsqu'elle aura acquis une taille suffisante, de se conformer progressivement aux recommandations de l'AMF en matière de gouvernement d'entreprise, aux règles établies par le Code de gouvernement d'entreprise publié par Middlenext en décembre 2009, ainsi qu'aux obligations légales édictées, notamment dans le cadre de la loi de 2001 dite NRE.

#### 16.4.2. Fonctionnement de la Société

Les paragraphes a, b et c visés ci-dessous sont des extraits des statuts de la Société, étant précisé que ces statuts sont à jour de l'assemblée générale des associés commandité et commanditaires du 24 septembre 2014.

##### a. La Gérance

###### **« ARTICLE 13 - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET REMUNERATION DE LA GERANCE**

*La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou tiers (le « **Gérant** »).*

###### **1. Désignation**

*Le premier Gérant est désigné à l'article 27 des présents statuts.*

*En cours de vie sociale, le Gérant est nommé à l'unanimité des associés commandités.*

*Lorsque le Gérant est une personne morale, elle doit désigner un représentant dûment habilité à l'effet d'assurer sa représentation à l'égard des tiers. Ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérant en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.*

*Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.*

*La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Gérant est fixée à 70 ans.*

###### **2. Durée du mandat**

*La durée du mandat du Gérant est indéterminée.*

###### **3. Cessation du mandat**

*Les fonctions d'un Gérant prennent fin lorsque la limite d'âge est atteinte, par son décès, son incapacité, sa démission, sa révocation, ou l'impossibilité durable d'exercer ses fonctions.*

*La démission d'un Gérant n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés commandités, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois au moins avant la date de clôture de l'exercice social en cours. Elle ne prend effet qu'à cette date de clôture.*

*Le Gérant est révoqué sur décision de l'unanimité des associés commandités.*

*Toutefois, le Gérant sera également révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé commandité ou des associés commanditaires sur décisions de leur assemblée générale extraordinaire.*

*Toute décision de révocation du Gérant devra être motivée.*

*La Société n'est pas dissoute en cas de cessation des fonctions d'un Gérant pour quelque cause que ce soit, sous réserve que l'unanimité des associés commandités procède à son remplacement dans les quinze (15) jours calendaires suivant la date de cessation de ses fonctions, étant précisé, en tant que de besoin, que les délais visés ci-dessus se décomptent de manière calendaire.*

#### **4. Rémunération**

*En raison de la nature de sa fonction et de la responsabilité attachée à sa gestion, le Gérant a droit, indépendamment de la part des bénéfices qui peut lui revenir en sa qualité d'associé commandité, à une rémunération annuelle définie ci-après.*

*Le Gérant a droit à une rémunération statutaire, égale à 75.000 euros, et à une rémunération complémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.*

### **ARTICLE 14 - POUVOIRS DE LA GERANCE**

*Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans les limites de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi ou les statuts au Comité des Engagements, au Conseil de Surveillance et aux assemblées générales d'associés commanditaires.*

#### **14.1 Pouvoirs à l'égard des associés**

##### **▪ Actes de gestion**

*Dans les rapports avec les associés, le Gérant détient les pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes de gestion courante.*

*Toutefois, pour tout acte conduisant le ou les gérants à aliéner ou hypothéquer des immeubles sociaux, à transiger ou compromettre sur des droits immobiliers, ou encore à consentir une vente à terme de l'actif social devra préalablement être approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires.*

*Par ailleurs, tous les actes de gestion qui n'entreraient pas dans la gestion courante de la Société devront préalablement être approuvés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.*

##### **▪ Réalisation des Investissements**

*Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 15 des présents statuts, le Gérant a la responsabilité d'identifier, d'évaluer et de décider les investissements et désinvestissements de la Société. Pour accomplir sa mission, il peut se faire assister par tous experts et conseils de son choix qui conseilleront la Société pour ses investissements et désinvestissements, sans toutefois avoir de pouvoir de décision sur la gestion de celle-ci.*

*Le Gérant ne pourra décider et mettre en œuvre un investissement ou désinvestissement non autorisé au préalable par le Comité des Engagements.*

## **14.2 Pouvoirs à l'égard des tiers**

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

## **14.3 Faculté de délégations**

*Le Gérant peut procéder, sous leur responsabilité, à toutes délégations de pouvoirs qu'ils jugent nécessaire au bon fonctionnement de la Société et de son groupe. Il peut procéder à une délégation générale, comportant ou non des limitations, à un ou plusieurs cadres de la société qui prennent alors le titre de Directeur Général Délégué ou, selon les cas, de directeurs.*

## **14.4 Pluralité de gérants**

*En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs ci-dessus définis. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi que les tiers en ont eu connaissance. »*

### **b. Le Conseil de Surveillance**

#### **« ARTICLE 16 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **16.1 Composition du Conseil de surveillance et nomination de ses membres**

*La Société est dotée d'un Conseil de surveillance composé de cinq membres nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, incluant trois membres associés commanditaires représentant l'ensemble des commanditaires de la Société ainsi que deux membres indépendants répondant aux critères édictés par l'association professionnelle Middlenext.*

*L'ensemble des membres du Conseil de surveillance ne pourra avoir la qualité d'associé commandité, ni celle de représentant légal d'un associé commandité, ni celle de gérant.*

*En outre, l'ensemble des membres du Conseil de surveillance (membre personne physique ou morale, associé majoritaire de la personne morale ou représentant permanent de la personne morale membre du Conseil de surveillance) ne pourra conclure, directement ou indirectement, un mandat de gestion hôtelière avec la Société.*

*Seuls les associés commanditaires disposant de plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société pourront être nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires en qualité de membres du Conseil de surveillance, représentants l'ensemble des commanditaires de la Société.*

*Dans l'hypothèse où aucun des associés commanditaires ne disposerait de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, le Gérant commandité abaissera ledit seuil de 5 %, et fera procéder à un nouveau vote de l'assemblée générale des associés commanditaires aux fins de désigner les représentants des associés commanditaires au Conseil de Surveillance.*

*La limite d'âge pour être nommé membre du Conseil de Surveillance est fixée à 75 ans.*

*Les membres du Conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou morales.*

*Lorsqu'un membre du Conseil de surveillance est une personne morale, cette dernière doit désigner un représentant dûment habilité à l'effet d'assurer sa représentation à l'égard des tiers. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et obligations et encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Comité des Engagements en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente.*

*Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.*

*Au cours de la vie sociale, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance est de trois ans, renouvelable pour la même durée par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.*

*Nonobstant ce qui précède, les premiers membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée d'un an.*

*Nul ne peut être nommé membre du Conseil de surveillance si, ayant dépassé l'âge de 75 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des membres ayant dépassé cet âge.*

*Les membres du Conseil de surveillance sont révocables par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires, qui pourra être convoquée en cas d'urgence par le Gérant de la Société.*

*En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance, ce dernier peut pourvoir au remplacement, à titre provisoire, dans le délai de trois mois à compter du jour où se produit la vacance, sous réserve que cette vacance ou démission ne conduise pas le Conseil de Surveillance à être composé de moins de trois membres.*

*Toutefois, s'il ne reste pas plus de deux membres du Conseil de surveillance en fonction, le ou les membres en fonction, ou, à défaut, le gérant ou le ou les commissaires aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires à l'effet de compléter le Conseil.*

*L'assemblée générale des associés commanditaires peut décider (le cas échéant par voie d'approbation du règlement intérieur du Conseil de Surveillance) que les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement d'une quote-part des frais engagés dans le cadre de leurs fonctions dans les termes et conditions approuvés par l'assemblée générale des associés commanditaires.*

*Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.*

*Il est précisé que le montant de la rémunération annuelle versée aux membres du Conseil de Surveillance ne pourra excéder la somme de 5.000 euros.*

*Ces jetons de présence sont répartis par le Conseil de surveillance entre ses membres en fonction de leur assiduité et du temps qu'ils consacrent à leur fonction.*

## **16.2 Bureau et réunions du Conseil de surveillance**

*Le Conseil de surveillance nomme un président parmi ses membres et un secrétaire qui peut être pris en dehors de son sein. En l'absence du président, le conseil élit son président de séance.*

*Le Conseil de surveillance se réunit sur la convocation de son président, du Gérant, ou de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins tous les six mois, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation.*

*Le Conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié, au moins, de ses membres sont présents. Tout membre du Conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du conseil.*

*Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés (sauf exceptions prévues dans les présents statuts). En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.*

*Le Gérant doit être convoqué et peut assister aux séances du Conseil de surveillance, mais sans voix délibérative. Il en est de même, s'il en existe, des délégués du comité d'entreprise de la Société.*

*Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de surveillance qui participent au Conseil par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.*

*Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial, signés par le président et le secrétaire ou par la majorité des membres présents. Une copie en est adressée au Gérant de la Société.*

## **16.3 Pouvoirs et obligations du Conseil de surveillance**

*Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes et est saisi, en même temps que ceux-ci des mêmes documents. De plus le Gérant doit lui remettre, au moins une fois par an, un rapport sur l'activité de la Société.*

*Le Conseil de surveillance fait chaque année à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires un rapport dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice et commente la gestion de la Société. Ce rapport détaille également le montant de la trésorerie de la Société alloué à l'exercice du droit de retrait des associés commanditaires visé à l'article 7 des statuts.*

*Ce rapport est mis, ainsi que le bilan et l'inventaire, à la disposition des associés commanditaires qui peuvent en prendre connaissance au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée générale.*

*Le Conseil de surveillance est habilité à convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires toutes les fois qu'il le juge convenable.*

*Le Conseil de surveillance est consulté par le gérant sur l'application des règles d'évaluation des sociétés du portefeuille et les éventuels conflits d'intérêt.*

*Les fonctions du Conseil de surveillance n'entraînent aucune immixtion dans le Gérant, ni aucune responsabilité à raison des actes de la gestion et de leurs résultats. Toutefois, les membres du Conseil de surveillance peuvent être déclarés civillement responsables des délits commis par le Gérant, si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'assemblée générale. Ils sont, en outre, responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont soumis à des obligations de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence pendant l'exercice de leur mandat et pendant une période de 12 mois suivant l'exercice de celui-ci.*

*Le Conseil de Surveillance conjointement avec Comité des Engagements pourra désigner un expert indépendant dans les conditions prévues aux présents statuts. »*

c. Le Comité des Engagements

**«ARTICLE 15 –COMITE DES ENGAGEMENTS**

**15.1        *Nomination, durée du mandat et rémunération des membres du Comité des Engagements***

*La Société est dotée à titre d'ordre interne inopposable aux tiers, d'un Comité des Engagements composé de quatre membres personnes physiques ou morales, au titre desquels figurent le représentant de l'associé commandité en qualité de membre de droit du Comité, deux membres indépendants répondant aux critères édictés par l'association professionnelle Middlenext, notamment par son code de bonne conduite, nommés par la majorité des associés commandités, ainsi qu'un associé commanditaire, nommé par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires et disposant d'au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société.*

*Dans l'hypothèse où aucun des associés commanditaires ne disposerait de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, le Gérant commandité abaissera ledit seuil de 5 %, et fera procéder à un nouveau vote de l'assemblée générale des associés commanditaires aux fins de désigner un représentant des associés commanditaires au Comité des Engagements.*

*Les fonctions de membre du Comité des Engagements sont incompatibles avec les fonctions de membre du Conseil de Surveillance.*

*Lorsqu'un membre du Comité des Engagements est une personne morale, cette dernière doit désigner un représentant dûment habilité à l'effet d'assurer sa représentation à l'égard des tiers. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et obligations et encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Comité des Engagements en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente.*

*Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.*

*Hormis pour le membre de droit, la durée du mandat des membres du Comité des Engagements est de trois ans, renouvelable pour la même durée.*

*Nonobstant ce qui précède, les premiers membres du Comité des Engagements sont nommés pour une durée de deux ans. Par exception à ce principe, le premier membre du Comité des Engagements nommé par l'assemblée générale des associés commanditaires devra démissionner à la date à laquelle l'Offre aura été souscrite par les investisseurs à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 euros. Ledit membre démissionnaire devra immédiatement être remplacé par un associé commanditaire élu par l'assemblée générale des commanditaires dans les conditions décrites au présent article.*

*Les membres du Comité des Engagements sont révocables par décision des organes sociaux compétents pour leur nomination.*

*En cas de démission d'un ou plusieurs membres du Comité des Engagements, d'arrivée à terme de leur mandat ou de faute commise dans l'exercice de leur mission justifiant leur révocation, le Gérant devra convoquer immédiatement l'organe social compétent pour la nomination du ou des membres concernés, à l'effet de compléter la composition du Comité des Engagements.*

*Le Comité des Engagements se réunit sur la convocation de son Président ou du Gérant aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.*

*Sous réserve de l'unanimité requise pour certaines décisions dans les conditions visées aux présents statuts et/ou de l'abstention du représentant de l'associé commandité à ce vote, le Comité des Engagements ne délibère valablement que si trois des quatre membres sont présents, incluant en tout état de cause le représentant de l'associé commandité. Les délibérations du Comité des Engagements sont prises à la majorité des deux tiers des membres présents (sauf exceptions prévues dans les présents statuts) et sont constatées par des procès-verbaux signés par l'ensemble des membres.*

*Le ou les associés commandités peuvent décider (le cas échéant par voie d'approbation du règlement intérieur du Comité) que les membres du Comité des Engagements auront droit au remboursement d'une quote-part des frais engagés dans le cadre de leurs fonctions dans les termes et conditions approuvés par l'assemblée générale des associés commanditaires.*

*Par ailleurs, il pourra être alloué au Comité des Engagements une rémunération annuelle dont le montant sera fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.*

*Il est précisé que le montant de la rémunération annuelle versée aux membres du Comité des Engagements ne pourra excéder la somme de 5.000 euros et que le représentant de l'associé commandité ne percevra pas de rémunération à ce titre.*

*Cette rémunération est répartie librement par le Comité des Engagements entre ses membres, le cas échéant selon les termes et conditions fixés dans son règlement intérieur et/ou ceux fixés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires.*

## **15.2 Pouvoirs et obligations des membres du Comité des Engagements**

*Le Gérant propose au Comité des Engagements les opportunités d'investissement qu'il a présélectionnées.*

*Le Comité des Engagements est alors chargé de vérifier notamment les situations de conflit d'intérêts potentiels et la conformité de l'investissement à la politique d'investissement de la Société.*

*Sur la base de ces vérifications, le Comité des Engagements autorise ou rejette les opportunités d'investissement qui lui ont été soumises. Dans l'hypothèse d'un rejet de l'opportunité d'investissement qui lui est présentée, le Comité des Engagements est tenu de motiver sa décision. Il est précisé qu'en cas de rejet du projet d'investissement par l'unanimité des membres du Comité, ledit projet pourra être étudié par le Groupe Maranatha.*

*Le Gérant décide, parmi les opérations autorisées par le Comité des Engagements, des investissements de la Société et en négocie l'ensemble des modalités, notamment techniques, juridiques et financières. Il peut également décider d'initier un processus d'audit permettant de considérer les risques liés à cet investissement.*

*A l'issue de ce processus d'audit, le Gérant devra obtenir l'accord définitif du Comité des Engagements pour décider de poursuivre l'acquisition concernée. Le Comité des Engagements qui rend une décision négative est tenu de motiver sa décision.*

*Une fois l'accord du Comité des Engagements donné, le Gérant décidera, parmi les opérations autorisées par le Comité des Engagements, des investissements de la Société et en négocie l'ensemble des modalités, notamment techniques, juridiques et financières.*

*Les dispositions ci-avant sont également applicables en cas de décision du Gérant de procéder à un quelconque désinvestissement des actifs détenus par la Société.*

*Les fonctions du Comité des Engagements n'entraînent aucune immixtion dans la gérance, ni aucune responsabilité à raison des actes de la gestion et de leurs résultats. Le Conseil de surveillance dans son rapport à l'assemblée générale annuelle rendra compte des avis que le Comité des Engagements aura pu donner au cours de l'exercice clos considéré.*

*Les membres du Comité des Engagements sont soumis à des obligations de confidentialité, de loyauté, et de non concurrence pendant l'exercice de leur mandat et pendant une période de 12 mois suivant l'exercice de celui-ci.*

*Dans le cadre des mécanismes de liquidité, le Comité des Engagements devra, dans les meilleurs délais et par tous moyens, informer les actionnaires commanditaires de la réception de toute offre ferme d'acquisition portant sur la totalité des titres de la Société.*

*Le Comité des Engagements conjointement avec le Conseil de Surveillance pourra désigner un expert indépendant dans les conditions prévues aux présents statuts.»*

#### Procédures de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne que la Société envisage de mettre en place est défini comme l'ensemble des dispositifs visant la maîtrise des activités et des risques de toute nature et permettant la régularité, la sécurité et l'efficacité des opérations de la Société. Il se caractérisera par les objectifs suivants :

- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et ressources de la Société ainsi que par la protection contre les risques de pertes ;
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- respect des règles internes et externes ;
- prévention et détection des fraudes et erreurs ; et

- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

La Société appliquera des procédures de contrôle interne visant en particulier à prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité et les risques d'erreur ou de fraude, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Cependant comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Ces procédures de contrôle reposeront sur les principes fondamentaux suivants :

- la reconnaissance de la pleine responsabilité du Gérant de la Société ; et
- un système de *reporting* d'activités et financier régulier.

Les acteurs privilégiés du contrôle interne au niveau de la Société sont :

- le Conseil de Surveillance de la Société et en particulier son Président ;
- le Commissaire aux Comptes de la Société ;
- Les données comptables et budgétaires sont régulièrement examinées et analysées ensemble par le Président du Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes.

Le Conseil de Surveillance, en collaboration avec les avocats de la Société, assure le traitement des dossiers et/ou contentieux de la Société susceptibles de générer des risques significatifs.

## **17. SALARIES**

### **17.1. NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION**

A la date du présent Prospectus, la Société ne compte aucun salarié.

Dans le futur, l'ensemble du personnel utilisé par la Société le sera par l'intermédiaire du mandat de gestion et de la convention de prestations de services conclus avec le Groupe Maranatha (ou l'une de ses filiales).

### **17.2. PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DES MEMBRES DE LA DIRECTION**

Sans objet.

### **17.3. PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE**

Sans objet.

## 18. PRINCIPAUX ASSOCIES COMMANDITAIRES

### 18.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Le tableau ci-dessous présente la liste des associés commanditaires de la Société, à la date d'enregistrement du présent Prospectus.

Actionnariat	Nombre d'actions détenues	% du capital (environ)	Nombre de droits de vote détenus	% des droits de vote (environ)
<b>Finotel Invest 2</b>	39	92.8%	39	92.8%
<b>Monsieur Philippe CARLINI</b>	1	2.4%	1	2.4%
<b>Monsieur Olivier GAILLARD</b>	1	2.4%	1	2.4%
<b>Monsieur Christophe MARCHIS</b>	1	2.4%	1	2.4%
<b>MOUREN</b>				
<b>TOTAL</b>	42	100.0%	42	100.0%

### 18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ASSOCIES

La Société est une société en commandite par actions régie par les articles L. 226-1 et suivants du Code de commerce.

- Droits de vote de l'associé commandité :

L'associé commandité, la société par actions simplifiée Finotel Gestion 2, dispose, en application des statuts, de pouvoirs spécifiques :

- la nomination et la révocation des Gérants sont de la compétence exclusive des associés commandités ;
- la nomination et la révocation des deux membres indépendants qui siègent au Comité des Engagements de la Société ;

Sauf pour la nomination et la révocation des membres du Conseil de Surveillance, pour la nomination et pour la révocation des commissaires aux comptes, pour la distribution des dividendes de l'exercice et pour l'approbation des conventions soumises à autorisation, aucune décision des assemblées générales des associés commanditaires n'est valablement prise si elle n'est approuvée par écrit par une majorité simple des associés commandités au plus tard à la clôture de l'assemblée ayant voté la décision concernée.

- Droit de vote des associés commanditaires :

Les associés commanditaires disposent du droit de participer aux assemblées générales. Le nombre de droits de vote dont ils disposent est proportionnel à la quotité de capital qu'ils détiennent dans la Société.

### **18.3. CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

A la date du présent Prospectus, et au jour de l'Offre, la Société sera contrôlée, directement et indirectement, à plus de 92% par la société par actions simplifiée Finotel Invest 2, associé commanditaire et unique actionnaire de l'associé commandité, la société par actions simplifiée Finotel Gestion 2.

Ainsi, avant et après la réalisation de l'Offre, Monsieur Olivier Carvin contrôlera indirectement, au travers de Finotel Invest 2, Finotel Gestion 2, qui aura la qualité de Gérant commandité de la Société.

En tant que tel, Finotel Gestion 2 disposera de larges pouvoirs portant sur la gestion opérationnelle de la Société ainsi que sur la plupart des décisions structurantes la concernant. Pour une description de l'étendue des pouvoirs du Gérant commandité, se référer à la section 16.4.2 du Prospectus.

## **19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

Se reporter à la section 6.1.2 C du présent Prospectus.

## **20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE**

### **20.1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES**

#### **- Bilan d'ouverture de la Finotel 2 SCA au 19 septembre 2014**

Finotel 2 SCA ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle ne dispose pas de comptes historiques. Son capital social est intégralement libéré.

Depuis la constitution de la Société, cette dernière n'a pris aucune participation. Par ailleurs, aucun changement significatif n'est intervenu dans sa situation financière.

Le bilan d'ouverture de la Société, établi au 19 septembre 2014, selon les normes comptables françaises, est le suivant :

<b>Actif au 19 septembre 2014</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif au 19 septembre 2014</b>	<b>38 800</b>
Immobilisations incorporelles	0	Capital social	37 800
Immobilisations corporelles	0	Autres fonds propres	1 000
Immobilisations financières	0		
<b>Actif immobilisé</b>	<b>0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>38 800</b>
Disponibilités	37 800	Fournisseurs	0
Autres créances	1 000	Autres dettes	0
<b>Actif circulant</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif circulant</b>	<b>0</b>
<b>Total Actif</b>	<b>38 800</b>	<b>Total Passif</b>	<b>38 800</b>

#### **- Annexe au bilan d'ouverture**

Finotel 2 SCA ayant été immatriculée le 19 septembre 2014. Son premier exercice clôturera le 30 septembre 2015.

### **4. Règles et méthodes comptables**

Le bilan d'ouverture a été établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux principes comptables généralement admis en France, et en l'application des conventions générales et des adaptations professionnelles (avis postérieurs du Conseil national de la comptabilité), notamment :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- prudence,
- indépendance des exercices.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est faite selon la méthode des coûts historiques.

## **5. Apports réalisés lors de la constitution de la Société**

Les associés commanditaires ont fait apport à la Société d'une somme de 37.800 € correspondant à 42 actions d'une valeur nominale de 900 euros, souscrites en totalité et libérées intégralement.

Finotel Gestion 2, associé commandité, s'est engagé par les statuts constitutifs à réaliser un apport en numéraire d'un montant de 1.000 € affecté en « Autres fonds propres » et correspondant à l'attribution de 1.000 parts d'associé commandité. Les parts du commandité ne donnent pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

## **6. Capital variable**

Le capital souscrit de la Société (actions attribuées à ou aux associés commanditaires en rémunération de leur apport à la Société) est variable à la hausse comme à la baisse conformément aux dispositions du Code de commerce et aux lois et règlements en vigueur, dans les limites fixées par les statuts constitutifs.

### **20.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA**

Néant

### **20.3. VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LE BILAN D'OUVERTURE ET RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGE DE VERIFIER L'ACTIF ET LE PASSIF**

- a. Rapport du commissaire aux comptes sur le bilan d'ouverture :

## FINOTEL 2

Société en Commandite par Actions à capital variable

7, rue Paul Albert  
75018 Paris

---

### Rapport du commissaire aux comptes sur le bilan d'ouverture dans le cadre de l'émission d'actions par voie d'offre au public

Bilan d'ouverture en date du 19 septembre 2014

---

A l'attention du gérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit du bilan d'ouverture de la société FINOTEL 2 en date du 19 septembre 2014, tel qu'il est joint au présent rapport.

Ce bilan d'ouverture a été établi sous la responsabilité du gérant de la société. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ce bilan d'ouverture.

---

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que le bilan d'ouverture ne comporte pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant les montants et informations figurant dans le bilan d'ouverture. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté de ce bilan d'ouverture et à apprécier sa présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A notre avis, le bilan d'ouverture présente sincèrement dans tous ses aspects significatifs, la situation financière et le patrimoine de la société au 19 septembre 2014, conformément aux règles et principes comptables applicables en France tels que décrits dans les notes annexes.

Neuilly-sur-Seine, le 22 septembre 2014

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Laurent HALFON

BILAN D'OUVERTURE FINOTEL SCA 2 AU 19 SEPTEMBRE 2014

Actif au 19 septembre 2014	38 800	Passif au 19 septembre 2014	38 800
Immobilisations Incorporelles	-	Capital Social	37 800
Immobilisations corporelles	-		-
Immobilisations Financières	-	Autres fonds propres	1 000
<b>Actif immobilisé</b>	<b>-</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>38 800</b>
Disponibilités	37 800	Fournisseurs	-
Autres créances	1 000	Autres dettes	-
<b>Actif circulant</b>	<b>38 800</b>	<b>Passif circulant</b>	<b>38 800</b>
<b>Total actif</b>	<b>38 800</b>	<b>Total passif</b>	<b>38 800</b>

## ANNEXE

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

(Code du Commerce Art. R 123-196 3°)

FINOTEL SCA 2 ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle ne dispose pas de comptes historiques. Son premier exercice clôturera le 30 septembre 2015.

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

-(Code du Commerce -Art. R 123-196 1° et 2°; PCG Art. 531-1/1)

#### Principes et conventions générales

Le bilan d'ouverture a été établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux principes comptables généralement admis en France, et en l'application des conventions générales et des adaptations professionnelles (avis postérieurs du Conseil national de la comptabilité), notamment:

- continuité de l'exploitation :
- permanence des méthodes comptables
- prudence
- indépendance des exercices.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est faite selon la méthode des coûts historiques.

## COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Composition du capital social (Code du Commerce Art. R 123-197; PCG Art. 531-3 et 532-12)

Catégories de titres	Valeur Nominales en €	Nombre de titres			
		Au début	Crées	Remboursés	En fin
Actions	900	0	42		42

### Apports réalisés lors de la constitution de la Société

Les associés commanditaires ont fait apport à la Société d'une somme de 37 800€ en numéraire correspondant à 42 actions d'une valeur nominale de 900€, souscrites en totalité et libérées intégralement.

Finotel Invest 2 détient 39 actions, M. Olivier Gaillard 1 action, M. Christophe Marchis-Mouren 1 action, et M. Patrick Carlini 1 action.

Finotel Gestion 2, associé commandité, s'est engagé par les statuts constitutifs à réaliser un apport en numéraire d'un montant de 1 000€ affecté en "autres fonds propres" et correspondant à l'attribution de 1 000 parts d'associé commandité. Les parts du commandité ne donnent pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

### Capital variable

Le capital souscrit de la Société (actions attribuées à ou aux associés commanditaires en rémunération de leur apport de la Société) est variable à la hausse comme à la baisse conformément aux dispositions du Code de commerce et aux lois et règlements en vigueur, dans les limites fixées par les statuts constitutifs.

- b. Rapport du commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif :

**Ludovic CREBIER**  
Expert Comptable – Commissaire aux Comptes

**FINOTEL 2 SCA**  
Société en Commandite par Actions à capital variable  
Au capital minimum de 37 800 €  
148 Traverse de la Martine  
13011 MARSEILLE

**Rapport du commissaire désigné en application de l'article L 225-131 du code de commerce  
dans le cadre de l'augmentation de capital proposée à l'assemblée**

Dans le cadre de la réalisation d'un prospectus soumis au visa de l'AMF

**FINOTEL 2 SCA**  
Société en Commandite par Actions à capital variable  
Au capital minimum de 37 800 €  
148 Traverse de la Martine  
13011 MARSEILLE

Aux associés,

En exécution de la mission prévue l'article L. 225-131 du Code de commerce qui nous a été confié par décision unanime des associés en date du 22 septembre 2014, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état joint ci-après.

Cette mission s'inscrit dans le cadre de l'augmentation de capital qui vous est proposée.

L'état de l'actif et du passif de la société au 19 septembre 2014, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par le gérant. Il nous appartient, sur la base de notre vérification, d'exprimer une conclusion au regard, de cet actif et de ce passif déterminés conformément aux règles et principes comptables français.

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

Ces diligences ont consisté à apprécier :

- Si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles et principes comptables français et font l'objet, dans les notes annexes qui accompagnent cet état, d'une information appropriée compte tenu notamment du contexte dans lequel l'émission d'actions est proposée à l'assemblée.

Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, notamment au regard des assertions habituellement retenues pour l'établissement des comptes. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport.

La situation de l'actif et du passif au moment de la présente première émission est inchangée depuis la constitution de la société.

L'actif du bilan est composé :

- d'un compte bancaire pour un montant de 37 800€ correspondant à la souscription en intégralité du capital ;
- d'un poste Autres créances pour un montant de 1000 € représentatif de l'engagement pris par Finotel Gestion 2, associé commandité, à réaliser un apport en numéraire.

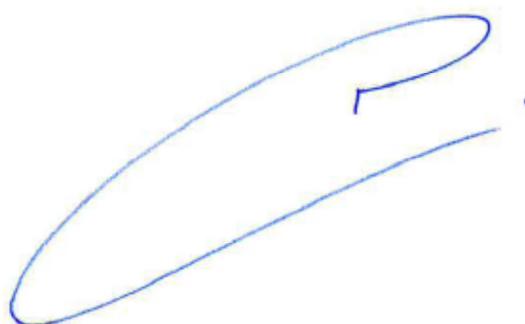
Le passif du bilan est composé :

- du capital social de la société, soit 37 800 € ;
- du poste Autres Fonds propres correspondant à l'attribution de 1 000 parts de 1 € à l'associé commandité. Les parts du commandité ne donnent pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital social.

Fait à MARSEILLE, le 23 septembre 2014

Le commissaire désigné en application de l'article L 225-131 du code de commerce

LUDOVIC CREBIER

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "LUDOVIC CREBIER", is written over a blue oval. The signature is fluid and cursive, with the name "LUDOVIC" on the top line and "CREBIER" on the bottom line.

#### **20.4. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES**

La Société ayant été immatriculée le 19 septembre 2014, elle n'a pas publié à la date de rédaction du présent Prospectus d'autres informations financières que le bilan d'ouverture présenté à la section 3.1 ci-avant.

#### **20.5. INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES ET AUTRES**

Néant

#### **20.6. POLITIQUE EN MATIÈRE DE DIVIDENDE**

La Société ayant été créée le 19 septembre 2014, aucun dividende n'a encore été versé.

La Société n'entend pas verser de dividendes au cours de son cycle d'exploitation, afin d'utiliser ses ressources pour le développement de son activité et l'acquisition d'actifs hôteliers.

#### **20.7. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

A la date du présent Prospectus, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze (12) derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

#### **20.8. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE**

Les informations financières et commerciales contenues dans le présent Prospectus n'ont connues aucun changement significatif depuis la date de constitution de la Société.

Le contrôleur légal des comptes a vérifié les informations portant sur la situation financière au le 19 septembre 2014.

## 21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1. CAPITAL SOCIAL

#### Montant du capital social

A la date de visa du présent Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 37.800 euros (divisé en 42 actions de 900 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et de même catégorie).

#### Absence de titres non représentatifs de capital

A la date du présent Prospectus, la Société a émis 39 actions au profit de son associé commandité Finotel Gestion 2, étant précisé que ces parts ne contribuent pas à la formation du capital social et, en conséquence, ne donnent pas droit à l'attribution d'actions représentatives d'une fraction du capital de la Société.

#### Autocontrôle, auto-détention et acquisition par la Société de ses propres actions

Néant

#### Autres titres donnant accès au capital

Néant

#### Droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital émis mais non libéré et engagement d'augmentation du capital

Néant

#### Informations sur le capital social de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et détail de ces options (en ce compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent)

Néant

#### Modifications du capital social

Néant

### 21.2. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

#### - Objet social (article 5 des statuts)

Il est précisé que ces statuts sont à jour de l'assemblée générale des associés commandité et commanditaires du 24 septembre 2014.

#### « ARTICLE 5 - OBJET

*La Société a pour objet, en France et à l'étranger :*

- *L'acquisition de fonds de commerce hôteliers et/ou murs d'hôtels ;*
- *La gestion et l'exploitation de fonds de commerce hôteliers et/ou murs d'hôtels, notamment par le biais de l'octroi de mandats de gestion à des sociétés spécialisées ;*

- *La détention, l'achat et la revente de titres sociaux de sociétés détenant des actifs immobiliers, ainsi que toutes activités annexes liées à la gestion de tels titres ;*
- *La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;*
- *La participation directe ou indirecte de la société à toutes activités ou opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières, en France et ou l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;*

*Le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits ;*

*Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes. »*

- **Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction (articles 13 à 16 des statuts)**

Se reporter à la section 16.2.2 ci-avant.

### **21.3. DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHES AUX ACTIONS DE LA SOCIETE (ARTICLE 7 A 9 DES STATUTS)**

Il est précisé que ces statuts sont à jour de l'assemblée générale des associés commandité et commanditaires du 24 septembre 2014.

#### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

##### **7.1 Capital social d'origine**

*Le capital social d'origine est fixé à la somme de trente-sept mille huit cent euros (€ 37.800).*

*Il est divisé en quarante-deux (42) actions d'un montant de neuf cent euros (€ 900) chacune, toutes de même catégorie et intégralement souscrites.*

##### **7.2 Variabilité du capital**

*Le capital souscrit de la Société, c'est-à-dire le capital social représenté par des actions attribuées aux associés commanditaires en rémunération de leur apport à la Société, est variable, à la hausse comme à la baisse, conformément aux dispositions du Code de commerce et aux lois et règlements en vigueur.*

*Le capital souscrit représente donc la fraction du capital autorisé fixé ci-après, qui est effectivement souscrite par les associés commanditaires à un moment donné de la vie sociale. Ce capital souscrit est variable, conformément aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce (le « **Capital Souscrit** »).*

*Le Capital Souscrit augmente par suite des souscriptions nouvelles émanant d'anciens ou de nouveaux associés commanditaires ; il diminue par suite de reprises, totales ou partielles, des apports effectués.*

*Les variations du montant du Capital Souscrit sont limitées de la façon suivante :*

- (a) *Les variations à la hausse du Capital Souscrit ne peuvent le porter à un montant excédant la somme de trente-cinq millions d'euros (35.000.000 €) (le "Capital Autorisé"), et*
- (b) *Les variations à la baisse du Capital Souscrit ne peuvent le conduire à un montant inférieur à 90 % du Capital Souscrit au cours de l'exercice précédent, cette somme ne pouvant en toute hypothèse être inférieure au dixième du montant du Capital Autorisé (le "Capital Minimum").*

*Les montants du Capital Autorisé et du Capital Minimum ne peuvent être modifiés que selon les règles applicables aux modifications statutaires.*

**- Augmentation du capital**

*Le capital étant variable, le Gérant est autorisé à décider l'émission au pair ou avec primes, de nouvelles actions, pourvu que du fait de ces souscriptions, le Capital Souscrit ne devienne pas supérieur au Capital Autorisé.*

*A cette fin, le Gérant a tous pouvoirs pour recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles actions dans les limites du Capital Autorisé et signer et régulariser à cet effet tous contrats d'émission d'actions. Le Gérant arrêtera les modalités de souscription des actions nouvelles et leur prix d'émission qui ne pourra être inférieur à la valeur nominale majorée, le cas échéant, à titre de prime d'émission, d'une somme correspondant à la part proportionnelle revenant aux actions anciennes dans les réserves et les bénéfices non distribués apparaissant au dernier bilan approuvé par l'assemblée générale, augmenté des plus-values potentielles déterminées sur la base des résultats du semestre précédent.*

*Il est précisé que, la Société étant à capital variable, les anciens associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par le Gérant dans les conditions indiquées aux alinéas précédents.*

*La Société admet dans les conditions visées aux alinéas précédents tous nouveaux associés commanditaires et accepte toutes nouvelles souscriptions d'associés commanditaires anciens.*

*Les souscriptions reçues seront constatées par une décision d'assemblée générale. Elles seront en outre inscrites au nom des titulaires sur les comptes tenus par la Société comme indiqué à l'article 8 des présents statuts.*

*Dans le cadre de la première augmentation de son capital suivant sa constitution, la Société entend réaliser une offre au public de titres financiers conformément aux articles L.411-1 et suivants du Code monétaire et financier (l' « **Offre au Public** »). Les termes et conditions de cette Offre au Public sont décrits dans un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers le 24 septembre 2014.*

**- Diminution du capital et droit de retrait des associés commanditaires**

*A compter de l'exercice social clos le 30 septembre 2015 et jusqu'à l'exercice clos le 30 septembre 2020, les associés commanditaires pourront, sur la base des comptes consolidés audités de la Société portant sur l'exercice ouvrant droit à retrait et d'un rapport d'expertise établi par un expert indépendant désigné conjointement par le Comité des Engagements et le Conseil de Surveillance ,*

*décider de se retirer de la Société dans la limite de 10% du capital social de cette dernière, étant précisé que ces 10% ne pourront jamais représenter un montant supérieur à 10% du Capital Autorisé au cours de l'exercice durant lequel la demande est formulée.*

*Cette sortie sera organisée une seule fois par an, les associés commanditaires souhaitant exercer leur droit de retrait devront notifier leur demande de retrait à la Société entre le 1<sup>er</sup> et le 28 février de l'exercice social suivant celui ouvrant droit à retrait.*

*Les demandes de retrait des associés commanditaires seront gérées par la Société, qui procédera elle-même au rachat des actions des commanditaires sortants.*

*Par ailleurs, il doit être précisé que, dans le cas où les demandes de sortie seraient supérieures à la limite de 10% décrite ci-dessus, les associés commanditaires verront leur demande de rachat réduites par application d'un taux uniforme de réduction calculé sur la base du ratio suivant<sup>47</sup> :*

$$\frac{\text{Nombre total d'actions dont le retrait est demandé}}{\text{Nombre total d'actions correspondant à 10% du capital social de l'exercice concerné}}$$

*Ce ratio sera arrondi à l'unité inférieure en cas de résultat non entier.*

*Le Conseil de Surveillance constatera, à l'issue de chaque exercice, le montant de trésorerie alloué à l'exercice du droit de retrait des associés commanditaires.*

**- Valeur des titres au moment du retrait**

*L'associé commanditaire qui exerce son droit de retrait aura droit au remboursement de la valeur nominale non amortie de ses actions, augmentée ou diminuée de sa quote-part dans les bénéfices, réserves et primes diverses, ou dans les pertes, selon le cas. Ledit remboursement interviendra entre 1<sup>er</sup> mars et le 30 avril de l'exercice au cours duquel sera formulée la demande de retrait.*

*Ainsi, la sortie des investisseurs résultant de l'exercice par les associés commanditaires de leur droit de retrait s'effectuera suivant la situation nette comptable consolidée de la Société telle qu'elle résultera des comptes consolidés du dernier exercice clos.*

*Afin de mettre les investisseurs en mesure d'apprécier leur intérêt à exercer leur droit de retrait, le Comité des Engagements, conjointement avec le Conseil de Surveillance, désignera, dans les trente jours calendaires précédant l'arrêté des comptes de l'exercice social en cours, un expert indépendant spécialisé dans le secteur hôtelier, chargé de procéder à une évaluation de la Société. Il est précisé que (x) le Gérant commandité ne pourra prendre part à la délibération du Comité des Engagements conduisant à la nomination dudit expert et (y) ladite délibération sera prise à l'unanimité des trois membres du Comité des Engagements restants et à la majorité simple des membres présents ou représentés du Conseil de Surveillance. En cas de désaccord sur la décision de cet expert, la décision du Conseil de Surveillance prévautra.*

## **ARTICLE 8 – FORME DES ACTIONS**

*Les actions doivent obligatoirement revêtir la forme nominative.*

---

<sup>47</sup> Ce taux sera arrondi à l'unité inférieure en cas de résultat non entier.

*Les actions sont inscrites en comptes individuels ouverts par la Société au nom des associés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.*

*A la demande de l'associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société.*

*La libération des actions intervient dans les conditions fixées par la loi.*

*Les sommes restant à verser sur les actions à libérer en espèces sont appelées par le Gérant.*

*Tout versement en retard sur le montant des actions porte intérêt de plein droit en faveur de la Société au taux d'intérêt légal, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice ou d'une mise en demeure.*

## **ARTICLE 9 - TRANSFERT DES ACTIONS – INDIVISIBILITE**

### **9.1. Modalités de transfert des actions**

*La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est préalablement inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».*

*La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement.*

*L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société, est signé par le cédant ou son mandataire ; si les actions ne sont pas entièrement libérées, mention doit être faite de la fraction non libérée.*

*La transmission à titre gratuit, ou en suite de décès, s'opère également par un ordre de mouvement, transcrit sur le registre des mouvements, sur justification de la mutation dans les conditions légales.*

*Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, sauf convention contraire entre cédants et cessionnaires.*

*Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.*

*La Société tient à jour au moins semestriellement la liste des personnes titulaires d'actions avec l'indication du domicilié déclaré par chacune d'elles.*

*La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres ou comptes tenus à cet effet par la Société.*

### **9.2. Conditions de transfert des actions**

*Les actions sont librement négociables sous réserve de ce qui suit.*

#### **9.2.1. Droit de préemption bénéficiant à l'associé commandité**

*Les associés commanditaires s'interdisent tout transfert d'actions à titre onéreux (vente, échange, apports de toute sorte), avant de les avoir préalablement offertes par priorité à l'associé commandité, qui disposera d'un droit de préemption pour les acquérir.*

*A ce titre, l'associé commanditaire désirant transférer ses actions devra notifier, par tout moyen écrit offrant une preuve de l'envoi, à l'associé commandité son projet de transfert.*

*Cette notification (la « **Notification** ») devra préciser :*

- *le nombre d'actions dont le transfert est envisagé ;*
- *les nom, domicile ou siège social du cessionnaire à qui l'associé cédant désire transférer ses actions, ainsi que, le cas échéant de la société qui le contrôle en dernier ressort, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ; et*
- *le prix de cession convenu ou l'équivalent en numéraire de la contrepartie offerte, si celle-ci n'est pas exclusivement constituée de numéraire (une « **Opération Complex**e ») et les modalités de paiement, ainsi qu'une copie certifiée conforme de l'offre irrévocable d'acquisition par le cessionnaire.*

*L'associé commandité disposera d'un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la Notification pour notifier par tout moyen écrit, offrant une preuve de son envoi, sa volonté de préempter les actions de l'associé commanditaire cédant aux lieux et places du cessionnaire envisagé, moyennant les mêmes prix, charges et conditions que ceux mentionnés dans la Notification (à l'exception de la date du paiement du prix des actions qui interviendra dans un délai de trente (30) jours calendaires maximum à compter de l'expiration du délai de préemption comme indiqué ci-après et de la contrepartie qui ne pourra être qu'en numéraire).*

*Dans les seuls cas d'une Opération Complex, l'associé commandité aura la possibilité de notifier à l'associé commanditaire cédant son désaccord sur le prix dans un délai de dix (10) jours calendaires à compter de la Notification.*

*Dans ce cas, le prix applicable sera déterminé par un expert unique désigné en référé à l'initiative de la partie concernée la plus diligente par le Président du Tribunal de Commerce de Paris, parmi les experts judiciaires compétents en matière financière (l'« **Expert** »). L'Expert agira en qualité de tiers expert au sens de l'article 1843-4 du Code civil et non en qualité d'arbitre.*

*Si dans le délai imparti (trente (30) jours calendaires), l'associé commandité n'avait pas notifié à l'associé commanditaire cédant sa volonté de préempter, ou bien si l'exercice du droit de préemption par l'associé commandité ne portait pas sur la totalité des actions que l'associé cédant envisageait de céder au cessionnaire (tel que rappelé dans la Notification), l'associé cédant recouvrera alors toute liberté pour procéder à la cession desdites actions, mais uniquement aux mêmes prix, charges et conditions que ceux convenus avec le cessionnaire pressenti et mentionnés dans la Notification, sans préjudice des autres dispositions des statuts.*

*Il en sera de même en cas de défaut de paiement par l'associé commandité de la totalité du prix des actions cédées au terme du délai indiqué ci-dessous.*

*En cas de préemption, le paiement du prix des actions préemptées devra intervenir dans un délai de trente (30) jours calendaires maximum à compter de l'expiration du délai de préemption. Ce paiement s'effectuera comptant, au choix de l'associé cédant, par remise de chèque ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références à l'associé commandité. Le transfert de propriété des actions préemptées sera soumis au paiement effectif du prix d'acquisition dans le délai mentionné ci-dessus entre les mains de l'associé cédant (ou d'un mandataire de son choix) ou entre les mains d'un séquestre comme prévu ci-après.*

*Les délais mentionnés au présent article se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts:*

- comme date de réception par l'associé commandité de la Notification, selon la forme prise pour la Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre, ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de la lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax.

- comme date de notification de la préemption par l'associé commandité, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

*En cas de préemption, l'associé cédant et l'associé commandité procèderont concomitamment au paiement du prix des actions, à la signature par l'associé cédant et à la remise à l'associé commandité d'un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées, ainsi que, trois exemplaires d'un imprimé Cerfa n° 2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code Général des Impôts, que l'associé commandité fera enregistrer à ses frais.*

*Si l'associé cédant ne se trouvait pas en mesure de recevoir le paiement du prix ou refusait ce paiement, ou encore refusait de signer l'ordre de mouvements ou les imprimés Cerfa, le prix de ses actions pourra alors être consigné ou séquestré par l'associé commandité auprès de tout établissement bancaire ou de tout notaire.*

*A compter de cette consignation ou ce séquestre, l'associé commandité sera alors réputée avoir rempli ses obligations au titre du paiement du prix et la cession sera alors définitivement réalisée. L'associé commandité en informera l'associé cédant.*

*Dans ce cas, le transfert des actions de l'associé cédant au profit de l'associé commandité interviendra automatiquement, même sans production d'un ordre de mouvement signé, le jour de la notification au Gérant de la Société, par l'associé commandité, (i) de la preuve de la réception du prix de ses actions par l'associé cédant ou de la consigne ou du séquestre du prix par l'associé commandité conformément à l'alinéa ci-dessus, et (ii) de la preuve de la notification de préemption par l'associé commandité dans le délai visé ci-dessus.*

*Le Gérant devra alors enregistrer le transfert dans le registre des mouvements de titres et disposera conséutivement des pouvoirs pour régulariser s'il y a lieu les ordres de mouvement et imprimés fiscaux d'enregistrement.*

*Toute cession réalisée par un associé cédant en violation des dispositions du présent article 9.2 sera inopposable à la Société et aux autres associés.*

*En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.*

*Le droit de préemption décrit ci-dessus ne pourra bénéficier à l'associé commandité en cas d'Offre d'Acquisition tel que ce terme est défini au paragraphe ci-dessous.*

## **9.2.2. Promesses unilatérales de vente bénéficiant à l'associé commandité**

### **9.2.2.1 Promesse de vente court terme**

*Durant chacun des exercices sociaux couvrant l'exercice du droit de retrait visé à l'article 7 des présents statuts, dans l'hypothèse où les demandes de retrait des associés commanditaires n'auraient pu être satisfaites en totalité par la Société, l'associé commandité disposera de la faculté de racheter les titres non absorbés par le droit de retrait précité, dans la limite de 5% du capital social (calculé après déduction des titres ayant fait l'objet du droit de retrait).*

*Ce rachat devra être effectué au plus tard dans les 60 jours calendaires suivant la clôture de la période de retrait, c'est-à-dire entre le 1<sup>er</sup> mars et le 30 avril de chaque exercice social au cours duquel sera formulée la demande de retrait.*

*Afin de mettre en œuvre cette faculté, les demandes de retrait avantformulées par les associés commanditaires dans le cadre de l'exercice de leur droit de retrait vaudront également promesses de vente au profit de l'associé commandité (les « **Promesses de Vente Court Terme** »).*

*Ces Promesses seront exercées (x) à un prix identique à celui résultant de la procédure de droit de retrait précitée (ledit prix ayant fait l'objet du rapport d'expertise établi dans le cadre du droit de retrait) et (y) de manière uniforme par l'associé commandité afin de servir dans les mêmes proportions chaque associé commanditaire souhaitant céder un nombre de titres excédant celui qu'il aura transféré dans le cadre de l'exercice de son droit de retrait.*

*Le nombre de titres rachetés dans le cadre de la Promesse de Vente Court Terme sera fixée discrétionnairement par l'associé commandité à l'occasion de chaque exercice concerné, étant toutefois précisé que l'exercice de ces Promesses ne pourra jamais porter sur un nombre de titres supérieur à 5% du capital social (calculé après déduction des titres ayant fait l'objet du droit de retrait).*

### **9.2.2.2 Promesse de vente anticipée**

*Au moment de leur souscription à l'Offre au Public, il sera proposé aux associés commanditaires de consentir à l'associé commandité une promesse de vente portant sur la totalité de leurs titres. Cette promesse de vente, une fois souscrite, restera valable et exerçable par l'associé commandité même en cas de cessions ultérieures des titres objet de la promesse.*

*Cette promesse de vente sera exerçable par l'associé commandité durant trois (3) mois à compter du 1er octobre 2020, sur les actions souscrites par les associés commanditaires promettant dans le cadre de l'Offre au Public, à un prix de mille euros (€1.000) par action, auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7% couvrant la période courant de la date de décision du Gérant constatant la qualité de l'associé commanditaire concerné à la date d'exercice de la promesse (la « **Promesse de Vente Anticipée** »).*

*Il est précisé que les Promesses de Vente Anticipée ne pourront être levées par l'associé commandité qu'à la condition que ce dernier exerce l'ensemble des promesses qui lui auront été consenties.*

*La Promesse de Vente Anticipée ne pourra par ailleurs être exercée qu'à la condition qu'aucune offre ferme d'acquisition entièrement financée portant sur 100% des titres émis par la Société (en ce compris les parts sociales de l'associé commandité) (l'« **Offre d'Acquisition** ») n'ait été soumise au vote du Comité des Engagements dans les trois (3) mois précédant la date d'exercice de la Promesse de Vente Anticipée et ne fasse plus l'objet de discussion à la date d'exercice de ladite promesse. Il est précisé, en tant que de besoin, que les associés commanditaires seront informés, dans les meilleurs*

*délais et par tous moyens, de toute Offre d'Acquisition faisant l'objet d'un examen par le Comité des Engagements.*

*En outre, si l'associé commandité levait la Promesse de Vente Anticipée, et qu'une Offre d'Acquisition était déclarée recevable par le Comité des Engagements dans les douze (12) mois suivant la levée de ladite Promesse, et que cette Offre d'Acquisition intégrait des conditions de prix mieux-disantes que celles résultant de la Promesse de Vente Anticipée, les associés commanditaires concernés bénéficieront d'un droit de suite sur les titres cédés sur exercice de la Promesse.*

*Ce droit de suite leur permettra de se voir verser, dans les trente (30) jours calendaires de la cession de l'ensemble des actions des commanditaires, le différentiel, par titre cédé, entre le prix d'acquisition issu de l'Offre d'Acquisition et celui résultant de l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée.*

#### **9.2.2.3 Promesse de vente long terme**

##### **A) Procédure**

*Du seul fait de sa souscription au capital de la Société ou de l'acquisition d'actions de cette dernière, chaque associé commanditaire consent irrévocablement à l'associé commandité (le « **Bénéficiaire** ») une promesse unilatérale de vente de l'intégralité des actions dont il est propriétaire (la « **Promesse de Vente Long Terme** »).*

*La Promesse Unilatérale de Vente ne pourra être levée par le Bénéficiaire que dans l'hypothèse où la Société ferait l'objet, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2020, d'une offre d'acquisition formulée par ledit Bénéficiaire, portant sur la totalité des actions et des droits de vote de la Société détenus par les associés commanditaires.*

*En effet, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020, le Bénéficiaire pourra décider de procéder à la nomination d'un expert indépendant<sup>48</sup>, choisi par le Comité des Engagements conjointement avec le Conseil de Surveillance (étant précisé que (x) l'associé commandité ne pourra prendre part à la délibération du Comité des Engagements conduisant à la nomination dudit expert et (y) ladite délibération sera prise à l'unanimité des trois membres du Comité des Engagements restants et à la majorité simple des membres présents ou représentés du Conseil de Surveillance), afin que celui-ci effectue une valorisation de la Société sur la base des méthodes d'évaluation usuellement utilisées en la matière. En cas de désaccord portant sur le choix de l'expert, la décision du Conseil de Surveillance prévaudra.*

*A compter de sa nomination, ledit expert bénéficiera d'une période de deux mois pour notifier son rapport d'évaluation (le « **Rapport d'Expertise** ») au Bénéficiaire et à la Société, qui procédera à la publication de ce rapport sur son site internet.*

*Le Bénéficiaire disposera alors d'une période de cent vingt (120) jours calendaires suivant cette mise en ligne pour décider de formuler une offre ferme d'acquisition. Celle-ci sera adressée à la Société et au Comité des Engagements et rendue publique, dans les meilleurs délais, par mise en ligne sur son site internet. Elle sera également notifiée individuellement aux associés commanditaires (par courrier ou e-mail) dans les cinq jours calendaires suivant cette mise en ligne.*

---

<sup>48</sup> En cas de survenance d'un Evènement Défavorable Significatif affectant le marché immobilier hôtelier et/ou les actifs de la Société, le Comité des Engagements pourra décider de reporter la nomination dudit expert et la mise en œuvre d'un processus de cession de la Société pendant une durée maximum de douze (12) mois, afin de permettre une meilleure valorisation desdits actifs. Pour les besoins des présentes, la notion d' « Evènement Défavorable Significatif » désigne tout fait ou événement (quelle que soit sa nature, cause ou origine, y compris de nature politique, économique ou météorologique) affectant de façon défavorable et significative le marché de l'immobilier hôtelier en France et, plus généralement, les biens disponibles à la vente sur ce marché.

*Dans les vingt jours calendaires suivant cette mise en ligne, le Comité des Engagements statuera sur la recevabilité de l'offre d'acquisition formulée par le Bénéficiaire. Elle sera déclarée recevable par le Comité des Engagements, statuant à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), si et seulement si elle remplit les deux conditions ci-après (les « **Conditions Impératives** ») :*

- (i) elle devra permettre à chacun des associés commanditaires ayant souscrit dans le cadre de l'Offre de se voir rembourser son prix initial de souscription auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 7% couvrant la période de la date de la constatation de sa qualité d'associé commanditaire par le Gérant de la Société à la date de l'Offre d'Acquisition ; et*
- (ii) elle devra valoriser la Société à un montant au moins égal à la borne basse de valorisation figurant dans le Rapport d'Expertise.*

*Dans les quinze jours calendaires suivant la décision du Comité des Engagements déclarant l'Offre d'Acquisition recevable, le Bénéficiaire notifiera les associés commanditaires (par courrier ou e-mail) de l'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente (la « **Notification d'Exercice de la Promesse** »).*

*Dans le cas où l'Offre d'Acquisition serait déclarée non-recevable par le Comité des Engagements, statuant à l'unanimité de ses membres (à l'exception du représentant de l'associé commandité), ce dernier devra initier dès que possible un processus compétitif de cession portant sur 100 % des titres émis par la Société, avec l'aide d'une banque d'affaires de renom.*

*Si, dans les cent vingt (120) jours calendaires suivant la nomination de cette banque d'affaires, la Société recevait d'un ou plusieurs tiers acquéreurs une offre ferme d'acquisition, entièrement financée, portant sur 100 % des titres émis par la Société, répondant aux Conditions Impératives, l'offre la mieux-disante d'un point de vue financier sera déclarée recevable par le Comité des Engagements statuant à l'unanimité de ses membres, et sera notifiée à l'associé commandité et aux associés commanditaires (par courrier ou e-mail) dans les quinze jours calendaires suivant la décision de recevabilité du Comité des Engagements. Dès lors, les associés commanditaires ainsi que l'associé commandité seront tenus de céder l'intégralité de leurs actions au tiers acquéreur, après réception de la Notification d'Exercice de la Promesse, étant précisé que le Bénéficiaire pourra aux termes des présents statuts se substituer tout tiers acquéreur dont l'offre d'acquisition aura été acceptée par le Comité des Engagements. Ladite Notification d'Exercice de la Promesse sera effectuée au plus tard quinze jours calendaires après la décision de recevabilité du Comité des Engagements (la « **Notification de l'Offre** »). Cette décision vaudra Notification d'Exercice de la Promesse par le tiers acquéreur.*

*Dans le cas où l'Offre d'Acquisition, ou toute offre d'acquisition d'un tiers répondant aux Conditions Impératives, serait déclarée recevable par le Comité des Engagements, les associés commanditaires seront tenus de céder l'intégralité de leurs titres au Bénéficiaire ou tiers acquéreur, au prix par action offert par ce dernier, sous réserve des stipulations de l'article 9.2.2.3 B) ci-après, dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception par le commanditaire concerné de la Notification d'Exercice de la Promesse ou, le cas échéant de la Notification de l'Offre (la « **Date de Réalisation de la Promesse** ») par :*

- La remise par l'associé commanditaire cédant des documents suivants dument signés : un ordre de mouvements portant sur le nombre d'actions cédées et trois exemplaires d'un imprimé Cerfa n°2759 constituant la notification à l'administration fiscale de la cession des actions, conformément à l'article 639 du Code Général des Impôts, que le Bénéficiaire fera enregistrer à ses frais ;*

- *La remise par le Bénéficiaire du paiement du prix de cession des actions, lequel s'effectuera comptant au choix de l'associé commanditaire concerné par chèque bancaire ou par virement bancaire sur un compte dont il aura préalablement communiqué les références au Bénéficiaire.*

*Les délais ci-dessus se décomptent de manière calendaire, et il y a lieu de retenir pour les besoins des présents statuts :*

- *Comme date de Notification d'Exercice de la Promesse par le Bénéficiaire ou date de de Notification de l'Offre, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi ;*
- *Comme date de réception par l'associé commanditaire concerné de la Notification d'Exercice de la Promesse , ou de la Notification de l'Offre, selon la forme prise pour cette Notification, la date de signature contre décharge en cas de remise en main propre, ou la date d'envoi (le cachet de la poste faisant foi) en cas de lettre simple, la date de première présentation en cas de lettre RAR ou de courriel en cas de courriel, ou encore de la date figurant sur l'accusé de réception de la télécopie en cas d'envoi par fax.*

*En outre, chacun des associés reconnaît expressément que les engagements susvisés sont susceptibles d'exécution forcée et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil, sans préjudice toutefois des dommages et intérêts qui pourraient être sollicités en réparation intégrale d'un préjudice.*

#### **B) Répartition du mali ou Boni de Cession en cas de levée de la Promesse Unilatérale de Vente**

*En cas d'offre d'acquisition portant sur 100 % du capital de la Société, déclarée recevable par le Comité des Engagements en application des dispositions de l'article 9.2.2.3 A), le boni de cession résultant de l'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente, correspondra au prix par action stipulé dans l'offre d'acquisition, déduction faite de tous frais liés à l'opération de cession supportés par la Société (tout endettement financier net étant par hypothèse pris en compte dans le prix de cession des actions) (le « **Boni de Cession** »). Ce Boni de Cession sera réparti entre les associés commanditaires et commandités selon les principes ci-après, sous réserve que le montant du Boni de Cession soit suffisant pour permettre une telle répartition :*

- *le Boni de Cession sera réparti au prorata de la participation de l'ensemble des associés commanditaires jusqu'à ce que les associés commanditaires ayant souscrit dans le cadre de l'Offre au Public soient remboursés de l'intégralité de leur souscription, auquel s'ajoutera un intérêt annuel capitalisé de 6% couvrant la période courant de la date d'émission des actions<sup>49</sup> à la date de cession de 100 % du capital de la Société, étant précisé qu'il sera versé un euro symbolique à l'associé commandité au titre de la cession de ses parts sociales d'associé commandité et de cette première tranche de répartition (le « **Montant Initial** ») ;*
- *Tout montant résiduel du Boni de Cession excédant, le cas échéant, le Montant Initial sera réparti, à hauteur de 70%, entre l'ensemble des associés commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social, jusqu'à ce que ces derniers puissent se prévaloir d'un intérêt annuel capitalisé compris entre 6 et 8% couvrant la période courant de la date d'émission des actions à la date de cession de 100 % du capital de la Société, les 30% résiduels étant versés à l'associé commandité (le « **Montant Complémentaire** ») ;*

---

<sup>49</sup> Il est précisé que ladite date d'émission des actions correspond à la date de la constatation par le Gérant de l'augmentation de capital y afférente.

- *Tout montant résiduel du Boni de Cession excédant, le cas échéant, le Montant Initial et le Montant Complémentaire, sera réparti de la façon suivante : il reviendra pour moitié à l'ensemble des associés commanditaires au prorata de leur participation dans le capital social, et pour l'autre moitié à l'associé commandité.*

*Par ailleurs, dans l'hypothèse où le produit de cession des actions ne permettrait pas aux associés commanditaires de récupérer leur investissement, chaque associé commanditaire récupère sa quote-part du prix de cession, après déduction de tous frais liés à l'opération de cession supportés par la Société (tout endettement financier net étant par hypothèse pris en compte dans le prix de cession des actions), étant précisé que l'associé commandité cèdera valablement ses parts sociales pour un prix de cession de 1 euro symbolique.*

*Il est également précisé, en tant que de besoin, qu'en cas d'Offre d'Acquisition formulée par l'associé commandité et acceptée par le Comité des Engagements, l'associé commandité ne pourra pas prendre part au partage du Boni de Cession, la quote-part lui revenant étant répartie équitablement entre les associés commanditaires.*

### **9.3 Droit de sortie conjointe totale**

*Dans l'hypothèse où l'associé commandité déciderait de céder ses parts d'associé commandité avant le 30 septembre 2020, les associés commanditaires disposeront du droit d'exiger du tiers acquéreur le rachat concomitant de l'intégralité de leurs actions. En conséquence, avant d'accepter toute offre d'acquisition de ses parts sociales par un tiers, l'associé commandité devra s'assurer de l'engagement du tiers acquéreur d'acquérir l'ensemble des actions des actionnaires commanditaires qui en feraient la demande. Dans ce cadre, le tiers acquéreur sera tenu de reformuler son offre d'acquisition en proposant un prix global d'acquisition portant sur les parts sociales de l'associé commandité et sur les actions des associés commanditaires ayant notifié leur droit de sortie conjointe totale. Le prix de cession ainsi offert à l'ensemble des associés sera réparti entre l'associé commandité et les associés commanditaires comme décrit au paragraphe 9.2.2.3 (B) ci-dessus.*

*L'offre d'acquisition des parts sociales de l'associé commandité (l'adresse de notification étant celle du siège social) formulée par tout tiers acquéreur et retenue par l'associé commandité sera ainsi, dans les vingt (20) jours calendaires suivant la réception par l'associé commandité de ladite offre, sous réserve de l'éventuel caractère confidentiel de ladite offre, rendue publique par mise en ligne sur le site internet de la Société. Elle sera également notifiée individuellement aux associés commanditaires (par courrier ou e-mail) dans les mêmes délais.*

*A compter de cette notification, les associés commanditaires disposeront d'un délai de trente (30) jours calendaires pour notifier à l'associé commandité leur volonté de céder l'intégralité de leurs actions audit tiers acquéreur. Passé ce délai de trente (30) jours calendaires, l'associé commandité fera le compte des demandes formulées par les associés commanditaires. Il en transmettra une copie au tiers acquéreur afin que ce dernier soit en mesure de reformuler son offre d'acquisition en proposant un prix global d'acquisition portant sur les parts sociales de l'associé commandité et sur les actions des associés commanditaires ayant notifié leur droit de sortie conjointe totale.*

### **9.4 Indivisibilité des actions**

*Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.*

*Les copropriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.*

*Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier lors des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire lors des assemblées générales extraordinaires. Cependant, l'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées des associés. En ce cas, ils devront porter leur convention particulière non équivoque ou ambiguë à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute réunion des associés dont les convocations seraient émises plus de huit (8) jours calendaires après la réception de ladite lettre. »*

#### **21.4. MODALITES DE MODIFICATION DES DROITS DES ASSOCIES**

Les droits des associés commanditaires figurant dans les statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires.

#### **21.5. ASSEMBLEES GENERALES D'ACTIONNAIRES (ARTICLE 19 ET 20 DES STATUTS DE LA SOCIETE)**

Il est précisé que ces statuts sont à jour de l'assemblée générale des associés commandité et commanditaires du 24 septembre 2014.

##### **« ARTICLE 19 – EXPRESSION DE LA VOLONTE DE TOUS LES ASSOCIES**

*Sous réserve des exceptions découlant d'une disposition expresse des présents statuts, les décisions des associés ne sont opposables à la Société comme aux tiers qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités, avec le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires.*

*La concordance requise résulte d'un procès-verbal dressé par le Gérant faisant mention expresse du résultat de la double consultation.*

*Les procès-verbaux sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial des délibérations d'associés, tenu dans les conditions visées par la loi.*

*L'approbation des comptes sociaux intervient obligatoirement en assemblées des associés commanditaires, réunie dans les six mois de la clôture de l'exercice social et au moins une fois dans l'année civile.*

##### **« ARTICLE 20 – ASSEMBLEES DES ASSOCIES COMMANDITAIRES**

###### **20.1 Nature des assemblées**

*Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.*

*Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.*

*Les délibérations des assemblées générales obligent tous les associés commanditaires, même absents, dissidents ou incapables.*

###### **20.2 Convocation de l'assemblée des associés commanditaires**

*Les assemblées générales sont convoquées et réunies dans les conditions fixées par le Code de Commerce, soit par le Gérant, soit, à défaut, par le Conseil de Surveillance.*

*En cas de pluralité de Gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.*

*Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.*

*Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.*

### **20.3 Ordre du jour**

*L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.*

*Un ou plusieurs associés, représentant la fraction requise du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.*

*L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation.*

*Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement dans les conditions fixées par la loi.*

### **20.4 Accès aux assemblées des associés commanditaires**

*Tout associé commanditaire a droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations.*

*Il peut également s'y faire représenter conformément à la législation en vigueur.*

### **20.5 Feuille de présence**

*À chaque assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi.*

*Cette feuille de présence, dûment émargée par les associés commanditaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, ainsi que les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.*

### **20.6 Bureau de l'assemblée des associés commanditaires**

*Les assemblées sont présidées par le Gérant ou par l'un des gérants s'ils sont plusieurs.*

*Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du conseil ou l'un de ses membres désigné à cet effet.*

*En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.*

*Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux associés commanditaires présents et acceptant, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.*

*Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être associé commanditaire.*

### **20.7 Procès-verbaux**

*Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé.*

*Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles numérotés et paraphés sans discontinuité.*

*Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par l'un des gérants.*

*Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés par le seul liquidateur.*

#### **20.8 Vote aux assemblées d'associés commanditaires**

*Chaque action donne droit à une voix.*

#### **20.9 Assemblée générale ordinaire des associés commanditaires**

*L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.*

*Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.*

*Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.*

*Elle statue à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance.*

#### **20.10 Assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires**

*Sous réserve d'avoir obtenu au préalable une décision unanime favorable du ou des associés commanditaires, l'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, autorisées par la loi.*

*Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés commanditaires sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.*

*L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.*

*À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée avec même quorum du cinquième à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.*

*Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les commanditaires présents, représentés ou ayant régulièrement recouru au vote par correspondance, la validité de ses décisions étant soumise à la concordance avec les décisions des associés commanditaires, prises dans les conditions indiquées à l'article 19 des présents statuts.*

*Il n'est pas tenu compte des bulletins blancs en cas de scrutin.*

*Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, la validité de sa décision étant soumise à la concordance avec la décision des associés commandités, prise dans les conditions indiquées à l'article 19 ci-dessus.*

#### **20.11 Assemblée spéciale d'associés commanditaires**

*S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés, et en outre sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires d'actions de la catégorie intéressée.*

*Les assemblées spéciales sont convoquées dans les mêmes conditions que l'assemblée générale extraordinaire.*

*Elles ne délibèrent valablement que si les associés commanditaires présents, représentés ou ayant recouru au vote par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions concernées.*

#### **20.12 Effets des délibérations**

*L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés commanditaires.*

*Sauf pour l'adoption des projets de résolution relatifs à la nomination et la révocation des membres du Conseil de Surveillance, à la nomination et à la révocation des commissaires aux comptes, à la distribution des dividendes de l'exercice et à l'approbation des conventions soumises à autorisation, aucune décision des assemblées générales n'est valablement prise si elle n'est approuvée par écrit par une majorité simple des associés commandités au plus tard à la clôture de l'assemblée ayant voté la décision concernée.*

*Le Gérant dispose de tous les pouvoirs pour constater cette approbation.*

*Les délibérations des assemblées prises conformément au Code de commerce et aux dispositions des présents statuts obligent tous les associés commanditaires, y compris les absents, dissidents ou incapables. »*

### **21.6. DISPOSITIFS PERMETTANT DE RETARDER, DIFFERER OU EMPECHER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

Les statuts de la Société ne contiennent aucune disposition particulière permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

### **21.7. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS STATUTAIRES**

Non applicable.

### **21.8. CONDITIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL (ARTICLE 7 DES STATUTS)**

Se reporter à la section 21.3 du présent Prospectus.

## **22. CONTRATS IMPORTANTS**

Se reporter à la section 6.1.2 C du présent Prospectus.

**23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Néant.

## **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Des exemplaires du présent Prospectus sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site Internet de la Société [www.finotel2.fr](http://www.finotel2.fr) et sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège de la Société.

A ce titre, pendant la durée de validité du Prospectus, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés :

- les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le Prospectus ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du Prospectus.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société.

## 25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

**Non applicable.**

Il est précisé que le présent Prospectus a été rédigé sur la base de l'annexe XXV du Règlement délégué (UE) N°486/2012 du 30 mars 2012 tel qu'amendé le 4 juin 2012 (Schéma proportionné d'informations à inclure au minimum dans le document d'enregistrement pour les actions de PME et de sociétés à faible capitalisation boursière).

**DEUXIEME PARTIE : ANNEXE XXV DU REGLEMENT DELEGUE N°486/2012 DE LA COMMISSION DU 30 MARS 2012**

**1 PERSONNE RESPONSABLE**

**1.1. DENOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**

La société par actions simplifiée Finotel Gestion 2, Gérant de Finotel 2 SCA, représentée par son Président la société par actions simplifiée Finotel Invest 2, elle-même représentée par son président Monsieur Olivier Carvin.

Monsieur Carvin est joignable au numéro de téléphone suivant : 01 76 74 83 58 et/ou à l'adresse e-mail suivante : olivier@oliviercarvin.fr.

**1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus. »*

Olivier Carvin  
7 rue Paul Albert  
75018 PARIS

**1.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE**

**Olivier Carvin**  
7 rue Paul Albert  
75018 PARIS

## **2 FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES**

*Avant de prendre toute décision d'investissement concernant les Actions, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans la présente section.*

*En complément des facteurs de risques décrits au chapitre 4 de la première partie du présent Prospectus, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques décrits ci-après avant de procéder à la souscription d'Actions. La description ci-après n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité et avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives aux Actions et de lire également les informations détaillées par ailleurs dans la présente section.*

*Si l'un de ces risques (ou l'un des risques décrits au chapitre 4 de la première partie) venait à se concrétiser, les activités, la situation financière ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectées. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait fluctuer à la baisse, et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les Actions.*

### **Risque lié à la nature des Actions**

La nature des Actions pouvant être souscrites dans le cadre de l'Offre confèrent uniquement la qualité d'associé commanditaire et, en conséquence, des droits politiques substantiellement moins importants que ceux de l'associé commandité, la société Finotel Gestion 2.

### **Risque lié à la durée de la période de souscription des actions de la Société**

La durée de la souscription (une année) pourrait avoir pour effet de diluer les actionnaires (ayant souscrit leurs titres) en début de période de souscription.

### **Risques liés à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'opération**

En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée dans le cadre de l'Offre (telle que définie au paragraphe 5.1.1 ci-dessous) pourrait être limitée aux souscriptions reçues et ne pas atteindre le montant minimum de cinq millions (5.000.000) d'euros, en dessous duquel la présente Offre sera considérée comme caduque.

### **Risques lié à l'investissement en capital**

Tout investissement en capital présente pour les investisseurs un risque de pertes en capital et/ou de mauvaise rentabilité, notamment si les résultats de l'activité de la Société sont inférieurs aux résultats prévus. Ces risques sont inhérents à tout investissement en capital, de sorte que la Société ne soit pas en mesure d'écartier la survenance de tels risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pesant sur les investisseurs.

## **La politique de distribution de dividendes de la Société**

La Société ne versera pas de dividendes à ses commanditaires au cours de son cycle d'exploitation, ses ressources étant dédiées au déploiement de sa stratégie d'acquisition de fonds de commerce hôtelier. En outre, l'éventuel produit réalisé du fait de la vente d'actifs hôteliers sera destiné en priorité à l'acquisition de nouveaux fonds de commerce hôteliers et au financement du droit de retrait des associés commanditaires.

## **Risque lié à l'illiquidité des actions ou des actifs de la Société**

Si juridiquement et fiscalement, les souscripteurs ne sont pas tenus de conserver leurs actions, en pratique, aucune liquidité n'est possible avant le 1<sup>er</sup> octobre 2020, sauf dans la limite de 10% du capital souscrit à la clôture de l'exercice précédent, conformément au droit de retrait des associés commanditaires prévu à l'article 7.2 des statuts de la Société et décrite à la section 6.4 A du présent Prospectus et dans le cadre de la Promesse de Vente Court Terme bénéficiant à l'associé commandité telle que décrite à l'article 9.2.2.1 des statuts et à la section 6.4.2 du présent Prospectus.

La Société attire l'attention des souscripteurs sur l'illiquidité des actions et des actifs de la Société, compte tenu notamment des conditions de sortie des investisseurs:

- droit de retrait à la valeur comptable sur la base des capitaux propres consolidés de la Société : les associés commanditaires pourront décider de se retirer de la Société dans la limite de 10% du capital social à la clôture de l'exercice précédent leur demande. En outre, la Société ne pourra garantir qu'elle disposera à tout moment des liquidités immédiates suffisantes pour honorer les demandes issues du droit de retrait.
- Promesses de Vente Court Terme : l'exercice de ces promesses reste à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer les Promesses de Vente Court Terme et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice. En outre, l'exercice des Promesses de Vente Court Terme ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.
- Promesse de Vente Anticipée : le prix de cette Promesse ne fera pas l'objet d'une quelconque évaluation par un expert indépendant et pourrait être inférieur au prix offert par l'associé commandité ou par un acquéreur tiers dans le cadre du rachat de l'intégralité du capital de la Société. En outre, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée restera à la discrétion de l'associé commandité. A ce titre, il ne peut être garanti aux investisseurs que l'associé commandité souhaitera exercer ladite promesse et qu'il disposera des financements nécessaires aux rachats liés à un tel exercice. Il est également précisé que les Promesses de Vente Anticipée ne pourront être levées par l'associé commandité qu'à la condition que ce dernier exerce l'ensemble des promesses qui lui auront été consenties. Enfin, l'exercice de la Promesse de Vente Anticipée ne permettra pas aux investisseurs de bénéficier des mécanismes de sortie liés au Boni de Cession ou de Liquidation.

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020, l'associé commandité Finotel Gestion 2 pourra, à sa demande, acquérir 100 % des actions des associés commanditaires en application de la promesse unilatérale de vente statutaire décrite à la section 4.2.3 du présent Prospectus.

Enfin, les actions des Sociétés ne sont pas admises sur un marché réglementé ou régulé et en conséquence leur cession n'est pas garantie.

#### **Risque de dilution complémentaire**

Dans l'hypothèse où la Société ne serait pas en mesure de mener à bien son développement avec les fonds collectés par le biais de la présente Offre, elle pourrait être amenée à faire à nouveau appel au marché moyennant l'émission de nouvelles actions pour financer tout ou partie des besoins correspondants. Il en résulterait une dilution complémentaire pour les associés commanditaires, qui ne bénéficieront pas de droit préférentiel de souscription leur permettant de limiter leur dilution en participant à l'Offre.

#### **Risques liés à l'absence d'application de la Directive AIFM à la Société**

La Société estime, au regard de son objet social, et notamment de son activité commerciale spécifique de gestion hôtelière qu'elle ne peut être qualifiée de FIA ou de Autre FIA au sens de la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, dite « Directive AIFM », transposée en droit français le 22 juillet 2013.

Dès lors, les dispositions de la Directive AIFM et de ses différents textes d'application (en ce compris les dispositions idoines du Règlement général de l'AMF) ne sont pas applicables à la Société. Il convient en particulier de préciser que la Société ne sera pas gérée par une société de gestion spécifique et qu'elle n'entend pas procéder à la désignation d'une banque dépositaire.

### **3 INFORMATIONS DE BASE**

#### **3.1. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET**

La Société ne dispose pas, à la date du présent Prospectus, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation pour les douze prochains mois.

La trésorerie disponible à la date du le 19 septembre 2014 est de 37.800 €.

L'actionnaire commandité Finotel Gestion 2 s'est engagé à verser, en compte courant, un montant de 492.200 euros qui permettra à la Société de poursuivre ses activités pendant les 12 prochains mois environ à partir de la date de visa sur le présent Prospectus.

Le montant nécessaire à la poursuite de son exploitation au cours des 12 prochains mois est ainsi estimé à 530.000 euros.

Compte tenu de cet engagement, le fonds de roulement net de la Société, avant réalisation de l'augmentation de capital dont la période de souscription est de douze mois, objet de la présente opération, est suffisant au regard des obligations actuelles et sur une période prospective de 12 mois à compter de la date d'établissement du présent Prospectus.

Enfin, dans l'hypothèse où la levée de fonds envisagée ne permettait pas de réunir un minimum de cinq millions (5.000.000) d'euros, la présente Offre sera annulée.

#### **3.2. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT**

Le montant des capitaux propres de la Société est égal, à la date du présent Prospectus, à 38.800 euros.

La Société n'ayant encore aucune activité à ce jour, son niveau d'endettement est nul.

#### **3.3. INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION**

Les associés commanditaires actuels pourront participer à la souscription des Actions dans les mêmes conditions que tout autre investisseur.

A ce jour et à la connaissance de la Société, les associés commanditaires n'envisagent pas de participer à l'Offre objet du présent Prospectus.

#### **3.4. RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT**

La souscription des Actions est destinée à permettre à la Société de financer son développement. Le Produit de Net de l'Emission permettra en particulier à la Société :

- de faire face à des coûts de fonctionnement et à permettre le financement de ses besoins en fonds de roulement ;
- de mettre en œuvre sa stratégie en procédant à l'acquisition de fonds de commerce hôteliers, et en optimisant la gestion des fonds rachetés.

La répartition de l'utilisation des fonds issus de l'Offre entre ces deux emplois sera étroitement dépendante du montant des actifs hôteliers disponibles à l'achat sur le marché, des actifs finalement acquis par la Société et de la commission de gestion y afférente. En effet, aux termes du mandat de gestion qui sera conclu avec le Groupe Maranatha, cette commission sera calculée sur la base du chiffre d'affaires des hôtels acquis par Finotel 2 SCA. En tout état de cause, l'acquisition des fonds hôteliers sera le poste le plus consommateur de fonds propres. S'agissant des besoins en fonds de roulement de la Société, ils devraient s'élever à un montant d'environ 300.000 euros par an compte tenu de la rémunération fixe du Gérant de 75.000 euros.

Dans le cadre de l'Offre, la Société pourra lever un montant compris entre 5.000.000 et 35.000.000 euros. En effet, si la Société lève un montant minimum de 5.000.000 euros, elle sera en mesure de financer au moins une année de droit de retrait des commanditaires, les frais liés à l'Offre et la première année de frais fixes de fonctionnement de la Société et de procéder à l'acquisition d'environ un hôtel à Paris (deux à trois en province) compte tenu d'un financement bancaire qui complétera les montants investis en fonds propres.

Il est néanmoins précisé qu'il sera prélevé sur le montant de la prime d'émission l'ensemble des frais liés à l'opération d'Offre (en ce compris les frais de souscription et commissions prélevées par le prestataire de service d'investissement).

Si la Société ne parvenait pas à lever un tel montant, il serait mis fin au projet de l'Offre dans la mesure où la Société considérerait ne pas être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie.

## 4 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES

### 4.1. NATURE ET CATEGORIE DES ACTIONS ET DATE DE JOUSSANCE DES ACTIONS EMISES

La Société propose aux investisseurs de souscrire en numéraire les Actions, émises dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société en numéraire (l' « **Augmentation de Capital** »). Les Actions sont des actions ordinaires auxquelles sont attachés les mêmes droits et les mêmes obligations que les actions ordinaires déjà émises par la Société.

Chaque Action Offerte émise par la Société a une valeur nominale de 900 euros et est assortie d'une prime d'émission de 100 euros. Elle est donc souscrite au prix de 1.000 euros.

L'ensemble des actions émises par la Société ne sont pas admises sur un marché de titres financiers réglementé français ou étranger.

### 4.2. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Actions sont émises dans le cadre de la législation française. Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Nouveau Code de Procédure Civile.

### 4.3. FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS

Les valeurs mobilières ont été émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

Les registres des associés commanditaires seront tenus au siège social par la Société.

### 4.4. DEVISE D'EMISSION DES ACTIONS

L'émission des Actions est réalisée en euros.

### 4.5. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS

Les Actions seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des stipulations des statuts de la Société.

En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions sont décrits ci-dessous.

#### ➤ ***Droit aux dividendes***

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle à la quotité du capital social qu'elle représente.

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

➤ ***Droit de vote***

Chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions légales et statutaires. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et à toutes décisions des assemblées générales des actionnaires de la Société.

➤ ***Droit préférentiel de souscription***

La Société étant une société à capital variable, les associés commanditaires ne disposent d'aucun droit préférentiel de souscription.

➤ ***Droit de participation aux bénéfices de la Société***

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du code de commerce.

➤ ***Clauses de rachat – clauses de conversion***

Se reporter à la section 6.4 ci-dessus.

#### **4.6. AUTORISATIONS SOCIALES**

Etant donné du caractère variable du capital social de la Société, aucune autorisation préalable à l'augmentation de capital n'est requise de l'Assemblée Générale. En effet, il appartient au Gérant, à tout moment, de recevoir l'émission au pair ou avec prime de nouvelles actions, pourvu que du fait de ces souscriptions nouvelles, le capital souscrit ne devienne pas supérieur au capital autorisé.

La seule condition essentielle et préalable à la réception de nouvelles souscriptions est que les actions existantes soient entièrement libérées.

#### **« ARTICLE 27 – OFFRE AU PUBLIC DES TITRES EMIS PAR LA SOCIETE**

*Conformément aux dispositions du Code de Commerce et en prévision de l'Offre au Public (tel que ce terme est défini à l'article 7.2) et en tant que de besoin:*

*Il est décidé de donner tous pouvoirs au Gérant aux fins d'offrir au public les titres à émettre par la Société dans la limite du Capital Autorisé.*

*Le Gérant sera notamment habilité à cette fin à missionner tous prestataires, conseils, établissements financiers.*

*Le Gérant fera notamment établir le rapport prévu à l'article L.225-131 du Code de commerce sur la vérification de l'actif et du passif.*

*Il est reconnu expressément que, par l'effet de la clause de variabilité du capital prévue à l'article 7 des statuts, le Gérant a tous pouvoirs pour recevoir des souscriptions en numéraire à de nouvelles actions dans les limites du Capital Autorisé, lequel s'élève à ce jour à trente-cinq millions d'euros (35.000.000 €).*

*Ces pouvoirs pourront être exercés par le Gérant, dans les termes ci-dessus évoqués, et sans limite de temps.*

*Il est reconnu expressément que, par l'effet de la clause de variabilité du capital prévue à l'article 7 des statuts, les associés commanditaires de la Société ne disposent d'aucun droit préférentiel de souscription sur les actions qui pourront être émises dans la limite du Capital Autorisé.*

*Il est reconnu expressément que, par l'effet de la clause de variabilité du capital prévue à l'article 7 des statuts, le Gérant arrêtera les modalités de souscription des Actions et leur prix d'émission qui ne pourra être inférieur à la valeur nominale.*

*Il est enfin reconnu expressément que, par l'effet de la clause de variabilité du capital prévue à l'article 7 des statuts, le Gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur les primes d'émission des frais occasionnés par la réalisation des émissions concernées. »*

#### **4.7. DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS**

Le règlement-livraison des Actions interviendra dans les conditions visées au paragraphe 5.2.4 de la deuxième partie du présent Prospectus.

Dans l'hypothèse où la durée de l'Offre excéderait une année, un nouveau Prospectus mis à jour serait soumis au visa de l'AMF.

#### **4.8. RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS**

**Sans objet.**

Il convient de préciser que, si juridiquement et fiscalement, les souscripteurs ne seront pas tenus de conserver leurs actions, en pratique, aucune liquidité ne sera possible avant le 1<sup>er</sup> octobre 2020, sauf dans la limite de 10% du capital souscrit à la clôture de chaque exercice, sur exercice du droit de retrait des associés commanditaires.

En effet, les associés commanditaires de la Société pourront, pendant toute la durée de vie de la Société, bénéficier de la faculté de se retirer de la Société, dans la limite de 10% du capital à la clôture de l'exercice précédent leur demande, sous réserve que ledit montant du capital social ne soit jamais inférieur à 3.500.000€.

En outre, les associés commanditaires devront, s'ils décident de céder leurs titres à un tiers, offrir de les céder à l'associé commandité avant de les céder audit tiers. Ce droit de préemption sera mis en œuvre aux mêmes conditions que celles offertes à l'associé commanditaire cédant par le potentiel acquéreur.

Dans l'hypothèse où Finotel Gestion 2 déciderait de céder sa part d'associé commandité avant le 30 septembre 2020, les associés commanditaires disposeraient, conformément à l'article 9.3 des statuts de la Société, du droit d'exiger le rachat concomitant de l'intégralité de leurs actions. En conséquence, avant d'accepter toute offre d'acquisition de ses parts sociales par un tiers, l'associé commandité devra s'assurer de l'engagement du tiers acquéreur d'acquérir l'ensemble des actions des actionnaires commanditaires qui en feraient la demande.

Dans ce cadre, le tiers acquéreur sera tenu de reformuler son offre d'acquisition en proposant un prix global d'acquisition portant sur les parts sociales de l'associé commandité et sur les actions des associés commanditaires ayant notifié leur droit de sortie conjointe totale. Le prix de cession ainsi offert à l'ensemble des associés sera réparti entre l'associé commandité et les associés commanditaires comme décrit au paragraphe 6.4.5 du présent Prospectus.

Enfin, il est précisé qu'aux termes des statuts, les associés commanditaires confèrent à l'associé commandité une promesse de vente de leurs titres qui pourra être exercée par ce dernier à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 en cas d'offre d'acquisition formulée par lui, portant sur 100% du capital social de la Société et répondant à des conditions financières spécifiques (cf. section 4.2.3 du présent Prospectus). Cette promesse de vente bénéficierait également à tout tiers acquéreur formulant une offre d'acquisition répondant aux conditions précitées.

#### **4.9. REGLES FRANÇAISES EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE**

Non applicable. Dans la mesure où les titres de la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ou organisé, les dispositions du règlement général de l'AMF ne sont pas applicables aux Sociétés.

Aucune offre publique d'achat n'a été lancée sur le capital de la Société depuis la date de sa constitution.

#### **4.10. REGIME FISCAL DES ACTIONS**

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales applicables aux actionnaires de la Société. Cet exposé est fondé sur les dispositions légales françaises actuellement en vigueur et est donc susceptible d'être affecté par toute modification apportée à ces dispositions et à leur interprétation par l'administration fiscale française.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal actuellement en vigueur qui est susceptible d'être modifié et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application éventuelle d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

➤ **Résidents fiscaux de France**

- Personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans les conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.

a) *Dividendes*

**Impôt sur le revenu**

Les dividendes sont pris en compte dans le revenu global de l'actionnaire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception, et sont soumis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à un prélèvement forfaitaire obligatoire au taux de 21 %, sauf lorsque les dividendes correspondent à des actions détenues dans un PEA et sauf dans le cas visé ci-dessous.

Sous conditions, les personnes physiques bénéficiaires des distributions qui appartiennent à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur selon leur situation de famille à 50.000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75.000 € (contribuables soumis à une imposition commune) peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

Ce prélèvement, assis sur le dividende brut, est imputable sur l'impôt sur le revenu (IR) dû l'année suivante (au titre de l'année au cours de laquelle ils ont été versés) et calculé par application du barème progressif (cf. ci-après). Si ce prélèvement excède l'IR calculé en application du barème progressif, il est restitué au bénéficiaire

En application des dispositions de l'article 158 du Code général des impôts (CGI), les dividendes éligibles<sup>50</sup> sont, l'année suivant celle de leur perception, soumis au barème progressif de l'IR après application d'un abattement de 40 % (« Réfaction de 40 % ») non plafonné dans son montant. Les dividendes reçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne peuvent plus être soumis sur option au prélèvement forfaitaire libératoire. Par ailleurs, l'abattement fixe annuel qui s'élevait selon la situation de famille du bénéficiaire à 1.525€ ou 3.050€, a été supprimé pour les dividendes versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

**Prélèvements sociaux**

Les dividendes perçus sont par ailleurs soumis :

- à la contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 8,2 %, dont 5,1 % sont déductibles du revenu imposable à l'IR au titre de l'année de paiement de la CSG;
- à la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS ») au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'IR ;
- au prélèvement social au taux de 4,5 % et à sa contribution additionnelle au taux de 0,3 %, non déductibles de la base de l'IR ;
- au prélèvement de solidarité de 2%, non déductible de la base de l'IR.

Soit un taux global de prélèvements sociaux de 15,5 %.

---

<sup>50</sup> L'abattement est applicable aux revenus distribués par les sociétés françaises ou étrangères soumises à l'IS ou à un impôt équivalent

*b) Plus-values et moins-values*

En application de l'article 150-0 A du CGI, les plus-values de cession de valeurs mobilières, notamment d'actions ou droits préférentiels de souscription qui y sont attachés, réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 par les personnes physiques sont, sous réserve de régimes fiscaux particuliers, soumises au barème progressif de l'IR.

La plus-value réalisée est soumise au barème progressif de l'IR, après le cas échéant application d'un abattement pour durée de détention. Cet abattement s'élève, par principe à (1) 50% du montant des gains nets lorsque les titres sont détenus depuis au moins 2 ans et moins de 8 ans à la date de cession, (2) 65% de leur montant lorsque les titres sont détenus depuis au moins 8 ans. La durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions, c'est-à-dire à partir de la date de la constatation de leur qualité d'associé commanditaire par la décision du Gérant de la Société.

La plus-value réalisée est également soumise aux prélèvements sociaux suivants, sans tenir compte de l'éventuel abattement pour durée de détention et donc pour la totalité de son montant:

- la CSG au taux de 8,2 % dont 5,1 % sont déductibles du revenu imposable à l'IR au titre de l'année de paiement de la CSG,
- la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'IR ;
- le prélèvement social au taux de 4,5 % et sa contribution additionnelle au taux de 0,3 %, non déductibles de la base de l'IR ;
- au prélèvement de solidarité de 2%, non déductible de la base de l'IR.

Soit un taux global de prélèvements sociaux de 15,5 %.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D-11 du CGI, le montant des moins-values éventuellement réalisées, sera après application, le cas échéant, de l'abattement pour durée de détention, imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes.

*c) Régime spécial du Plan d'Epargne en Actions (PEA)*

Les actions de la Société peuvent être souscrites ou acquises dans le cadre d'un PEA. Dans ce cas, l'exercice ou la cession des droits préférentiels de souscription attachés aux actions de la Société inscrites dans un PEA s'effectuent dans le plan.

Le PEA relève d'un régime d'imposition particulier dont les principales caractéristiques sont énoncées ci-après. Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'en connaître les conditions et modalités détaillées d'application.

A noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, deux types de plans coexistent : le PEA « classique » dont le plafond des versements est fixé à 150.000€ (300.000€ pour un couple) et le PEA « PME-ETI » dont le plafond des versements est fixé à 75.000€ (150.000€ pour un couple).

Le PEA « PME-ETI » a été mis en place pour financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire. Il fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA « classique ».

Chaque contribuable peut détenir à la fois un PEA « classique » et un PEA « PME-ETI ».

Les actions émises par Finotel 2 SCA sont éligibles au PEA « classique » et au PEA « PME-ETI ».

### **Impôt sur le revenu**

Pendant la durée du plan, les dividendes, plus-values de cession et autres produits que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA ne sont pas imposables à l'IR à condition d'être réinvestis dans le PEA et qu'aucun retrait ne soit effectué sur le PEA avant l'expiration de la cinquième année de fonctionnement du PEA<sup>51</sup>. En cas de retrait avant cinq ans, l'IR s'applique à un taux forfaitaire (de 22,5% ou 19% selon les cas).

### **Prélèvement sociaux**

Quelle que soit la date du retrait ou de la clôture du PEA, les prélèvements sociaux sont dus sur le gain réalisé lors du retrait partiel ou de la clôture du plan (différence entre (i) la valeur liquidative du PEA à la date du retrait partiel ou de la clôture et (ii) le montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture).

### **Imputabilité des moins-values du PEA sur les plus-values hors PEA**

Pendant la durée du PEA, les moins-values subies dans le cadre du plan ne sont pas imputables sur des plus-values réalisées en dehors du plan. Cependant, en cas de retrait ou de clôture du plan, les pertes réalisées peuvent, sous certaines conditions, être imputées sur des plus-values de même nature réalisées hors PEA.

#### *d) Impôt de solidarité sur la fortune*

Les actions et droits préférentiels de souscription détenus par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront compris dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

Un régime d'exonération partielle d'ISF pour les actions détenues par les salariés et les mandataires sociaux est applicable sous certaines conditions, notamment la conservation de ces actions par leurs détenteurs pendant au moins six ans.

Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer si et selon quelles modalités elles sont susceptibles de bénéficier de ces mesures.

#### *e) Droits de succession et de donation*

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les transmissions à titre gratuit par voie de succession ou de donation d'actions de la Société et de droits préférentiels de souscription, par une personne physique résidente de France sont soumises aux droits de succession ou de donation en France.

La France a conclu avec un certain nombre d'Etats, des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation susceptibles de s'appliquer.

---

<sup>51</sup> Par exception, les produits des actions et parts de société non admises sur un marché réglementé sont exonérés dans la limite de 10% du montant de ces placements.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil habituel en ce qui concerne leur assujettissement aux droits de succession et de donation et l'applicabilité éventuelle d'une convention fiscale internationale.

- Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.

*a) Dividendes*

**Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France**

Les personnes morales françaises qui détiennent moins de 5 % du capital de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes perçus par ces personnes morales sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33 1/3 % majoré le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763 000 euros par période de 12 mois et, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle de 10,7% applicable aux résultats des exercices clos jusqu'au 30 décembre 2015 s'agissant des entreprises dont le chiffre d'affaires excède 250 M€.

Cependant pour les entreprises dont le chiffre d'affaires hors taxes annuel réalisé au cours de l'exercice ou de la période d'imposition, le cas échéant ramené à douze mois, est inférieur à 7 630 000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice considéré pour au moins 75 % par des personnes physiques ou par des sociétés satisfaisant elles-mêmes à l'ensemble de ces conditions (« PME »), le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé à 15 %, dans la limite de 38 120 euros du bénéfice imposable par période de 12 mois. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3 % mentionnée ci-dessus.

**Personnes morales bénéficiant du régime des sociétés mères et filiales**

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales détenant au moins 5 % du capital et des droits de votes de la Société peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par la société. Cette quote-part est égale forfaitairement à 5 % du montant desdits dividendes.

*b) Plus-values et moins-values*

**Régime de droit commun**

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession de titres de portefeuille sont, sauf exception, soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33 1/3 % (ou, le cas échéant, au taux de 15 % dans la limite de 38 120 euros par période de 12 mois pour les PME) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763 000 euros par période de 12 mois et de la contribution exceptionnelle de 10,7% susvisée concernant les grandes entreprises.

### **Régime spécial des plus-values et moins-values à long terme**

Conformément aux dispositions de l'article 219 –I-a quinques du CGI, les plus-values à long terme afférentes à des titres de participation visés à cet article et détenus depuis au moins deux ans sont exonérées d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la réintégration, dans le résultat imposable dans les conditions de droit commun de l'impôt sur les sociétés, d'une quote-part de frais et charges égale à 12 % du résultat brut des plus-values de cession.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219-I-a quinques du CGI, les titres revêtant ce caractère sur le plan comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'une offre publique d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du CGI si ces actions sont comptabilisées en titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière.

Les moins-values nettes subies lors de la cession des actions de la Société qui répondent à la définition donnée à l'article 219-I a quinques du CGI et qui ont été détenues pendant au moins deux ans ne sont ni reportables ni imputables.

#### **➤ Investisseurs dont la résidence est située hors de France**

##### **a) Dividendes**

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par la Société à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font en principe l'objet d'une retenue à la source de 30 % applicable sur le montant brut décaissé par la Société. Le taux de la retenue à la source est réduit à 21 % pour les dividendes perçus par les actionnaires personnes physiques qui ont leur domicile fiscal dans un Etat de l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein.

Le taux est porté à 75%, si les actionnaires ont leur domicile fiscal dans un Etat ou Territoire Non Coopératif au sens de la liste fixée annuellement par arrêté ministériel.

Toutefois, cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, conformément, soit à l'article 119 ter du CGI applicable, sous certaines conditions, aux actionnaires personnes morales ayant leur siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne, soit aux conventions fiscales internationales.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et afin d'en connaître les conditions et modalités pratiques d'application.

Enfin, les actionnaires personnes morales qui détiendraient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société pourraient bénéficier d'une exonération de retenue à la source si leur siège de direction effective est situé dans un Etat de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale et s'ils se trouvent privés de toute possibilité d'imputer la retenue à la source prélevée en France. Ces actionnaires devraient en outre respecter les conditions précisées dans les instructions fiscales (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20120912).

*b) Plus-values*

En principe, les plus-values réalisées à l'occasion des cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux effectuées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France, ne sont pas imposables en France.

Par exception, et sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales plus favorables éventuellement applicables, les plus-values de cession de droits sociaux réalisées par des personnes physiques non résidentes de France ou par des personnes morales ou organismes ayant leur siège social hors de France, sont imposables en France si elles sont rattachables à un établissement stable ou à une base fixe soumis à l'impôt en France ou si les droits dans les bénéfices de la Société détenus directement ou indirectement par le cédant ou l'actionnaire ou l'associé avec son conjoint, leurs descendants et leurs descendants ont dépassé ensemble 25% de ces bénéfices à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession.

Les plus-values imposables réalisées par les personnes non résidentes sont soumises en France à un prélèvement au taux de 45% pour les plus-values réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Lorsque le cédant est établi dans un Etat ou territoire non coopératif, la plus-value est imposable en France quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices sociaux, et soumise au prélèvement au taux de 75%.

Les plus-values réalisées par les non-résidents ne sont pas soumises aux prélèvements sociaux.

*c) Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)*

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les personnes physiques domiciliées hors de France, au sens de l'article 4 B du CGI, ne sont pas imposables à l'ISF à raison de leurs actions dans la Société, sous réserve qu'elles ne soient pas qualifiées de « titres de participation », c'est à-dire de titres permettant d'exercer une certaine influence dans la Société (sont présumés des titres de participation ceux représentant au moins 10 % du capital d'une entreprise).

*d) Droits de succession et de donation*

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les transmissions à titre gratuit par voie de succession ou de donation d'actions de la Société et de droits préférentiels de souscription, par une personne physique non résidente de France sont soumises aux droits de succession ou de donation en France.

La France a signé de nombreuses conventions fiscales internationales dérogeant à ce principe, en prévoyant en règle générale une exonération d'impôt en France ou un mécanisme de crédit d'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter leur conseiller fiscal habituel en ce qui concerne leur assujettissement aux droits de succession et de donation à raison des actions de la Société et des droits préférentiels de souscription qu'ils pourraient détenir ainsi que les conditions dans lesquelles ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou crédit d'impôt en vertu d'une convention fiscale signée avec la France.

➤ Autres situations

Les actionnaires et les détenteurs de droits préférentiels de souscription soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion patrimoniale de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

## 5 CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1. CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

#### 5.1.1. Conditions de l'Offre

La Société émettra un maximum de 35.000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 900 euros, entièrement libérées, aux fins de porter son capital social à un maximum de 31.537.800 euros, soit 90 % du capital autorisé.

#### 5.1.2. Montant de l'émission

Le montant total de l'émission s'élève à un maximum de 35.000.000 euros.

La Société étant une société à capital variable, le montant souscrit pendant la période d'offre au public du titre financier pourra être inférieur au montant de l'émission prévu.

Toutefois, le capital social ne devra pas dépasser la limite du capital autorisé soit 35.000.000 euros.

#### 5.1.3. Période et procédure de souscription

##### - Calendrier prévisionnel

24 septembre 2014	- Visa de l'AMF sur le Prospectus
25 septembre 2014	- Mise à disposition gratuite du Prospectus sur les sites internet de l'AMF et de la Société ainsi qu'au siège social de Finotel 2 SCA
1 <sup>er</sup> octobre 2014	- Ouverture de la période de souscription
30 septembre 2015	- Clôture de la période de souscription
1 <sup>er</sup> octobre 2015	- Publication des résultats de l'offre.

Tout événement défavorable significatif qui pourrait affecter la Société entre la date du présent Prospectus et la date d'ouverture de la période de souscription fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la Société permettant la mise à jour des informations figurant aux présentes.

##### - Procédure de souscription

La Société a conclu une convention exclusive de placement non garanti avec Kepler Capital Markets en sa qualité de prestataire de service d'investissement (« **PSI** » ou « **Kepler** »), entreprise d'investissement agréée par l'ACPR pour fournir les services d'investissement, incluant (i) des services de placement non garanti et (ii) des services de conseils en investissement.

Il n'est pas prévu de recourir à des prestataires de services d'investissement autres que Kepler pour effectuer le service de placement non garanti.

Deux schémas de commercialisations sont prévus dans le cadre de l'Offre.

Schéma de commercialisation indirect :

D'une part, le **PSI** et la Société établissent et signent des conventions d'apporteurs d'affaires avec des conseillers en investissements financiers (« **CIF** ») souhaitant présenter la Société à leurs clients.

Les CIF fournissent à leurs clients des services de conseil en investissement et présentent la Société, lorsqu'il y a adéquation entre d'une part l'investissement proposé par la Société et d'autre part les objectifs de l'investisseur potentiel, compte tenu notamment de sa situation financière et de son expérience en matière financière.

Les CIF présentent la Société à des souscripteurs sur la base des informations transmises par la Société ou le PSI.

En vertu de la convention de placement non garanti conclue entre la Société et Kepler, ce dernier devra en particulier :

- présenter les informations fournies par la Société à ses clients et prospects et effectuer, sous sa seule responsabilité et dans le respect de la réglementation en vigueur, le cas échéant, tous actes de démarchage auprès de toutes personnes physiques ou morales en vue de leur proposer de souscrire au capital de la Société ;
- recevoir des personnes physiques ou morales concernées le dossier de souscription (le « **Dossier de Souscription** »).

Le Dossier de Souscription se compose des éléments suivants :

- le bulletin de souscription,
- la copie de la pièce d'identité, (ou, pour les personnes morales, un extrait K-Bis de moins de trois mois),
- le questionnaire client,
- le justificatif de domicile,
- le chèque correspondant au montant de la souscription ou dans le cas d'un virement le récépissé de l'établissement bancaire du souscripteur.

Dans le cadre des conventions d'apporteurs d'affaires, les CIF devront notamment :

- présenter les informations relatives à la Société fournies par Kepler à leurs clients et prospects ;
- fournir à leurs clients des services de conseil en investissement ;
- demander, lorsqu'il y a adéquation entre d'une part l'investissement proposé par la Société et d'autre part les objectifs de l'investisseur potentiel, compte tenu notamment de sa situation financière et de son expérience en matière financière, aux personnes concernées de transmettre sans délai le Dossier de Souscription directement chez Kepler Capital Markets – 112, avenue Kléber, 75116 Paris, France.

Il est précisé que conformément à l'article 325-6 2° du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers :

- a) Les clients des CIF seront clairement informés de l'existence, de la nature et du montant de la rémunération, de la commission ou de l'avantage, ou lorsque ce montant ne peut être établi, de son mode de calcul. Cette information sera fournie de manière complète, exacte et compréhensible avant que la prestation de conseil ne soit fournie ;

b) Le paiement de la rémunération ne doit pas nuire au respect de l'obligation des CIF d'agir au mieux des intérêts du client.

Les CIF seront rémunérés directement par la Société pour tout montant de l'Offre souscrite par leurs clients.

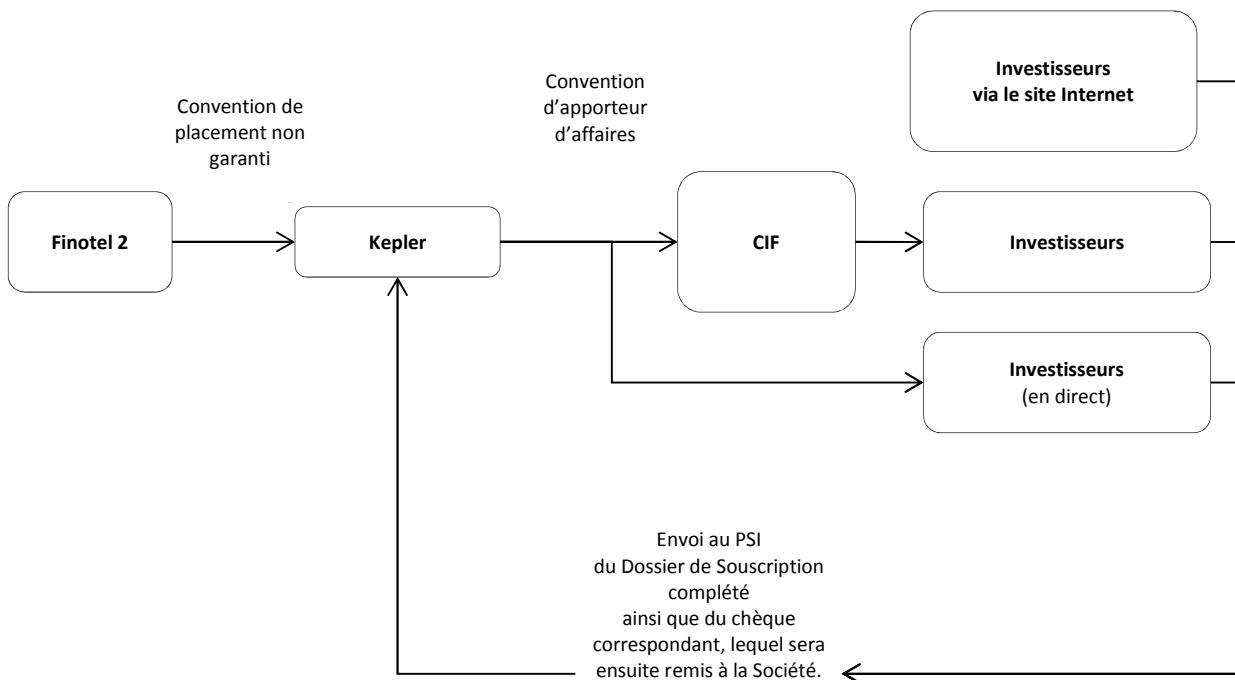
#### Schéma de commercialisation direct

Les souscripteurs ont également la possibilité de prendre connaissance des opportunités d'investissement dans la Société par le biais du site Internet [www.finotel2.fr](http://www.finotel2.fr) sur lequel le Prospectus et le Dossier de Souscription sont disponibles en téléchargement.

En vertu de la convention de placement non garanti conclue entre la Société et Kepler, ce dernier devra en particulier :

- présenter les informations fournies par la Société à ses clients et prospects et effectuer, sous sa seule responsabilité et dans le respect de la réglementation en vigueur, le cas échéant, tous actes de démarchage auprès de toutes personnes physiques ou morales en vue de leur proposer de souscrire au capital de la Société ; et
- recevoir des personnes physiques ou morales concernées le Dossier de Souscription.

La commercialisation des Actions Nouvelles sera assurée selon le schéma suivant :



#### Modalités pratiques de souscription

Au plus tard le 30 septembre 2015, les souscripteurs adresseront leur Dossier de Souscription au PSI qui vérifiera l'ensemble des pièces, ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment et le financement du terrorisme.

La date de réception par le PSI d'un dossier complet de souscription fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier incomplet, la date d'arrivée sera suspendue jusqu'à la réception des pièces manquantes.

En cas de dossier complet et régulier, l'établissement dépositaire de la Société délivrera une attestation de versement des fonds (certificat du dépositaire) au fur et à mesure des bulletins de capital souscrit et libéré.

La Société tient le registre des Actions souscrites.

Si l'Offre n'est pas souscrite à la date du 30 septembre 2015, 18 h, à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 d'euros, celle-ci sera caduque et révoquée : les souscripteurs seront alertés immédiatement sur le site Internet de la Société [www.finotel2.fr](http://www.finotel2.fr). Les souscripteurs se verront soit i) retourner le chèque qu'ils auront remis sous 72 heures soit ii) rembourser le virement préalablement effectué.

A chaque fois que le Gérant constatera l'accroissement du capital, la Société attribue les Actions aux souscripteurs selon la règle « *premier arrivé, premier servi* » (sous réserve d'un dossier complet et régulier), étant précisé que dans l'hypothèse où la souscription du dernier souscripteur ferait dépasser le plafond de l'Offre, sa souscription ne serait pas prise en compte, sauf à ce que ce dernier accepte de limiter le montant de sa souscription à un montant restant à couvrir pour atteindre les 35.000.000 € et pourvu que cette nouvelle souscription soit faite dans la période de souscription.

Au plus tard le 15 octobre 2015, le PSI restituera les dossiers de souscription excédentaires aux souscripteurs et l'établissement dépositaire procédera à leur remboursement.

L'Offre visée dans le présent Prospectus est également décrite sur le site Internet de la Société.

#### **5.1.4. Révocation et suspension de l'Offre**

Si le montant total des souscriptions n'a pas atteint la somme globale de 5.000.000 d'euros au 30 septembre 2015, l'Offre ne sera pas réalisée, et les souscriptions reçues seront remboursées immédiatement aux souscripteurs.

#### **5.1.5. Réduction des ordres**

Les souscriptions seront reçues dans l'ordre chronologique de leur réception.

La Société étant une société à capital variable, les souscriptions reçues seront limitées au montant de l'augmentation de capital autorisé, soit 35.000.000 euros, par clôture anticipée de la souscription à l'initiative de la gérance.

#### **5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription**

Une limite de souscription à la baisse est fixée à 15.000 euros. Il n'existe pas de limite de souscription à la hausse.

#### **5.1.7. Délai de rétractation d'une souscription**

Les ordres de souscription sont irrévocables.

#### **5.1.8. Méthodes de libération et de livraison des valeurs mobilières**

La libération des actions souscrites se fait par chèque ou virement bancaire émis à l'ordre de la société Finotel 2 SCA.

Les actions doivent être entièrement libérées lors de la souscription.

#### **5.1.9. Modalités de publication des résultats de l'Offre**

Les résultats de l'Offre seront publiés par un communiqué de presse au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2015.

#### **5.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription**

L'Offre sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés commanditaires de la Société au profit des souscripteurs.

### **5.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES ACTIONS**

#### **5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels et restrictions applicables à l'Offre**

Les Actions pourront être souscrites par toutes catégories d'investisseurs, personnes physiques ou morales, sans limitation particulière.

L'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

#### **5.2.2. Engagements de souscription des actionnaires existants ou des membres des organes de direction supérieurs à 5%**

Néant.

#### **5.2.3. Information pré allocation**

Néant.

#### **5.2.4. Notification aux souscripteurs**

La procédure de souscription suivra les étapes suivantes :

- l'investisseur souscrit aux actions par la transmission au PSI, au plus tard le 30 septembre 2015 à 18 h (sauf clôture anticipée de l'Offre), du bulletin de souscription accompagné des documents suivants : la copie d'une pièce d'identité, la copie d'un justificatif de domicile, (ou, pour les personnes morales, un extrait K-Bis de moins de trois mois) le questionnaire souscripteur et le chèque à l'ordre de « Finotel 2 SCA » ;
- le PSI reçoit les dossiers de souscription ;
- le PSI procèdera au contrôle des dossiers de souscription ;
- la mise sous séquestre du chèque chez le PSI (le « Séquestre ») ;

- à chaque fois que le Gérant constatera l'accroissement du capital souscrit, la Société encaissera les chèques correspondants selon le principe du « *premier arrivé, premier servi* ».

- Si l'Offre n'est pas souscrite à la date du 30 septembre 2015, 18 h, à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 €, celle-ci sera caduque et révoquée : les souscripteurs seront alertés immédiatement sur le site Internet de la Société [www.finotel2.fr](http://www.finotel2.fr) et le chèque qu'ils auront remis leur sera renvoyé ou remboursé sous 72 heures.
- Dès que l'Offre aura été souscrite à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 €, la Société encaissera les chèques correspondants selon le principe du « *premier arrivé, premier servi* ». Une fois la somme de 35.000.000 d'euros atteinte, les souscripteurs qui n'auront pu être servis seront notifiés par courrier ou email au plus tard dans les sept jours calendaires. A compter de cette notification, le PSI restituera les dossiers de souscription rejetés et procèdera aux remboursements correspondants, en tout état de cause au plus tard le 15 octobre 2015.

Les souscriptions effectuées par les investisseurs seront rendues disponibles et pourront être utilisées par la Société selon les principes décrits ci-après :

Les souscriptions effectuées par les investisseurs seront rendues disponibles et pourront être utilisées par la Société dans les conditions ci-après. La première constatation formelle par le Gérant des souscriptions effectuées dans le cadre de l'Offre, de l'accroissement du capital de la Société lié à ces souscriptions, et de la création des actions y relatives, interviendra à la date à laquelle l'Offre aura été souscrite par les investisseurs à hauteur d'une somme au moins égale à 5.000.000 d'euros. A compter de cette constatation, ledit montant pourra être utilisé par la Société.

Dès que ce premier seuil aura été atteint, le Gérant constatera tout nouvel accroissement du capital lié à de nouvelles souscriptions dans le cadre de l'Offre et toute création des actions y relatives (x) tous les trois (3) mois.

Il est précisé que le montant de la rémunération du PSI comprendra une rémunération fixe de 15.000 euros, ainsi qu'une rémunération variable égale à 1 % du montant collecté dans le cadre de l'Offre.

Il est enfin précisé que la souscription au capital de Finotel 2 SCA n'est assortie d'aucun avantage fiscal.

#### **5.2.5. Surallocation et Rallonge**

**Néant.**

### **5.3. FIXATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

#### **5.3.1. Prix de l'Offre**

Le prix unitaire des Actions est fixé à 1.000 euros, correspondant à 900 euros au titre de la valeur nominale des actions ordinaires de la Société, et à 100 euros au titre de la prime d'émission (le « **Prix de l'Offre** »).

#### **5.3.2. Procédure de Publication du Prix de l'Offre**

Néant.

#### **5.3.3. Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription des associés commanditaires**

La Société étant une société à capital variable, ses associés commanditaires ne bénéficient pas de droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'émission d'Actions, y compris dans le cadre de l'Offre objet du présent Prospectus.

#### **5.3.4. Disparités de prix**

Néant.

### **5.4. PLACEMENT ET GARANTIE**

#### **5.4.1. Coordonnées du Prestataire de services d'investissement en charge du placement**

Kepler Capital Markets – 112, avenue Kléber, 75116 Paris, France.

#### **5.4.2. Coordonnées des intermédiaires chargés du placement**

Kepler Capital Markets – 112, avenue Kléber, 75116 Paris, France.

#### **5.4.3. Garantie de prise ferme**

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

## **6 INSCRIPTION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION**

Les Actions n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou sur des marchés non réglementés.

## **7 DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE**

Néant.

## 8 DEPENSES LIEES A L'OFFRE

### a) Frais et commissions à la charge du souscripteur

Néant.

### b) Frais de fonctionnement et frais fixes de gestion

FONDS LEVES - en k€	Bénéficiaires	% des fonds levés	Montant Fixe (k€)	Montants levés (en k€)			
				5 000	17 500	26 250	35 000
<b>Frais de constitution et d'émission</b>							
Commissions de placement	PSI	1,00%	15	65	190	278	365
	CIF	6,00%		300	1050	1575	2100
Rédaction du prospectus	Avocats		100	100	100	100	100
Conseils juridiques	Avocats		30	30	30	30	30
Commissaire aux comptes	CAC		70	70	70	70	70
Formalités légales	Divers		15	15	15	15	15
Communication	Agence de communication			0	0	0	0
<b>Total</b>			<b>230</b>	<b>580</b>	<b>1455</b>	<b>2068</b>	<b>2680</b>
<b>Frais de gestion 1ère année</b>							
Rémunération du gérant	Gérant		75	75	75	75	75
Frais juridiques et CAC	CAC et Avocats		100	100	100	100	100
Frais de gestion administrative	Maranatha		75	75	75	75	75
Jetons de présence	Conseil de Surveillance et Comité des Engagements		10	10	10	10	10
Autres frais de fonctionnement (assurances...)	Divers		40	40	40	40	40
<b>Total</b>			<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Frais fixes de gestion</b>							
Rémunération du gérant	Gérant		75	75	75	75	75
Frais de gestion administrative	Maranatha		75	75	75	75	75
Frais juridiques et CAC	CAC et Avocats		100	100	100	100	100
Jetons de présence	Conseil de Surveillance et Comité des Engagements		10	10	10	10	10
Autres frais de fonctionnement (assurances...)	Divers		40	40	40	40	40
<b>Total</b>			<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Réserve de liquidités<sup>(1)</sup></b>				<b>450</b>	<b>1 575</b>	<b>2 363</b>	<b>3 150</b>
<b>Capitaux investis - en k€<sup>(2)</sup></b>				<b>3 650</b>	<b>14 150</b>	<b>21 500</b>	<b>28 850</b>
<b>Capitaux investis - en % des fonds levés</b>				<b>73%</b>	<b>81%</b>	<b>82%</b>	<b>82%</b>
				12%	8%	8%	8%

- (1) Les réserves de liquidité correspondent à 10% des capitaux propres, soit à 10% des montants levés après déduction de la prime d'émission.
- (2) Les capitaux investis correspondent aux montants levés après déduction du total des frais et de la réserve de liquidité.

### **c) Frais variables de gestion**

Il est rappelé par ailleurs que le mandat de gestion à conclure avec le Groupe Maranatha ou l'une de ses filiales, sera rémunéré de la façon suivante :

- Pour les hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles :
  - 1% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers)
- Pour les hôtels dont la classification est supérieure ou égale à 3 étoiles :
  - 3% du CA et 8 % du GOI (excédent brut d'exploitation avant loyers).

A titre illustratif, si l'on suppose l'acquisition de trois hôtels dont la classification est inférieure à 3 étoiles pour un investissement total de 17.500 k €, totalisant 130 chambres et réalisant au total un chiffre d'affaires de 4.000 k € et un GOI de 1.760 k € (étant précisé que le GOI s'entend du résultat d'exploitation majoré des dotations nettes de reprises aux amortissements et provisions d'exploitation), les frais de gestion hôtelière perçus par le Groupe Maranatha s'élèveraient à un montant total de 180,8 k €, décomposé de la façon suivante :

- $4.000 \text{ k €} \times 1\% = 40 \text{ k €}$
- $1.760 \text{ k €} \times 8\% = 140,8 \text{ k€}$

Il est rappelé qu'à ce montant s'ajouteront les frais de gestion administrative pour un montant de 75 k € par an.

## 9 ACTIONNARIAT ET DILUTION

### 9.1. ACTIONNARIAT

Le pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'Offre en termes de capitaux propres, varie en fonction des titres émis comme suit :

	Avant l'Offre		Après réalisation de l'Offre à hauteur du seuil de viabilité		Après réalisation de l'Offre à 50%		Après réalisation de l'Offre à 75%		Après réalisation de l'Offre à 100%	
	Nbre d'actions détenues	% capital et des droits de vote	Nbre d'actions détenues	% capital et des droits de vote	Nbre d'actions détenues	% capital et des droits de vote	Nbre d'actions détenues	% capital et des droits de vote	Nbre d'actions détenues	% capital et des droits de vote
<b>Finotel 2 Invest</b>	39	92.8%	39	0.8%	39	0.2%	39	0.1%	39	0.1%
<b>Monsieur Philippe CARLINI</b>	1	2.4%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%
<b>Monsieur Olivier GAILLARD</b>	1	2.4%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%
<b>Monsieur Christophe MARCHIS MOUREN</b>	1	2.4%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%
<b>Public</b>	0	0.0%	5 000	99.2%	17 500	99.8%	26 250	99.8%	35 000	99.9%
<b>Total</b>	42	100.0%	5 042	100.0%	17 542	100.0%	26 292	100.0%	35 042	100.0%

Il est par ailleurs rappelé que Finotel Gestion 2 détient 1.000 parts d'associé commandité.

### 9.2. IMPACT DE L'OFFRE SUR LES CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIETE

#### 9.2.1. Incidence de l'émission sur les capitaux propres

En cas d'émission réalisée à hauteur du seuil de viabilité, soit 5.000 actions Nouvelles au prix de €1.000 par action, le produit brut de l'émission s'élèverait à € 5.000.000 soit une augmentation de capital social de 4.500.000 € et une prime d'émission de €500.000.

En cas d'émission réalisée à 50%, soit 17.500 actions Nouvelles au prix de 1.000 € par action, le produit brut de l'émission s'élèverait à € 17.500.000 soit une augmentation de capital social de €15.750.000 et une prime d'émission de €1.750.000.

En cas d'émission réalisée à 75%, soit 26.250 actions Nouvelles au prix de €1.000 par action, le produit brut de l'émission s'élèverait à €26.250.000 soit une augmentation de capital social de €23.625.000 et une prime d'émission de €2.375.000.

	Avant l'Offre	Après émission de 5000 actions nouvelles	Après émission de 17500 actions nouvelles	Après émission de 26250 actions nouvelles	Après émission de 35000 actions nouvelles
Capitaux propres (€)	37 800	4 537 800	15 787 800	23 662 800	31 537 800
Nombre d'actions existantes	42	5 042	17 542	26 292	35 042
Capitaux propres de la société par action (€)	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00

En cas d'émission réalisée à 100%, soit 35.000 actions Nouvelles au prix de 1.000 € par action, le produit brut de l'émission s'élèverait à 35.000.000 € soit une augmentation de capital social de 31.500.000 € et une prime d'émission de 500.000€.

Les capitaux propres de la Société s'établiraient comme suit :

Il est précisé que les frais liés à l'opération s'imputer sur la prime d'émission. Les frais sont estimés au montant de la prime d'émission.

Il est rappelé que la Société ne possède aucune action propre à la date du présent Prospectus.

#### **9.2.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'Actionnaire**

En supposant un nombre d'Actions Nouvelles émises égal à 35.000, l'incidence de l'émission sur la situation de l'Actionnaire serait la suivante :

Un Actionnaire qui détiendrait 1% du capital et des droits de vote de la Société préalablement à l'émission et qui déciderait de ne pas souscrire à l'émission des Actions Nouvelles verrait sa participation dans le capital de la Société passer à :

Participation de l'actionnaire (en %)	Base non diluée	Base diluée(1)
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente opération	1,00%	1,00%
Après émission de 5.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à minimum)	0,01%	0,01%
Après émission de 17.500 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 50%)	0,002%	0,002%
Après émission de 26.250 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 75%)	0,002%	0,002%
Après émission de 35.000 actions nouvelles provenant de la présente opération (réalisation de l'augmentation de capital à 100%)	0,001%	0,001%

(1) La Société n'a émis aucun instrument donnant à terme accès au capital.

## **10 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **10.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'EMISSION**

Non applicable

### **10.2. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES**

#### **➤ Commissaires aux Comptes titulaires**

**DELOTTE & ASSOCIES**, 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine.

Durée du mandat en cours : 6 ans.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2020.

#### **➤ Commissaires aux Comptes suppléants**

**CABINET BEAS**, 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine.

Durée du mandat en cours : 6 ans.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2020.

### **10.3. RAPPORT D'EXPERTS**

Non applicable.

### **10.4. INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT DE TIERCE PARTIE**

Non applicable.

### **10.5. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE**

Non applicable.