

# Pacte d'associés

## ENTRE

La société 2AS ; La société Fantine ; Monsieur Nikolay Kobliakov ; et Madame Marie-Thérèse Michaud,

En qualité d'Associés Existant

## ET

Monsieur Bernard MENAGE ; Monsieur Claude SCHWAB ; Madame Josiane VINCENT ; Monsieur Michel VINCENT ; Monsieur Rémi JALLAT ; Monsieur Joseph PAIRRAUD ; Monsieur Eric BIZALION ; Monsieur Philippe DAILLY ; La société UN AUTRE REGARD SARL ; Monsieur Yves MAURIN ; Monsieur Jean-François POULAIN ; Monsieur Didier LEGROS ; Monsieur Jacques GOMMEZ ; Monsieur Michel BACOT ; Monsieur Charles PREVOT ; Madame Claire FICHEFEUX ; et Madame Coralie LANGLET ; Monsieur Glenn GREKIN ; et Monsieur Olivier PLANTUREUX,

En qualité d'Investisseurs

## EN PRÉSENCE DE

Senior Cottage SAS



4 juin 2014

B  
DL  
JI

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MM', 'CS', 'P', 'JFP', and 'NB']*

## PACTE D'ASSOCIÉS

### ENTRE :

La société **ZAS**, société à responsabilité limitée au capital de 6.089.840 euros, ayant son siège social au 3 Boulevard Thiers, 77300 Fontainebleau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro 493.575.690, représentée par son Gérant, Monsieur Alfred SAILLON ;

La société **FANTINE**, société à responsabilité limitée au capital de 150.130 euros, ayant son siège social au 3 Boulevard Thiers, 77300 Fontainebleau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro 493.575.161, représentée par son Gérant, Monsieur Marc SAILLON ;

Monsieur **Nikolay KOBLYAKOV**, demeurant 1bis, Rue Descombes, 75017 PARIS, né le 26 février 1973 à Oufa (Russie) divorcé, de nationalité Russe ;

Madame **Marie-Thérèse MICHAUD**, demeurant 73, avenue du Général de Gaulle, 91140 Villebon Sur Yvette, née Le Henaff le 19 novembre 1958 à Quimper, mariée sous le régime de la communauté universelle, de nationalité française ;

(ensemble les "**Associés Existant**", et individuellement un "**Associé Existant**")

### DE PREMIERE PART,

### ET :

Monsieur **Bernard MENAGE**, né le 29 Juin 1953 à Amiens, de nationalité Française, résidant 485A, Chemin de la Lougne – 83740 LA CADIERE D'AZUR,

Monsieur **Claude SCHWAB** né le 21 Mai 1957 à Lyon, de nationalité Française, résidant au 1 rue Ernest Cresson - Paris,

Madame **Josiane VINCENT** née DAUDON, née le 26 Juillet 1947 à Orange, de nationalité Française, résidant au 11 rue du Conseiller Collignon – 75116 PARIS,

Monsieur **Michel VINCENT** né le 10 Mai 1939 à Laval(Mayenne), de nationalité Française, résidant au 11 rue du Conseiller Collignon – 75116 PARIS,

Monsieur **Rémi JALLAT** né le 07 Juillet 1968 à Paris XVème, de nationalité Française, résidant au 82 rue de l'Abbé Carton – 75014 PARIS,

Monsieur **Joseph PAIRRAUD** né le 29 Mars 1983 à Tours, de nationalité Française, résidant au 15J Tower I, Queen's Terrace – HONG KONG,

Monsieur **Eric BIZALION** né le 28 Avril 1953 à Quimper, de nationalité Française, résidant au 6 avenue de Madrid – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE,

Monsieur **Philippe DAILLY** né le 15 Juin 1961 à Laxou (54), de nationalité Française, résidant au 137/27 avenue de la Marne F-59700 – MARCQ-EN-BAROEUL,

BM  
DL  
JD

JG

2

ATA  
ATA  
ATA

du  
4/4  
M  
HB  
OFF

La société **UN AUTRE REGARD**, société à responsabilité limitée au capital de 378.010 euros, ayant son siège social au 137/27 avenue de la Marne F-59700 – MARCQ-EN-BAROEUL, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Roubaix-Tourcoing sous le numéro 452.750.813, représentée par son Gérant, Monsieur Philippe DAILLY

**Monsieur Yves MAURIN** né le 9 mai 1957 à Montélimar, de nationalité Française, résidant au 12 avenue de la Grande Armée – PARIS ,

**Monsieur Jean-François POULAIN** né le 22 novembre 1948 à Versailles, de nationalité Française, résidant au 13 avenue Franchet d'Esperey – 75016 PARIS,

**Monsieur Didier LEGROS** né le 9 mai 1945 à Liège, de nationalité Belge, résidant 192-6 rue Kelle B1150 – BRUXELLES,

**Monsieur Jacques GOMMEZ** né le 21 Janvier 1965, de nationalité Française, résidant au 6 rue du Dr Rochefort – 78400 CHATOU,

**Monsieur Michel BACOT** né le 30 Octobre 1953 à Lorient, de nationalité Française, résidant au 16 rue Carnot – 78000 VERSAILLES,

**Monsieur Charles PREVOT** né le 25 Février 1947 à Bordeaux, de nationalité Française, résidant au 15 Rue Rémilly – 78000 VERSAILLES,

**Madame Claire FICHEFEUX** née le 01 Octobre 1975 à Bordeaux, de nationalité Française, résidant au 3 rue Saint Martin – 78600 MAISONS-LAFITTE,

**Madame Coralie LANGLET** née le 12 Mai 1979 à Versailles, de nationalité Française, résidant 3 Boulevard Jean-Jaurès – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,

**Monsieur Glenn GREKIN** né le 18 decembre 1957, de nationalité américaine, résidant 10 rue de Presbourg 75116 Paris, et

**Monsieur Olivier PLANTUREUX** né le 05 Juillet 1976 à Suresnes, de nationalité Française, résidant au 18 rue Camile Pelletan – 92300 LEVALLOIS-PERRET,

(ensemble les "Investisseurs", et individuellement un "Investisseur")

DE DEUXIEME PART, ET

ET :

**Fantine SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 150.130 euros, ayant son siège social 3 Boulevard Thiers, 77300 Fontainebleau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro 493.575.161, représentée par son Gérant Monsieur Marc SAILLON,

(ci-après dénommée le "**Président**").

3

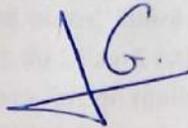
bh  
dl  
jp

DE TROISIEME PART,

EN PRESENCE DE :

La société **Senior Cottage SAS**, société par actions simplifiée au capital de 6.000 euros, dont le siège social est situé 11 bis avenue Carnot, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 791.457.104, représentée par Monsieur Marc, Président,

(ci-après dénommée la "**Société**").



IL A ETE CONSENS ET ARRIVE CE QUI SUIT :

DEFINITIONS :

1.1) Dans le présent Pacte, les termes dont la première lettre est en majuscule ont la signification précisée ci-après. Tout terme de cette nature figurant dans les présentes n'est utilisé que si son sens n'est pas précisé :

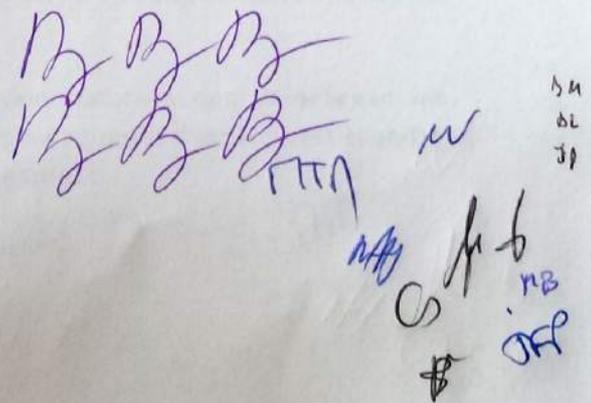
"Actionnaire" signifie les Actionnaires qui ont souscrit les actions ordinaires de la Société ;

"Actionnaire ad" signifie un actionnaire appartenant à la catégorie d'actions dites "actionnaires ad" en application de la loi n° 2003-21 du 7 février 2003 relative à l'ordonnance de la justice économique et financière de la République, les modalités de la souscription de ces actions sont précisées dans le prospectus de souscription de ces actions ;

"Changement de Contrôle" signifie tout événement qui conduit à ce qu'un seul ou plusieurs actionnaires de la Société possèdent ou exercent de fait plus de 50% des droits de vote attachés aux actions ordinaires de la Société ;

"Société" signifie la Société Senior Cottage SAS, société par actions simplifiée au capital de 6.000 euros, dont le siège social est situé 11 bis avenue Carnot, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 791.457.104 ;

"Société mère" signifie la Société Senior Cottage SAS, société par actions simplifiée au capital de 6.000 euros, dont le siège social est situé 11 bis avenue Carnot, 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 791.457.104 ;



**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

Les Investisseurs ont participé sur la base, et connaissance prise, du plan d'affaire figurant en Annexe 1 du présent Pacte, à une augmentation de capital d'un montant de 2.500 euros par souscription d'actions de préférence de catégorie A émises par la Société.

Les actions de préférence de catégorie A ont été émises à une valeur nominal de 10 euros, accompagnée d'une prime d'émission de 1.990 euros. Le prix de souscription a ainsi été évalué à 2.000 euros, libéré en numéraire. Par une décision des associés en assemblée générale datée du 14 avril 2014, une délégation de compétence a été octroyée au Président de la Société aux fins de réaliser, en une ou plusieurs fois, une augmentation de capital par émission d'actions de préférence de catégorie A pour un montant maximum de 2.500 euros. Par décision du 15 avril 2014, le Président a décidé d'augmenter le montant du capital social de la Société d'un montant de 1450 euros. La période de souscription a été clôturée le 31 mai 2014. Par décision du Président en date du 31 mai 2014, il a été constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

La table de capitalisation reflétant les investissements des Investisseurs à la date de signature du Pacte figure en Annexe 2 du Pacte. Les Investisseurs reconnaissent que cette table de capitalisation pourra évoluer au fil des augmentations de capital ultérieurement décidées par le Président de la Société.

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :**

**DEFINITIONS**

1.1 Dans le présent Pacte, les termes dont la première lettre figure en majuscule auront la signification indiquée ci-après. Tout terme défini s'entend, selon le cas, du genre masculin et féminin ainsi que du mode singulier ou pluriel.

"**Actions**" signifie les Actions A (ci-après définies) et les actions ordinaires de la Société ;

"**Actions A**" signifie les actions de préférence de catégorie A émises par la Société ; En cas de liquidation de la Société, il sera prélevé par priorité sur le montant net de liquidation, la somme nécessaire au remboursement du montant nominal de la totalité des Actions A, majoré, le cas échéant de la prime d'émission des Actions A ;

"**Changement de Contrôle**" signifie tout transfert de titres de la Société à un tiers, ou toute augmentation de capital de la Société souscrite par un tiers, ayant pour conséquence que les Associés Existants ne contrôlent plus, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, la Société ;

"**Date de Réalisation**" signifie la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital souscrite par les Investisseurs, soit le 31 mai 2014 ;

"**Droit de Prémption**" désigne le droit de prémption statutaire dont bénéficient les associés. La cession des Actions de la Société à un tiers ou au profit d'associés est soumise au respect du droit de prémption des associés défini ci-après :

DA  
DL  
7P

5

L'associé cédant doit notifier son projet au président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les informations sur le cessionnaire (nom, adresse et nationalité ou, s'il s'agit d'une personne morale, dénomination, siège social, capital, numéro RCS, identité des associés et des dirigeants), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix et les conditions de la cession projetée.

Dans un délai de 1 mois suivant ladite notification, le président notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec accusé de réception, qui disposeront d'un délai de 2 mois pour se porter acquéreurs des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital.

Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au président le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration du délai de 2 mois, le président devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.

Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées sont réparties par le président entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

Si les offres d'achat sont inférieures au nombre d'actions proposées à la vente, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses actions au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des actions qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des actions dont la cession est projetée n'aura pas été préemptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant devra se soumettre à la procédure d'agrément statutaire.

"Investisseurs" a la signification donnée à ce terme dans la liste des parties au Pacte ;

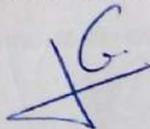
"Jour" signifie tout jour calendaire ;

"Jour Ouvrable" signifie tout jour de la semaine à l'exclusion du samedi, du dimanche et des jours fériés en France ;

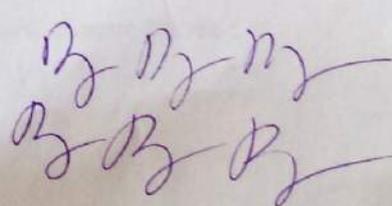
"Pacte" signifie le présent pacte d'associés ;

"Président" signifie le président de la Société ;

"Société" a la signification donnée à ce terme dans la liste des parties au Pacte ;

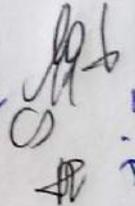


6



ATA

MA



BM  
PL  
JA

MB

TFP

"Soussignés" signifie, ensemble ou individuellement, les signataires du Pacte et toute personne qui y adhérerait ultérieurement conformément à ses stipulations.

### COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU COMITÉ STRATÉGIQUE

1.2 Un comité stratégique est créé, composé de 5 membres dont 2 membres nommés par les Associés Existants, et 3 membres nommés par les Investisseurs (ci-après le "Comité Stratégique").

1.3 Chaque Soussigné pourra proposer la révocation ou, en cas de vacance, le remplacement du ou des membre(s) du Comité Stratégique nommé(s) sur sa proposition.

1.4 Les décisions suivantes ne pourront être prises sans l'accord préalable du Comité Stratégique statuant à la majorité simple, étant précisé que chaque membre aura une voix :

- (a) toute distribution de dividendes ou rachat ou remboursement de titres de la Société autre que des distributions, rachats ou remboursements réalisés à des conditions *pari passu* entre les Soussignés ;
- (b) toute modification de l'activité principale de la Société ;
- (c) toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif concernant la Société ;
- (d) toute augmentation de capital de la Société et toute émission de titres donnant accès au capital de la Société immédiatement ou à terme ;
- (e) la conclusion de tout accord par la Société avec un tiers dont le montant total ou annuel dépasse 50.000 euros, étant précisé que ce montant ne comprendra pas tous les coûts liés à l'approvisionnement des *cottages* ;
- (f) toute augmentation des salaires dont le montant excède 30.000 euros brut annuel hors charges patronales ;
- (g) toute attribution aux dirigeants de la Société de participations de toute nature liées aux performances de la Société, étant précisé que les modalités desdites participations devront également être décidées en Comité Stratégique ;
- (h) la conclusion par la Société de tout aval, caution ou garantie et la prise de toute sûreté ;
- (i) toute modification des dispositions statutaires de la Société relatives à leur gouvernance affectant de manière défavorable les droits des Investisseurs ;
- (j) toute liquidation ou dissolution de la Société ; et
- (k) tout remboursement de compte courant d'associé.

1.5 Le Comité Stratégique se réunira une fois tous les 3 mois sur convocation du Président.

### INFORMATION PÉRIODIQUE

1.6 Le Président s'engage à communiquer au Comité Stratégique, au minimum, les documents et informations suivants :

- (a) les comptes annuels consolidés et audités, chaque année ; et

7

ATA

#

b4  
b2  
57

HD

JFP

- (b) le taux de location et de vente des *cottages*, le chiffre d'affaires, le résultat d'exploitation ainsi que les états de trésorerie de la Société, chaque trimestre.
- 1.7 Le Président s'engage à communiquer tout autre document ou information sur demande raisonnable du Comité Stratégique.
- 1.8 Les Associés Existant s'engagent à ne pas procéder au remplacement du Président de la Société, ainsi que des membres du Comité Stratégique sans consultation préalable avec les Investisseurs, et à prendre raisonnablement en compte les observations formulées par les Investisseurs à cet égard.
- 1.9 Les Associés Existant s'engagent à prendre raisonnablement en compte et considérer de bonne foi toute observation ou recommandation formulée par les Investisseurs concernant la conduite de ses activités et examiner de bonne foi toute demande d'audit ou d'inspection.

#### TRANSFERTS LIBRES

- 1.10 En cas de transfert entre un Soussigné et une entité contrôlée au sens de l'article 233-3 du Code de commerce, le bénéficiaire du transfert conservera sa qualité initiale au titre du Pacte pour l'ensemble des Actions qu'il détiendra après réalisation du transfert.

#### DROIT DE VENTE - INALIÉNABILITÉ

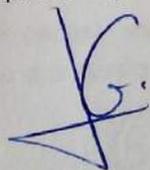
- 1.11 Les Investisseurs seront libres de céder leurs Actions A à tout moment à un Associé Existant ou tout tiers, sous réserve dans les deux cas du Droit de Préemption et/ou de l'agrément statutaires. Aucune disposition du présent Pacte ne saurait être interprétée comme imposant une période d'inaliénabilité aux Investisseurs.
- 1.12 Les titres détenus par les Associés Existant seront inaliénables pendant une période de 2 années suivant la date de signature du Pacte. La présente inaliénabilité s'entend de tout acte de disposition ayant pour conséquence la cession du droit de propriété des Actions ou son démembrement.

#### RACHAT EN CAS DE DÉPART D'UN ASSOCIÉ EXISTANT

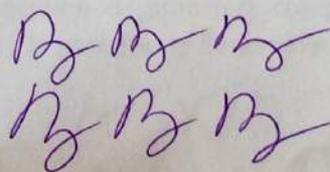
- 1.13 Pendant une période de deux années suivant la date de signature du Pacte, Les Associés Existant seront tenus de céder leurs Actions à la valeur nominale aux Investisseurs en cas de départ volontaire de leurs fonctions de dirigeant, révocation ou licenciement pour faute lourde ou grave, ou de violation des obligations du Pacte.

#### DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

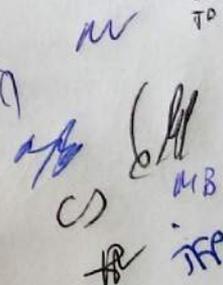
- 1.14 Tout Investisseur bénéficiera, conformément à la loi, d'un droit préférentiel de souscription lui permettant de participer à toute augmentation de capital réalisée par la Société.
- 1.15 Il est convenu entre tous les Soussignés que les Investisseurs pourront participer à toute augmentation de capital à laquelle les Associés Existant pourraient participer.



8



NTA

  
57  
DL  
TP  
CS  
MB  
JFP

## DROIT DE SORTIE

### 1.16 Droit de sortie totale en cas de Changement de Contrôle

#### (a) Champ d'application

En cas de Changement de Contrôle, chaque Investisseur aura la faculté de transférer au bénéficiaire du transfert ou de l'augmentation de capital la totalité (et non une partie seulement) des Actions A qu'il détient conformément aux stipulations suivantes, et aux mêmes prix, termes et conditions (et notamment de garanties) que ceux offerts par le candidat acquéreur.

#### (b) Notification de Transfert

Tout Associé Existant ayant reçu une offre d'un tiers ayant pour conséquence un Changement de Contrôle adressera une notification comportant : l'offre d'achat ou de souscription du tiers ; le nom (ou la dénomination sociale) et l'adresse (ou le siège social) du ou des cessionnaires ou souscripteurs envisagés ; le nombre d'Actions faisant l'objet du transfert ou de l'augmentation de capital ; et le prix ou l'évaluation proposé(e) par Action offert par le cessionnaire ou souscripteur envisagé.

#### (c) Exercice du droit de sortie totale

Dans les quinze (15) Jours à compter de la réception de la notification susvisée, chaque Investisseur pourra envoyer à l'Associé Existant ayant reçu l'offre une notification d'exercice de leur droit de sortie totale conformément aux termes et conditions stipulés dans la notification envoyée par l'Associé Existant ayant reçu l'offre (ci-après la "**Notification de Sortie Totale**"). En cas d'augmentation de capital entraînant un Changement de Contrôle, le prix de cession des Actions sera égal à l'évaluation proposée pour la libération des Actions émises au bénéfice du tiers.

A défaut de Notification de Sortie Totale adressée à l'Associé Existant ayant reçu l'offre dans les conditions mentionnées au paragraphe ci-dessus, les Investisseurs seront réputés avoir renoncé à l'exercice de leur droit de sortie totale.

### 1.17 Droit de sortie conjointe proportionnelle

#### (a) Champ d'application

En cas de transfert de ses Actions par un Soussigné (autre qu'un transfert libre en application de l'article 4 ou d'un Changement de Contrôle), les autres Soussignés auront la faculté de transférer un nombre d'Actions proportionnel au nombre d'Actions transférées par ledit Soussigné conformément aux stipulations suivantes, et aux mêmes prix, termes et conditions (et notamment de garanties) que ceux offerts par le candidat acquéreur.

#### (b) Notification de Transfert

Le Soussigné cédant adressera une notification de transfert comportant l'offre d'achat du ou des cessionnaires envisagés ; le nom (ou la dénomination sociale) et

9  
G.

Handwritten signatures and initials in purple ink.

Handwritten initials and names in purple ink: HX, DL, JP, MB, JFP.

l'adresse (ou le siège social) du ou des cessionnaires envisagés ; le nombre d'Actions faisant l'objet du transfert ; et le prix ou l'évaluation proposé(e) par Action offert par le ou les cessionnaires envisagés, aux Soussignés bénéficiant du droit de sortie conjointe proportionnelle. Cette notification de transfert sera identique à celle envoyée au Soussigné bénéficiaire du Droit de Prémption.

(c) **Exercice du droit de sortie conjointe proportionnelle**

Dans les quinze (15) Jours à compter de la réception de la notification de transfert, les Soussignés bénéficiaires du droit de sortie conjointe proportionnelle pourront envoyer au Soussigné cédant une notification d'exercice de leur droit de sortie conjointe proportionnelle en indiquant le nombre d'Actions qu'ils souhaitent transférer au candidat acquéreur (ci-après la "**Notification de Sortie Conjointe Proportionnelle**").

A défaut de Notification de Sortie Conjointe Proportionnelle adressée au Soussigné cédant dans le délai indiqué au paragraphe ci-dessus, les Soussignés bénéficiaires du droit de sortie conjointe proportionnelle seront réputés avoir renoncé à l'exercice de leur droit de sortie conjointe proportionnelle.

**CESSION TOTALE**

1.18 **Champ d'application**

Dans le cas où un Associé Existant recevrait d'un tiers une offre portant sur le transfert de 70% au moins des Actions de la Société qu'il souhaiterait accepter, cet Associé Existant aura le droit de requérir de tous les autres Soussignés qu'ils transfèrent la totalité de leurs Actions à ce tiers dans les conditions décrites ci-après.

1.19 **Notification de Cession Totale**

L'Associé Existant recevant l'offre du tiers notifiera aux autres Soussignés sa décision d'accepter l'offre (ci-après la "**Notification de Cession Totale**").

La Notification de Cession Totale devra comporter : l'offre d'achat du ou des cessionnaires envisagés ; le nom (ou la dénomination sociale) et l'adresse (ou le siège social) du ou des cessionnaires envisagés ; le nombre d'Actions faisant l'objet du transfert ; et le prix ou l'évaluation proposé(e) par Action offert par le ou les cessionnaires envisagés.

1.20 **Modalités de la Cession Totale**

La cession devra être réalisée à des conditions identiques pour tous les Soussignés.

1.21 **Droits et obligations des Soussignés**

Les Soussignés transféreront la totalité des Actions à l'acheteur aux prix, termes et conditions indiqués dans la Notification de Cession Totale et s'engagent à supporter les frais et honoraires des conseils (financiers, juridiques, comptables et autres) engagés dans le cadre de la cession, étant entendu que ces frais et honoraires seront répartis entre les

BM  
SL  
JP

G.

Handwritten signatures and initials in purple and blue ink, including 'MB', 'CS', 'JP', and 'MB'.

Soussignés au prorata du prix perçu respectivement par chacun d'eux à l'occasion du transfert.

Le Droit de Prémption pourra être exercé par tout associé de la Société.

### CLAUSE DE LIQUIDITÉ

- 1.22 Les Soussignés conviennent qu'il pourrait être envisagé de faire admettre les titres aux négociations sur un marché réglementé ou régulé européen (ci-après l'"Introduction") ou d'obtenir tout autre type de liquidité pour les titres des Investisseurs (ci-après un "Cas de Liquidité"), dans un délai de 5 ans suivant la date de signature du Pacte.
- 1.23 Dans l'hypothèse où aucune Introduction n'aurait été réalisée ni aucun autre Cas de Liquidité trouvé, les parties conviennent après l'expiration d'une période de 5 ans suivant la date de signature du Pacte, à première demande d'un ou plusieurs Investisseurs, détenant plus de 50 % des droits de vote des Investisseurs, que les Associés Existant disposent d'un an pour trouver un Cas de Liquidité.
- 1.24 Si à l'échéance de cette année, aucune solution acceptable par la majorité des Investisseurs n'a été trouvée, ces derniers peuvent demander et les Associés Existant s'y obligent, la nomination d'un expert indépendant qui n'aura aucun conflit d'intérêt avec l'un quelconque des titulaires de Titres (ci-après l'"Agent"). L'Agent sera choisi par le Comité Stratégique parmi une liste d'experts indépendants et n'ayant pas de conflit d'intérêts avec l'une quelconque des Soussignés (par exemple des banques d'affaires) arrêtée par les Soussignés.
- 1.25 L'Agent aura mandat pour rechercher un acquéreur (ci-après un "Tiers Acquéreur") pour 100% du capital de la Société après toute dilution, aux termes et conditions les plus avantageuses pour les titulaires d'Actions.
- 1.26 Chacun des Soussignés pourra, s'il le souhaite, présenter à l'Agent une offre portant sur 100 % du capital de la Société après toute dilution.
- 1.27 Dès que l'Agent aura reçu d'un ou plusieurs acquéreurs potentiels (pouvant éventuellement être un ou plusieurs Soussignés) une offre portant sur 100 % du capital de la Société, il le notifiera au Président de la Société et aux parties (ci-après la "Notification de l'Agent"). Si, dans un délai de 30 jours suivant la Notification de l'Agent, un ou plusieurs associés représentant plus de 66 % des Investisseurs décide(nt) d'accepter l'offre du potentiel acquéreur, il(s) le notifiera(ont) aux autres titulaires d'Actions (ci-après les "Autres Associés") et au Président de la Société. Les Autres Associés seront contraints de céder tous les titres qu'ils détiennent à l'acquéreur potentiel, aux prix, termes et conditions fixées dans l'offre de l'acquéreur potentiel.

### COMPTES D'ASSOCIÉS

- 1.28 Les comptes courant d'associés seront bloqués à compter de la date de signature du Pacte. Les Associés Existant s'engagent à ne réaliser aucun mouvement créditeur ou débiteur à compter de cette date.

11

Handwritten initials and signatures: m, AL, JB, MB, JRP, and other illegible marks.

Handwritten initials: MB, JRP

- 1.29 Les Associés Existant s'engagent à ce que le solde des comptes courant d'associés soit capitalisé avant la fin de l'année 2014 pour un montant minimum de 220.000 euros. La valorisation retenue de la Société pour les besoins de l'augmentation de capital libérée par compensation avec la créance de solde des comptes courant d'associés sera celle décidée par le Président dans sa décision du 15 Avril 2014.

#### ADHÉSION AU PACTE

En cas de projet de transfert (y compris un transfert libre à une entité qui n'est pas partie au Pacte), les Soussignés ne pourront réaliser ce transfert que si, préalablement au transfert envisagé, ils ont fait parvenir au Président un acte d'adhésion sans réserve au Pacte conforme au modèle figurant en annexe et dûment signé par le bénéficiaire du transfert.

Dans l'hypothèse où une augmentation de capital serait souscrite par un tiers, ce dernier adhèrera au Pacte en qualité d'Investisseur.

#### DUREE

- 1.30 Le Pacte prend effet à sa date de signature.
- 1.31 La durée du Pacte sera de quinze (15) ans à compter de sa date de signature, sauf en cas de cession totale, auquel cas le Pacte expirera automatiquement à l'issue du transfert des Actions.
- 1.32 En tout état de cause le présent Pacte continuera à produire ses effets à l'égard de tout Soussigné qui n'aurait pas exécuté toutes ses obligations à la date d'expiration du Pacte ou à la date à laquelle il cesserait de détenir des Actions.

#### NOTIFICATIONS

- 1.33 Les notifications prévues au présent Pacte ne seront valablement effectuées que si elles sont faites par tout écrit notamment électronique, par ou au nom du Soussigné qui l'adresse, envoyés par courrier postal, télécopie ou courrier électronique.

#### EXECUTION FORCEE

Les Soussignés reconnaissent et acceptent expressément que toute obligation de faire ou de ne pas faire prévue dans le Pacte est susceptible d'exécution forcée en cas d'inexécution de la part d'un Soussigné et que le ou les Soussignés concernés pourront préférer l'exécution forcée par l'autre Soussigné de ses obligations plutôt que l'octroi de dommages et intérêts, en application de l'article 1184 alinéa 2 du Code civil et par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1142 du même code.

#### DIVISIBILITE DES CLAUSES

- 1.34 Le fait qu'une quelconque clause du Pacte devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité du Pacte et n'exonérera pas les Soussignés de l'exécution du Pacte.

Dans un tel cas, les Soussignés s'engagent à substituer si possible à la clause nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable, une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

- 1.35 Les stipulations du Pacte sont indépendantes de celles des autres accords passés entre les Soussignés et de celles des statuts des Sociétés et aucune d'entre elles ne saurait être interprétée comme dérogeant aux stipulations du Pacte.

#### ANNEXES – MODIFICATIONS

- 1.36 Chacune des annexes fait partie intégrante du Pacte.
- 1.37 Toute modification au Pacte nécessite un accord écrit signé par tous les Soussignés.

#### CONFIDENTIALITE – PUBLICITE

Les Soussignés s'engagent à tenir confidentiel le Pacte et à ne pas communiquer d'informations concernant l'une quelconque des stipulations du Pacte sauf en raison d'une obligation légale ou réglementaire, d'une demande d'une autorité judiciaire, administrative ou boursière, d'une décision de justice ou dans le cadre d'une procédure judiciaire, administrative ou boursière.

#### LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

- 1.38 Ce Pacte est régi par le droit français et sera interprété conformément à ce dernier.
- 1.39 Tout litige auquel le présent Pacte pourrait donner lieu et notamment pour sa formation, son interprétation ou son exécution sera exclusivement soumis à la compétence des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

LG.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters "HM", "DL", "JP", "NTM", "MS", "SB", "RB", "JP", and "SPP".

Fait et signé à Paris en 23 (vingt trois) exemplaires originaux

Le 4 juin 2014

**Les Associés Existant**

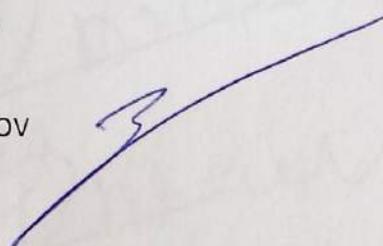
La société 2AS



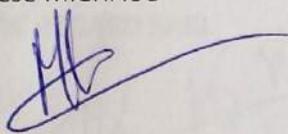
La société FANTINE



Monsieur Nikolay KOBLYAKOV



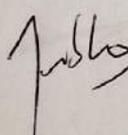
Madame Marie-Thérèse MICHAUD



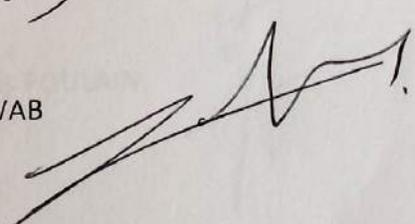
**Les Investisseurs**

Monsieur Bernard MENAGE

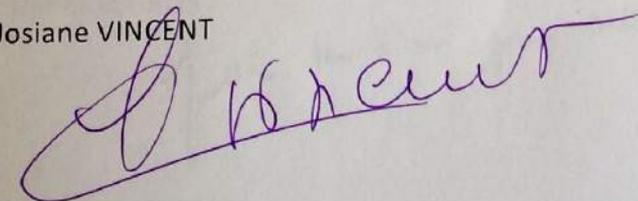
*Handwritten note: Handwritten for Bernard Menage*



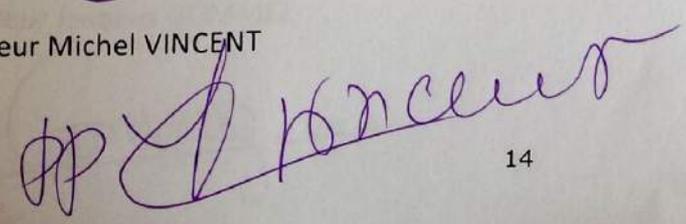
Monsieur Claude SCHWAB



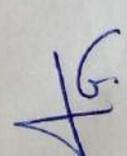
Madame Josiane VINCENT



Monsieur Michel VINCENT



*Handwritten initials:*  
AM  
DL  
JP  
w  
M + AD  
PB  
JPP



Monsieur Rémi JALLAT

Monsieur Joseph PAIRRAUD

*Juste Hauté bien pour Joseph Pairraud*

Monsieur Eric BIZALION

Monsieur Philippe DAILLY

La société UN AUTRE REGARD SARL

Monsieur Yves MAURIN

Monsieur Jean-François POULAIN

Monsieur Didier LEGROS

*Juste Hauté bien pour Didier Legros*

Monsieur Jacques GOMMEZ

*Handwritten notes in blue ink:*  
NTA  
SA  
CS  
A  
M  
S  
B  
D  
IT

Monsieur Michel BACOT

*M. Bacot*

Monsieur Charles PREVOT

*CP*

Madame Claire FICHEFEUX

*CF*

Madame Coralie LANGLET

*CL*

Monsieur Glenn GREKIN

*GG*

Monsieur Olivier PLANTUREUX

*PP O. Plantureux*

Le Président

Fantine SARL

*[Signature]*

*ATA*  
*AG*  
*BA*  
*DC*  
*JP*  
*JFP*

Acte d'adhésion

[Papier en-tête de l'acheteur ou du souscripteur]

A l'attention du Président de Senior Cottage SAS  
[Adresse]

A [à compléter], le ● 20●

Objet : Acte d'adhésion au pacte d'associés relatif à la société [nom de la Société]

Messieurs,

Je soussigné, [Monsieur [à compléter], représentant légal de [à compléter], [société anonyme] au capital de [à compléter] euros (EUR ●), dont le siège social est [à compléter], dont le numéro unique d'identification est le ● RCS [à compléter]/Monsieur [à compléter], né le [à compléter] 19● à [à compléter], demeurant à [à compléter],] agissant en qualité d'acquéreur éventuel de [nombre en toutes lettres] (●) [Actions A/actions ordinaires] de [nom de la Société] par [nom du cédant], déclare par la présente :

1. avoir pris connaissance du pacte d'associés en date du ● 20●, conclu entre (i) [à compléter], (ii) [à compléter], (iii) [à compléter] et (iv) [à compléter] (le "Pacte"),

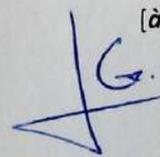
en accepter expressément toutes les stipulations et y adhérer pleinement en qualité [d'Investisseur/Associé Existant] ;

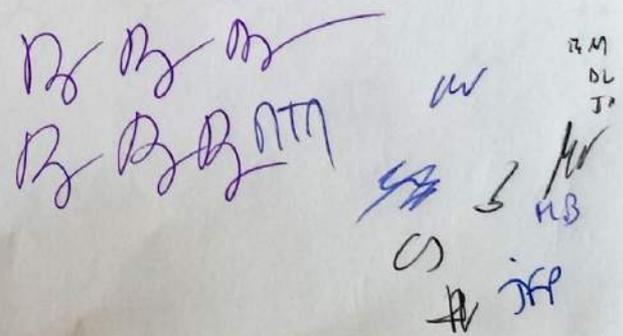
en conséquence, s'engager expressément et irrévocablement (i) à respecter de manière inconditionnelle toutes les obligations résultant des stipulations du Pacte au même titre que [l'Investisseur/l'Associé Existant] et (ii) à me soumettre aux stipulations du Pacte dans les mêmes conditions et au même titre que si [[dénomination de la société acheteur] en avait/]en avais] été initialement signataire en qualité [d'Investisseur/d'Associé Existant], avec effet à compter du jour de l'inscription du transfert des Actions sur le registre des mouvements de titres de [nom de la Société].

[NB : cette mention doit être insérée dans l'acte d'adhésion si l'entité souhaitant adhérer au Pacte est une entité contrôlée] que [à compléter] est une entité contrôlée par [nom du cédant] et s'engager, dans le cas où [à compléter] cesserait d'être une entité contrôlée de [nom du cédant], à rétrocéder les Actions acquise à [nom du cédant].

Les notifications au titre du Pacte devront nous être adressées aux coordonnées suivantes :

Société : [à compléter]  
Adresse : [à compléter]  
E-mail: [à compléter]  
Télécopie : [à compléter]





A l'attention de Monsieur [à compléter]  
Avec copie à : [à compléter]  
Adresse : [à compléter]  
E-mail: [à compléter]  
Télécopie : [à compléter]

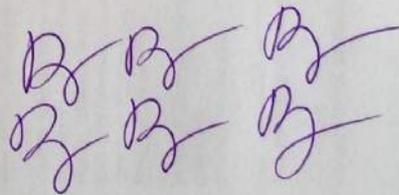
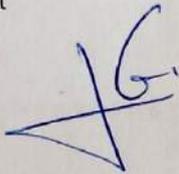
Les termes et expressions figurant en majuscules dans le présent acte d'adhésion ont le sens qui leur est donné au Pacte.

[Nom/Dénomination sociale de l'acheteur/souscripteur]

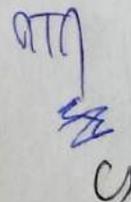
\_\_\_\_\_  
M. [signataire dûment habilité]

*Pour acceptation de l'adhésion au Pacte*

\_\_\_\_\_  
Le Président



AM  
AL  
JP



ML  
DLB

JP

	2014	2015	2016	2017	2018
Q-té des cottages loués sans CB pour la période	9	7,5	9	4	0,173913043
Q-té des cottages loués avec CB pour la période	16	82,5	171	236	10,26066957
Q-té des cottages vendus (Achat des SC) pour la période	13	60	120	160	6,956521739
Cottages installés	40	150	300	400	17,39130435
Q-té des cottages loués sans CB cumulé	9	16,5	25,5	29,5	29,67391304
Q-té des cottages loués avec CB cumulé	18	100,5	271,5	507,5	517,7606696
Q-té des cottages vendus (Achat des SC) cumulé	13	73	193	353	359,9565217
<b>TOTAL COTTAGES INSTALLES</b>	40	190	490	890	907,3913043
Ventes de Modules de Base, HT	541 558,33 €	2 499 500,00 €	4 999 000,00 €	6 665 333,33 €	289 797,10 €
Ventes des Kits Meublés, HT	77 760,00 €	291 600,00 €	583 200,00 €	777 600,00 €	33 808,70 €
Ventes des installations, HT	13 400,00 €	50 250,00 €	100 500,00 €	134 000,00 €	5 626,09 €
Location des cottages sans CB	30 800,00 €	105 958,70 €	175 030,43 €	230 391,30 €	20 771,74 €
Location des cottages avec CB	38 500,00 €	485 145,65 €	1 536 378,26 €	3 235 886,96 €	362 432,61 €
Ventes de Maintenance additionnelle, HT	5 333,33 €	56 141,30 €	167 282,61 €	341 376,61 €	37 807,97 €
Ventes, C.A. HT, (TOTAL REVENUE HT)	707 351,67 €	3 488 595,65 €	7 561 391,30 €	11 384 588,41 €	750 444,20 €
Coût des Modules de base, HT	-339 950,00 €	-1 569 000,00 €	-3 138 000,00 €	-4 184 000,00 €	-181 813,04 €
Coût des Kits Meublés, HT	-64 800,00 €	-243 000,00 €	-486 000,00 €	-648 000,00 €	-26 173,91 €
Coût des installations, HT	-13 000,00 €	-48 750,00 €	-97 500,00 €	-130 000,00 €	-5 652,17 €
Coût de Maintenance Hors garantie, HT	-6 400,00 €	-67 369,57 €	-200 739,13 €	-409 652,17 €	-45 369,57 €
Coût de Maintenance Additionnelle, HT	-3 200,00 €	-33 664,78 €	-100 369,57 €	-204 826,09 €	-22 684,78 €
<b>TOTAL COUTS global du Module de Base</b>	-427 350,00 €	-1 961 604,35 €	-4 022 608,70 €	-5 576 478,26 €	-283 793,48 €
<b>MARGE BRUTE</b>	280 001,67 €	1 526 991,30 €	3 538 782,61 €	5 808 110,14 €	466 650,72 €
Coût des ventes et de marketing	-142 127,13 €	-421 617,00 €	-710 064,50 €	-985 461,50 €	0,00 €
Coûts administratifs	-144 507,00 €	-413 770,50 €	-616 143,00 €	-641 058,00 €	0,00 €
Loyers de CBMat	-24 808,65 €	-312 620,83 €	-960 020,20 €	-2 085 159,33 €	-233 546,40 €
<b>EBE (EBITDA)</b>	-31 441,31 €	378 582,68 €	1 222 554,91 €	2 086 411,32 €	233 104,33 €
IS	0,00 €	-114 556,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Résultat net (Net income)</b>	-31 441,31 €	264 026,16 €	1 222 554,91 €	2 086 411,32 €	233 104,33 €
CAPEX- Investment en cottages loués sans CB	-243 877,17 €	-197 630,43 €	-229 665,22 €	-104 600,00 €	0,00 €
Variation du Fonds de Roulement	-100 900,00 €	-75 154,35 €	-184 304,35 €	-137 869,57 €	214 434,78 €
Flux de Trésorerie internes	-376 218,48 €	-8 958,62 €	608 585,34 €	1 843 941,75 €	447 539,11 €
EXIT (EBITDA*Multiplier)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	12 518 467,90 €
CFE Cash Flow to Equity	-376 218,48 €	-8 958,62 €	608 585,34 €	1 843 941,75 €	12 966 007,01 €
MAX Besoin en CASH	-517898,2264	-366 664,98 €	-375 623,61 €	432 961,73 €	2 276 903,49 €
<b>FLUX DE TRESORIE INVESTISSEUR</b>	-450 000,00 €	-50 000,00 €	242 575,60 €	553 162,53 €	3 889 802,10 €
CFE + CFI	73 781,52 €	41 041,38 €	566 009,74 €	1 290 759,23 €	9 076 204,91 €
CFE+CFI Cumulative	73 781,52 €	114 822,89 €	680 832,63 €	1 971 591,86 €	11 047 796,77 €
Coût Administratif par Cottage installé	-3 612,68 €	-2 758,47 €	-2 053,81 €	-1 602,65 €	
Coût des ventes et de marketing par Cottage installé	-3 553,18 €	-2 612,11 €	-2 366,88 €	-2 488,70 €	
IRR of CFE	165%				
IRR of FLUX OF INVESTOR	79%				

Annexe 1 - Plan d'affaire

19

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'HTN', 'MS', and 'SP'.

**Annexe 2 – Table de capitalisation**

Nom	Prénom	Montant investi	Nombre de parts
Société 2AS SARL		-	120
Société FANTINE SARL		-	120
KOBLIAKOV	Nicolay	-	152
MICHAUD	Marie-Thérèse	-	8
MENAGE	Bernard	12,000 €	6
SCHWAB	Claude	20,000 €	10
VINCENT	Josiane	30,000 €	15
VINCENT	Michel	30,000 €	15
JALLAT	Rémi	24,000 €	12
PAIRRAUD	Joseph	6,000 €	3
BIZALION	Eric	16,000 €	8
DAILLY	Philippe	8,000 €	4
Société UN AUTRE REGARD SARL		14,000 €	7
MAURIN	Yves	30,000 €	15
POULAIN	Jean-François	30,000 €	15
LEGROS	Didier	10,000 €	5
GOMMEZ	Jacques	14,000 €	7
BACOT	Michel	6,000 €	3
PREVOT	Charles	6,000 €	3
FICHEFEUX	Claire	4,000 €	2
LANGLET	Coralie	4,000 €	2
GREKIN	Glenn	14,000 €	7
PLANTUREUX	Olivier	6,000 €	3

JG.

B B B  
B B B

AN  
 S  
 JH  
 PL  
 JA  
 M  
 KP  
 JFP