

20 octobre - 31 décembre 2022



# THE ROOF VERCORS

## LA MAISON DE LA MONTAGNE

EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

Devenez acteur de l'aventure **The Roof Vercors** !

En effectuant un **placement rémunérateur**, aidez à **la création d'un lieu de vie** épanouissant à travers **les sports verticaux**, **l'univers de la montagne** et **la sensibilisation à la nature**.

---

# LES ACTIVITÉS ET SERVICES

## Une salle d'Escalade

---

- Avec les deux disciplines :
- Difficulté (escalade encordée)
  - Bloc (réception sur tapis)

## Un bar / restaurant

---

A base de produits  
locaux et Bio

## Des évènements

---

Expositions / Concerts /  
Projections de films /  
Conférences / etc

*Un concept novateur,  
mêlant sport, culture et nature...*

*Un lieu de vie,  
d'échanges et de rencontres !*



**THE ROOF**

---

**VERCORS**

## La Maison de la montagne

---

Pratique sur sites naturels :  
Escalade / Spéléologie /  
Canyonisme / Alpinisme / etc

---

## Une salle d'Escalade



### 1 500 m<sup>2</sup> de grimpe - bloc et encordée

- Espace **Difficulté à 13m** de haut sur 45 m linéaire
- Espace **Difficulté à 9m** de haut sur 25 m linéaire
- Espace **Bloc** de 78 m linéaire **tout public**
- Espace **Bloc** de 30 m linéaire **dédié aux Enfants**
- Espace **Bloc extérieur** de 26 m linéaire

## Un Bar / Restaurant



### Nos engagements

Cuisine maison et produits locaux en circuit court. Nous participerons au dynamisme de l'économie locale et à la valorisation de la production artisanale tout en s'attachant à limiter notre impact sur l'environnement.

*Un projet vertueux et éthique qui privilégiera le bien-être, la confiance en soi, le respect des autres et de l'environnement.*

## L'événementiel



### Sportif et culturel

- Contests amicaux
- Tests de matériel
- Evènements outdoor
- Expositions
- Projections de films de montagne
- Conférences
- Concerts
- Spectacle vivant
- Soirées jeux
- etc

## La Maison de la Montagne



### Escalade / Canyon / Spéléo / Alpi / etc

- **Formations** et **stages** pour tous
- **Sorties en site naturel** multi activités
- **Bibliothèque** et **topothèque** en accès libre
- Carnet d'adresse des **moniteurs** et **guides locaux**
- **Formations externes** (Scolaire / Corps d'État / Fédérations / CREPS / UCPA, etc..).

*Une sensibilisation à l'environnement montagne pour apprendre à se comporter en toute sécurité et à respecter notre environnement et son écologie.*

# A QUI S'ADRESSE CE PROJET ?



GRAND PUBLIC

SCOLAIRES

PERSONNES EN SITUATION  
DE HANDICAP  
(Sport Adpaté et Handi-sport)

**THE ROOF Vercors** est avant tout un **lieu de vie**, d'**échange**, de **partage** et d'**intégration** où tous les publics pourront se retrouver autour d'une séance d'escalade, d'un bon repas, d'un verre ou d'une projection de film. Ce sera un lieu où venir se former, partager ses expériences ou préparer sa prochaine sortie !

STRUCTURES D'INSERTION  
SOCIALE ET  
PROFESSIONNELLE

CLUBS SPORTIFS

COMITÉS D'ENTREPRISES

PROFESSIONNEL.E.S ET  
CORPS D'ETAT

# L'EQUIPE

## Julien MULLER

Le gérant

18 ans d'expérience sur les plateaux de tournage de cinéma (responsable des prises de vue)  
Formation de management du sport et cordiste

Ses missions : Gestionnaire, coordinateur général, coordinateur des activités annexes (événements / projections / expo / concerts)



## Marion MULLER

Associée-extérieure

Diplômée en arts et design espace aux beaux-arts de Valence, apporte son expertise et sa sensibilité dans la conception des lieux.



**THE ROOF**  
**VERCORS**

## Johnny CHARPENTIER

Le coordinateur sportif

16 ans d'expérience en tant que cadre technique fédéral pour la F.F.Montagne Escalade, Master en tourisme sportif, DE Escalade / Spéléologie / Canyonisme

Ses missions : Coordinateur des activités sportives (ouverture / formation / activités indoor et outdoor)



Nous projetons l'embauche de 5 salariés dès la première année afin de compléter l'équipe (accueil / encadrement / ouverture de voies / cuisine / service).



# UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE



*Nous avons choisi de nous constituer en SCOP car le modèle permet de s'inscrire fondamentalement dans l'économie sociale et solidaire et ainsi impliquer les salariés dans les prises de décision de leur société.*

<https://www.les-scop.coop/les-scop>

Juridiquement, une Scop (Société coopérative et participative) est une **société coopérative** de forme SA, SARL ou SAS dont les **salariés sont les associés majoritaires** et le **pouvoir y est exercé démocratiquement**.

Les salariés détiennent au moins 51 % du capital social et 65 % des droits de vote. Si tous les salariés ne sont pas associés, tous ont vocation à le devenir. Chaque salarié associé dispose d'une voix, quel que soit son statut, son ancienneté et le montant du capital investi.

Les **informations liées à la vie de l'entreprise** circulent en **toute transparence** et les décisions stratégiques sont l'expression du plus grand nombre.

Dans une Scop, il y a **un dirigeant** comme dans n'importe quelle entreprise mais celui-ci est **élu par les salariés associés**.

Le partage du profit est équitable :

- une part pour tous les salariés, sous forme de participation et d'intéressement ( $\geq 25$  % du profit) ;
- une part pour les réserves de l'entreprise ( $\geq 15$  % du profit) ;
- une part pour les associés sous forme de dividendes (inférieure à la part salarié et à la part des réserves).

Impliqués, les salariés sont motivés par le système de répartition équitable des bénéfices. Au moins 40 % sont distribués aux salariés.

Les réserves, impartageables et définitives - en moyenne 40 à 45 % du résultat - contribuent tout au long du développement de l'entreprise à consolider les fonds propres et à assurer sa pérennité.



# LE RESEAU THE ROOF EN FRANCE

<https://theroof.fr/>

*Un réseau solidaire de salles d'escalade indépendantes*



**THE ROOF FRANCE** est une franchise particulière, c'est une **freechise**. Les THE ROOF sont des **sociétés indépendantes**, liées entre elles par un contrat d'adhésion **sans droits d'entrée, ni redevance forfaitaire**. Le réseau permet la mutualisation d'outils, de process et d'expérience pour accompagner les entrepreneur.se.s dans la réussite de leur projet.

A défaut de royalties, les freechisés : **participent aux frais réels du réseau** (charges et outils communs, frais de communication du réseau, etc) votés chaque année de manière égalitaire par le collectif et répartis équitablement.

- **fournissent un temps de travail humain** défini chaque année afin de contribuer au fonctionnement et au développement du réseau.
- **s'engagent à respecter la charte éthique THE ROOF FRANCE** définissant les valeurs du réseau.



# Zone de Loisirs Diabolo

**10min**

Valence

**5min**

Romans sur isère

**Moins d'1h**

Grenoble (A49) et  
Lyon (A7)

## UNE ZONE A FORT POTENTIEL

Le centre aquatique  
DIABOLO

De nombreux projets  
sportifs, loisirs et bien-  
être en cours de  
développement

## ZONE DE CHALANDISE

20 min = 256 000 hab  
30min = 378 000 hab  
1h = 1 200 000 hab

## Mobilité



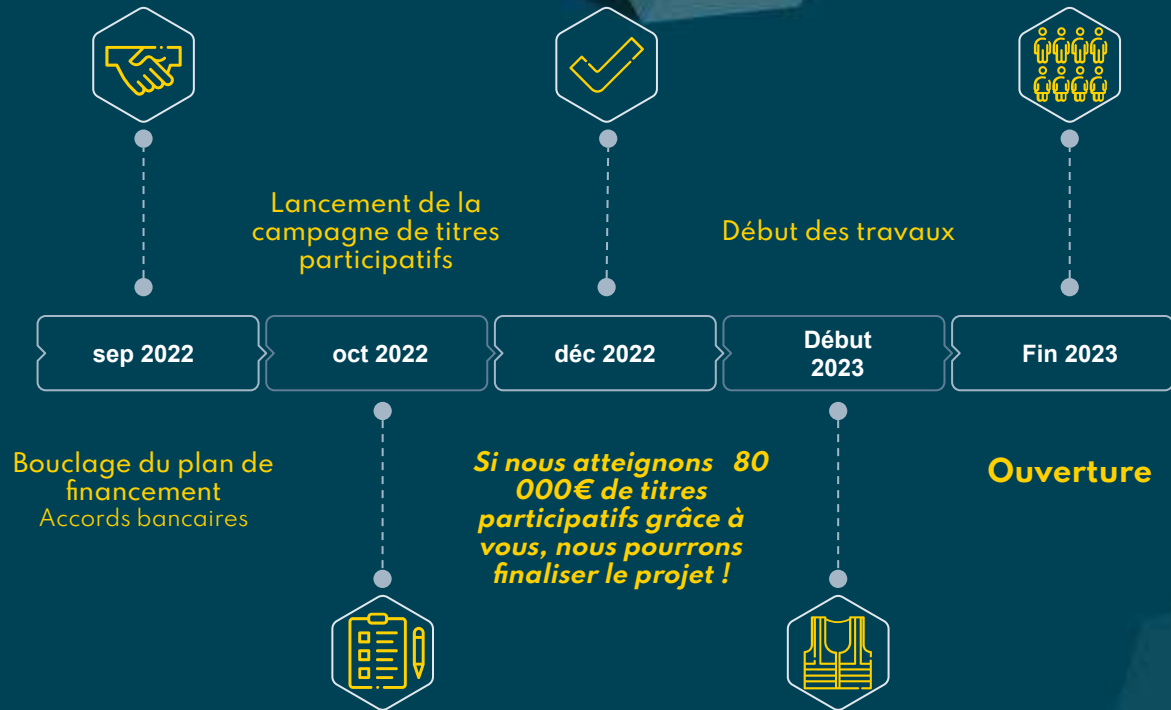
Desservie par le réseau de Bus



8min Gare TGV



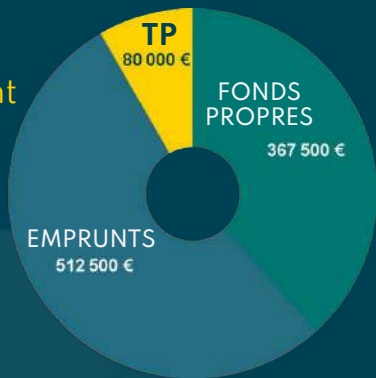
# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



**THE ROOF**  
VERCORS

# LES BESOINS et LE PRÉVISIONNEL

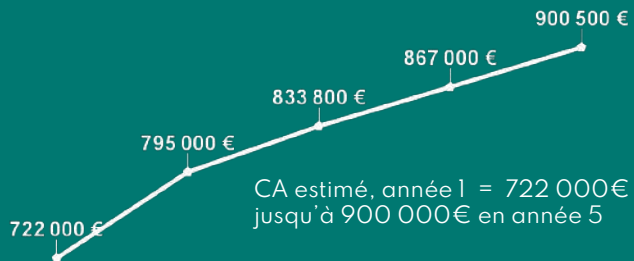
Le plan de financement



Sur les 960 000 € que nous devons récolter, nous n'attendons plus que les 80 000€ de titres participatifs pour que The Roof Vercors voit le jour !

Montage financier HT = 960 000 €		
SCOP	- Apport actuel	27 500 €
	- SOCODEN	80 000 €
	- FRIS	150 000 €
	- Subvention région	110 000 €
	- <b>Titres Participatifs</b>	<b>80 000 €</b>
	- Emprunts bancaire sur 7 ans	512 500 €

## CHIFFRE D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL



## Le prévisionnel

	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
CA	721 958 €	794 084 €	833 753 €	867 075 €	900 546 €
VALEUR AJOUTÉE	392 901 €	469 447 €	505 849 €	536 304 €	563 374 €
EBE	142 388 €	173 158 €	184 718 €	188 626 €	201 815 €
RESULTAT NET	12 976 €	54 535 €	65 235 €	73 120 €	83 760 €

# L'ÉMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

## Qu'est ce qu'un titre participatif (TP) ?

- Un investissement rémunéré, sans prise de position au capital, d'une **durée minimale de 7 ans** remboursé uniquement à l'initiative de la société coopérative.
- Les TP garantissent une rémunération annuelle en plus d'une prime de remboursement à terme

## Combien de titres participatifs ?

- 300 titres sont émis d'une valeur unitaire de 500 €.
- Le minimum de souscription est de 2 titres, soit 1 000 €.

## Comment sont calculés les intérêts ?

La rémunération des titres est constituée de :

- Une rémunération fixe de **2,5% sur 60% du montant des titres**
- Une rémunération variable, **entre 1,5 et 7,5% sur 40% du montant des titres**, en fonction du résultat d'exploitation de la société.

## Mes droits en tant que porteur de TP ?

- Une AG annuelle est organisée pour les porteurs de titres.
- Un droit de regard sur les documents sociaux de la société.
- Un droit de véto pour un engagement financier de plus de 1 000 000 €

## Les contraintes ?

- L'argent n'est donc pas disponible à tout moment.
- Le remboursement n'aura lieu qu'à partir de la 7<sup>e</sup> année.
- **Risque de perte totale ou partielle du capital** investi en cas de liquidation de la SCOP.

## Quelle fiscalité ?

Comme tous les revenus du capital, les intérêts sur les titres participatifs sont soumis aux prélèvements sociaux et à l'impôt sur le revenu.

### INFO IMPORTANTE :

L'investissement dans des TP permet de bénéficier d'**une réduction d'impôts** (Loi MADELIN ou "IR-PME") dès l'année qui suit l'investissement.

Ce crédit d'impôt est garanti **à 25% du montant des titres** jusqu'à décembre 2022 !

# LA RÉMUNÉRATION DES TP

RENTABILITÉ  
ANNUELLE

## PART FIXE

60% de la somme investie  
Rentabilité de 2,5 %

## PART VARIABLE\*

40% de la somme investie  
Rentabilité entre 1,5 % et 7,5 %

Exemple pour 2 TP soit 1000€)

Rémunération fixe sur 600€  
**15€\*\***



Rémunération variable sur 400€  
Calculée d'après les performances  
économiques de la société.  
Entre **6€** et **30€\*\***

RENTABILITÉ  
PONCTUELLE

Si vous êtes assujetti à l'impôt sur le revenu vous  
bénéficierez d'un remboursement de **25 % de la somme  
investie** dès l'année qui suivra le versement.

**Au remboursement des TP, une** prime de rachat pourra  
vous être allouée jusqu'à + 10 % de la valeur nominale  
selon les performances de la société lors des 3 dernières  
années avant le remboursement.

**VOUS AVEZ DES  
QUESTIONS**

ou

**VOUS SOUHAITEZ  
DIRECTEMENT SOUSCRIRE ?**

**Ecrivez nous à :**  
[contact-vercors@theroof.fr](mailto:contact-vercors@theroof.fr)

**Télécharger le contrat [ici](#)  
Et renvoyez le nous signé**

**Les bulletins de souscription  
vous seront envoyés dès que  
l'objectif de 80 000€ sera  
atteint.**

**Sur 7 ans, en cumulant les rentabilités annuelles et ponctuelles, cet investissement rapportera entre 49,7 % et 66,5 %\*\***

**Soit entre 497 € et 665 € pour 1000 € investis !  
Et d'après le prévisionnel la rentabilité serait aux alentours de 539 €. \*\***

\* Calcul de la part variable : % de rentabilité part fixe x EBE (année n) / EBE (moyenne n-1 à n-3) x 40%

\*\* avant prélèvement sociaux et impôts



# LES PARTENAIRES



L'UR

SCOP s'engage à hauteur de 85 000€ via sa société coopérative de développement et d'entraide (SOCODEN)

Ainsi qu'un prêt de 100 000€ sur son fond d'aide au projet immobilier (IMMOCOOP)



Initiative 26 s'engage à hauteur de 15 000 € via des prêts d'honneur

Ainsi qu'un soutien de 150 000 € via un prêt FRIS (fond régional d'investissement solidaire)



L'U.C.P.A. s'engage à hauteur de 140 000€ en tant qu'associé investisseur sur la SAES



La région nous soutient grâce à une subvention de 110 000 €



valence  
Romans  
AGGLO

The logo for valence Romans AGGLO is a pink hexagon containing the text 'valence Romans AGGLO' in a white, sans-serif font.

**THE ROOF**  
MAISON DE L'ESCALADE



**THE ROOF**

**MAISON DE LA MONTAGNE**

**Aidez-nous à finaliser ce plan de financement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 !**

**Et soutenez nous en parlant du projet The Roof Vercors à vos proches et amis,  
sur les réseaux et au boulot !**

**Cette campagne de 80 000€ est la dernière ligne droite avant  
le lancement des travaux !**

**ICI, SUIVEZ L'AVANCÉE de la PARTICIPATION et CONSULTEZ le FAQ**

**UN GRAND MERCI POUR L'INTÉRÊT QUE VOUS PORTEZ  
À CE PROJET.**

---