

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR SKI D'OR DEVELOPPEMENT

Le présent document reçoit l'approbation totale de Ski d'Or Développement

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

18/11/2021

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

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

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

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans la prise de participations.

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

L'Emetteur est exposé au risque administratif. La suite de l'opération est liée à l'acceptation d'un permis de construire qui n'a pas encore été déposé ce qui pourrait engendrer des retards dans la réalisation de l'opération.

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

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. En effet, la situation sanitaire actuelle pouvant impacter les travaux ainsi que la commercialisation.

B. Risques liés aux obligations

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

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 2 625 000 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

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

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Ski d'Or Développement, est une SASU de droit français ayant établi son siège social à Chalet Quézac, Les Bréviaires Montée des Maisonnettes – 73320 Tignes et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 893 613 448. Son site internet est le suivant : <https://www.hotel-skidor.com/fr/>

2. Activité de l'Emetteur

Ski d'Or Développement est spécialisée dans la prise de participations. Elle a pour objet social la prise de participations, la gestion, la direction, la prestation de services dans tous groupements, sociétés ou entreprises.

3. Actionnariat

Actionnaires :

- Guerlain CHICHERIT à 91% via la SC DeSavoie
- Pierre LUTZ à 9% via la SC DeSavoie

4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

5. Organe d'administration

Composition :

Président : SC DeSavoie

Rémunération :

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

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

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

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

7. Conflits d'intérêts

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

8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de Ski d'Or Développement.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

La société a été créée le 03/02/2021. Elle arrêtera ses comptes au 30/09/2021.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 17/11/2021 ses capitaux propres s'élèvent à 10 000€.

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

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

C. Identité de l'offreur

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

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

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	3 500 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	2 625 000€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	18/11/2021
Date de fermeture de l'Offre	29/11/2021
Date d'émission prévue des obligations	29/11/2021
Frais à charge des investisseurs	Aucun

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le

montant de 3 500 000€. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 29/10/2021 conclu entre d'une part DeSavoie, société mère de l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux trois millions cinq cent mille (3 500 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 29/11/2021 au plus tard (la « Période de Souscription »).

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 29/11/2021 (la « Date d'Emission »).

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

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 29/11/2021.

5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur.

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération Ski d'Or est portée par le **groupe DeSavoie, dirigée par Guerlain CHICHERIT**, un grand athlète de Ski Freeride qui s'est lancé en 2012 dans la construction et la rénovation de chalets haut de gamme. L'une de ses réalisations, « Le Quézac », a même reçu le prix du plus beau chalet au monde en 2014. Il se consacre à l'hôtellerie et la résidence de montagne, à la fois dans la gestion comme dans la promotion, et compte actuellement une réserve foncière estimée à 300 M€ soit 43 M€ de valeur nette de dette.

Le groupe est donc spécialisé dans les projets immobiliers de grande envergure en montagne et développe des complexes éco-responsables.

Deux investisseurs participent au développement du groupe : Pierre ZIMMERMANN (acteur de l'immobilier en Suisse) et Alex BEARD (entrepreneur anglais).

Le projet est situé Rue du Val Claret, 73320 Tignes et porte sur **l'acquisition du Ski d'Or (murs et fonds), un hôtel 4* composé de 27 chambres, d'un bar/restaurant, d'un centre de bien-être et d'un appartement de fonction pour le directeur.**

Dans un second temps, celui-ci sera par la suite **démoli afin d'y construire une résidence touristique de luxe de 23 appartements de haut standing.** Le permis doit être déposé cet hiver. Une fois validé et purgé, les appartements seront commercialisés en VEFA. C'est un projet à plus de 65 M€ de revenus.

La première phase du projet, l'acquisition de l'hôtel actuel, est financée à la fois par un Family Office à hauteur de 5,5 M€ (7,5 M€ au total pour l'ensemble du projet) ainsi que par Raizers à hauteur de 3,5 M€. Le remboursement interviendra par refinancement bancaire ou par la cession de l'hôtel. En tout état de cause, le remboursement doit intervenir avant le démarrage des travaux.

Raizers bénéficiera d'une **hypothèque de 1er rang** comme garantie sur l'hôtel Ski d'Or, dont la valorisation actuelle couvre largement l'emprunt obligataire ainsi qu'une **fiducie sureté** sur les parts de la SAS Ski d'Or Développement qui détiendra l'actif.

Zoom sur le programme

L'opération porte sur un actif immobilier, un hôtel ayant les caractéristiques suivantes :

- En activité et exploité lors des saisons d'hiver et d'été
- Un espace bar-restauration à l'intérieur (sans accès direct/visibilité depuis la rue) – actuellement non ouvert à la clientèle extérieure
- Un espace SPA (jacuzzi – Sauna)
- Un logement de directeur

C'est une construction historique du Val Claret datant de 1969 sur 5 niveaux principaux et un sous-sol.

Il est classé 4* et comporte 27 clés (chambres d'exploitation et de personnel confondues) pour une surface de **1 350 m²**.

Il dispose des classements suivants sur les comparateurs hôteliers :

- [TripAdvisor](#) : 4/5
- [Hôtels.com](#) : 9,6/10
- [Booking](#) : 9,2/10
- [Avis Google](#) : 4,7/5

Le site internet de l'hôtel est le suivant : <https://www.hotel-skidor.com/fr/>

L'hôtel sera exploité dans les conditions actuelles déjà très correctes aux vues des prestations proposées et des notes sur les sites de réservation.

Il n'y a pas de travaux à prévoir dans l'immédiat.

L'hôtel est actuellement en bail locatif avec un Tour Operator qui gérera la location et les réservations pour deux saisons (2021/2022 et 2022/2023) pour un loyer HT de **350 000 € annuel** (300 000 € pour la saison d'hiver) **et 50 000 € pour la saison d'été.**

Pour la seconde phase du projet :

1. Un permis de construire sera déposé d'ici fin 2021 et l'opérateur compte obtenir le permis purgé d'ici début 2023 ;

- Entre temps, les 23 lots seront commercialisés en VEFA par l'opérateur. Ils seront également présentés sans exclusivité auprès d'agents locaux réputés et habitués à vendre des programmes de luxe comme Savills ou Knight Frank (Cimalpes) ;
- Une fois le permis obtenu et purgé et la pré-commercialisation de 50% du chiffre d'affaires atteinte, l'opérateur pourra alors refinancer l'opération et rembourser les investisseurs Raizers ;
- L'hôtel sera détruit d'ici mai 2023 afin d'y construire un complexe de résidences touristiques de montagne.

Emplacement

L'opération est située à **Tignes**, une commune de Savoie particulièrement attractive et célèbre pour son domaine skiable sur deux sites principaux (Tignes le Lac et Tignes Val Claret) et couplé avec le domaine de Val d'Isère. La station compte près de **300 km de pistes**, étendus entre 1 550 et 3 450 m d'altitude desservis par **78 remontées mécaniques** et entourés de 3 200 hectares de domaines hors-piste.

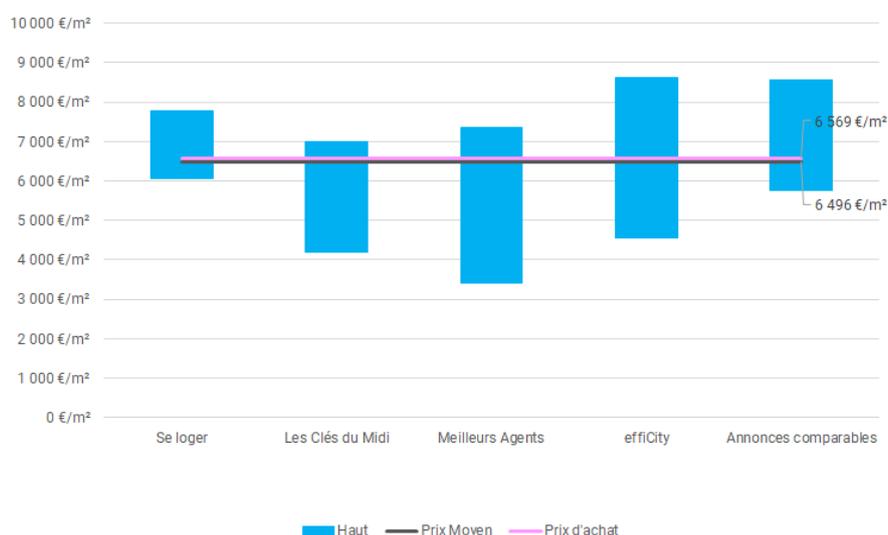
Tignes compte environ 2 600 habitants et 28 500 lits touristiques. La commune est limitrophe de six communes françaises, possède une frontière avec la Vallée d'Aoste en Italie et se trouve à moins de 3h de route des grandes villes alentour telles que Genève, Annecy ou encore Lyon.

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

L'hôtel est idéalement situé au cœur de la ville avec accès directs aux commerces de proximité (galerie marchande en face) et des remontées mécaniques (50 m du télésiège « Tufs »). Val Claret est connu pour être le camp de base des grandes manifestations freestyle de Tignes.

Prix de marché

Prix marché immobilier



Le marché immobilier de Tignes est assez dynamique. C'est une station de ski très recherchée par la taille de son domaine skiable et ses nombreuses accessibilités.

Les données de prix au m² étudiées nous donnent une idée du prix au m² auxquels sont revendus les appartements dans la région.

Comme comparables nous prenons les annonces et les ventes d'appartements de types studios en dessous de 30 m² pouvant correspondre aux gammes de chambres proposées dans l'hôtel Ski d'Or afin de se donner une idée de la valorisation possible au vu des prix pratiqués à Tignes.

Biens à vendre à proximité :

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

Commercialisation

Stratégie de sortie :

- Refinancement bancaire
- Cession de l'hôtel

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Flux TTC	Commentaires
Moyenne des valorisations des murs	9 542 295	7 068 €/m²
Valorisation* par comparaison avec continuité de l'exploitation	7 850 000	5 815 €/m ²
Valorisation* par capitalisation de revenu des murs commerciaux	8 133 082	6 025 €/m ²
Valorisation* par récupération foncière	13 417 000	9 939 €/m ²
Valorisation au prix du marché	8 769 097	6 496 €/m ²
Valorisation du fonds de commerce	1 615 937	
Revenus Tour Operator de l'hôtel (2 saisons d'exploitation)	840 000	
Total valorisation	11 998 232	
Coût d'acquisition	8 867 500	6 569 €/m ²
Frais notaires	425 000	5%
Hypothèque	67 200	
Fiducie de Sûreté**	24 725	
Frais financiers	168 000	
Coût de revient à l'acquisition	9 552 425	6 737 €/m²
Intérêts financiers	1 360 000	
Coût de revient total	10 912 425	7 696 €/m²
Marge de couverture sur l'opération	1 085 807	

*Les différentes méthodes de valorisation ont été réalisées par le [cabinet Berthier & Associés](#) en octobre 2020.

**Prix de la fiducie sur la base d'une garantie sur deux années

La marge principale de cette opération complète sera réalisée dans lors de la phase 2, à la construction de la résidence touristique de luxe présentée plus haut. La marge estimée de cette seconde étape sera de **20 M€ HT**.

Valeur de l'immeuble en continuité d'exploitation

Valorisation par comparaison avec continuité de l'exploitation : valorisation en rapport avec les prix de vente observés dans le marché immobilier local sur la même typologie de biens (hôtels avec SPA et sauna)
- 7 850 000 €

Valorisation par capitalisation de revenu des murs commerciaux : valorisation en rapport aux flux de revenus (loyer à 325 k€ HT) que ce bien est capable de produire
L'hôtel est valorisé à un instant T sur la base des revenus (loyers 325 k€ HT) qu'il pourra mettre à la disposition des investisseurs à l'avenir sur la base d'un taux de capitalisation à 4 %.
- 8 133 082 €

Valeur du terrain

Valorisation par récupération foncière : permet de vérifier que si la valeur du terrain n'est pas supérieure à celle de l'immeuble construit, compte tenu des règles de prospect, de hauteur également de la déclivité du terrain, il serait vraisemblablement possible de réaliser 9 niveaux (soit environ 7100m² de surface plancher) sur la zone de l'hôtel actuel. La valeur globale de l'immeuble achevé pourrait être de l'ordre de 57 000 000€.
- 13 470 000€

Hypothèque de 1^{er} rang :

- Loan to Value (Emprunt / Chiffre d'affaires) 37%
- Loan to Cost (Emprunt / Coût de Revient) 32%
- Loan to Acquisition (Emprunt / Coût d'Acquisition) 39%

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

Besoins		Ressources		
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	577 325 €	6 %
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	3 500 000 €	37 %
		Dette Obligataire Opportunity SA :	5 500 000 €	57 %
Total besoins	9 577 325 €	Total ressources	9 577 325 €	100 %

525 000€ ont déjà été versés par l'opérateur au titre d'indemnités d'immobilisation.

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	€
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	29/11/2023
Date de remboursement	29/11/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10%
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

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

A. Droit applicable

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

B. Litige

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

C. Information aux obligataires

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

Annexe

1. Contrat obligataire

**Ski D'Or Développement – Immatriculée au RCS de Chambéry
n° 893 613 448 - SASU au capital de 10 000 €
Chalet Quézac, Les Bréviaires, Montée des Maisonnettes - 73320
Tignes**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 3 500 000 EUROS
COMPOSE DE 3 500 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-I bis du Code monétaire et financier.

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

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-3 du Code monétaire et financier.

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société Ski D'Or Développement, SASU dont le siège social est situé Chalet Quézac, Les Bréviaires, Montée des Maisonnettes - 73320 Tignes et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 893 613 448, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour activités principales « La prise de participations dans tous groupements, sociétés ou entreprises et ce, part tous moyens. La direction, l'animation, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales ». Il a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour le financement de l'acquisition d'un hôtel dans le centre de Tignes qui sera par la suite démoli et transformé en résidence touristique de luxe (l'« **Actif** »). L'opération est nommée « Ski d'Or », et est située au Rue du Val Claret - 73320 Tignes (« **l'Opération** »).

L'hôtel susmentionné possède les caractéristiques suivantes :

Hôtel « Ski d'Or » :

- En activité et exploité lors des saisons d'hiver et d'été
- Un espace bar-restauration à l'intérieur (sans accès direct/visibilité depuis la rue) – actuellement non ouvert à la clientèle extérieure
- Un espace SPA (jacuzzi – Sauna)

○ Un logement de directeur
C'est une construction historique du Val Claret datant de 1969 sur 5 niveaux principaux et un sous-sol.

Il est classé 4* et comporte 27 clés (chambres d'exploitation et de personnel confondues) pour une surface de 1 350m².

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de trois millions cinq cent mille euros (3 500 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par trois millions cinq cent mille (3 500 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 14 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

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

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

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de

Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 29/10/2021 conclu entre d'une part DeSavoie, société mère de l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux trois millions cinq cent mille (3 500 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 29/11/2021 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 29/11/2021 (la « **Date d'Emission** »).

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

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les Obligations sont émises pour une durée de 24 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque obligation aura été remboursée.

9.2 OPTION OFFERTE A L'EMETTEUR

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

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

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

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

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

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

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

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

11 GARANTIE HYPOTHECAIRE

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'actif immobilier décrit en article 3 par le Représentant de la Masse le jour de l'acquisition dudit actif immobilier par l'Emetteur, ci-après dénommée la « **Garantie Hypothécaire** ».

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire visée au présent article 11, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-dessus) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « Notaire Séquestre »).

Pour assurer la validité du gage, cette somme sera versée au Notaire Séquestre, qui en sera constitué dépositaire et séquestre.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée au Notaire Séquestre de son obligation de conservation de la somme susvisée et de lui donner instruction de verser ladite somme au notaire représentant l'Emetteur pour l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire susvisée.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, l'Emetteur autorise d'ores et déjà et de manière irrévocable le Notaire Séquestre à libérer le montant séquestré à la seule demande de Raizers.

Ce versement sur instruction de Raizers vaudra au Notaire Séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

L'encaissement des fonds par le Notaire Séquestre vaudra acceptation de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

12 FIDUCIE-SURETE

Cet Emprunt Obligataire se réalisera sous la condition suspensive de signature d'un contrat de fiducie-sûreté dont les Parties attestent avoir connaissance. En cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipé, tel que décrit à l'article 19 du Contrat ou, plus généralement, en cas de défaut de paiement de l'Emetteur à la Date d'échéance, le Représentant de la Masse pourra demander la vente de l'Actif qui sera détenu par l'Emetteur le 30/11/2021. Ainsi, le Représentant de la Masse pourra obtenir le remboursement complet de l'Emprunt Obligataire de ses intérêts, frais et accessoires par la réalisation de la vente de l'Actif, dans les conditions prévues au contrat de fiducie signé entre l'Emetteur et Raizers.

13 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception de l'acte d'affectation hypothécaire
- Réception du contrat de fiducie signé
- Réception de la vérification actif/passif

14 INTÉRÊTS

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

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

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

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

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

15 INTERETS DE RETARD

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

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

16 REMBOURSEMENT

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

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

17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

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

défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables et à condition d'en aviser (un tel avis est irrévocable) le Représentant de la Masse dix (10) jours calendaires avant le remboursement de la totalité des Obligations.

Le « Montant de Remboursement Volontaire » sera égal, pour chaque Obligation en euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro inférieur), à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement anticipé (exclue) :

- Défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Émetteur depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- livraison de l'Opération définie en article 3 ;
- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement :
 - Dans le cas où le permis de construire nécessaire à la réalisation de la deuxième étape du projet Ski d'Or (démolition de l'Hôtel Ski d'Or pour y construire une résidence de tourisme de luxe) ne serait pas obtenu et purgé dans les dix-huit (18) mois suivant la Date d'Emission, l'Hôtel Ski d'Or sera mis en vente et cet événement constituera une cause d'exigibilité anticipée de l'Emprunt Obligataire;
 - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Émetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Émetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
 - Non-respect par l'Émetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - Inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Émetteur ;
 - Refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Émetteur ;
 - Changement de contrôle de l'Émetteur, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% du capital social et/ou des droits de vote de l'Émetteur à un actionnaire tiers, soit par tout événement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'Émetteur, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'obligation ;
 - En cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Émetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
 - En cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Émetteur ;

- En cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
- En cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- En cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

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

19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de cinq (5) jours ouvrés à la suite de la date prévue à l'échéancier, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. En outre, si le montant recouvert à l'issue de la procédure ne couvre pas la totalité du montant exigible à cette date (capital, intérêts et frais de procédure avancés par le Représentant), il est prévu que les frais avancés par le Représentant seront déduits du montant recouvert au profit des Porteurs.

20 PAIEMENT

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

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

21 REGIME FISCAL

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

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

22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

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

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

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

23 MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

23.1 Personnalité morale

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

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

23.2 Représentant de la Masse

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

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

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

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

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

23.3 Pouvoirs du Représentant

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

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

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

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

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

23.4 Assemblées générales des Porteurs

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

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

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

23.5 Pouvoirs des assemblées générales

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

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

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

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

23.6 Information des Porteurs

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des

rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

23.7 Reporting

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

- Un résumé de l'activité du trimestre écoulé contenant les éléments significatifs de l'activité ;
- Et les éléments financiers ayant un impact sur l'Opération et/ou l'Emetteur de manière générale.

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une pénalité pour inexécution d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication.

23.8 Frais

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

23.9 Gestion extinctive

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

24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

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

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

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

25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

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

- L'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;

- L'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- La signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- L'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- L'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

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

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le Porteur de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

26 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel pour les besoins de l'article 15.2 du présent Contrat exclusivement, aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

Ski D'Or Développement
Chalet Quézac, Les Bréviaires, Montée des Maisonnettes
73320 Tignes

- **Pour Raizers :**

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

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

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

28 NON DIFFUSION

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

29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

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

30 INFORMATIQUE ET LIBERTE

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

Signé électroniquement,

Ski D'Or Développement

Représentée par : Guerlain CHICHERIT

Titre : représentant de la société DeSavoie, elle-même Présidente

Signé par Guerlain CHICHERIT
Le 10/11/2021

Signed with
universign



RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

Signé par Grégoire LINDER
Le 10/11/2021

Signed with
universign



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

Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS

PROCURATION

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

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

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

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

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