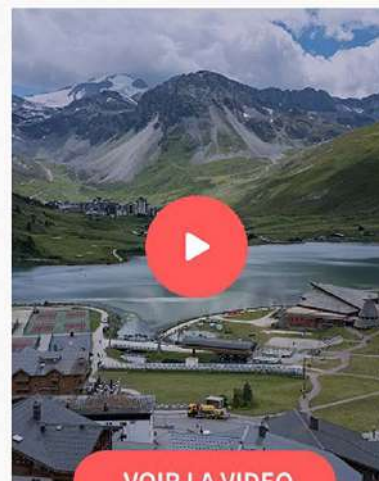


STRATÉGIE

La SCCV Gentiana Promotion a signé une promesse d'acquisition de l'hôtel Gentiana. Ce dernier est situé aux pieds des pistes en plein cœur de la station prestigieuse de Tignes 2 100 Le Lac (dont le domaine skiable est couplé avec Val d'Isère). L'objet de cette obligation sera le portage du foncier pour acheter l'hôtel Gentiana et construire en lieu et place une résidence hôtelière qui sera rattachée à l'hôtel 5* Diamond Rock via une passerelle.

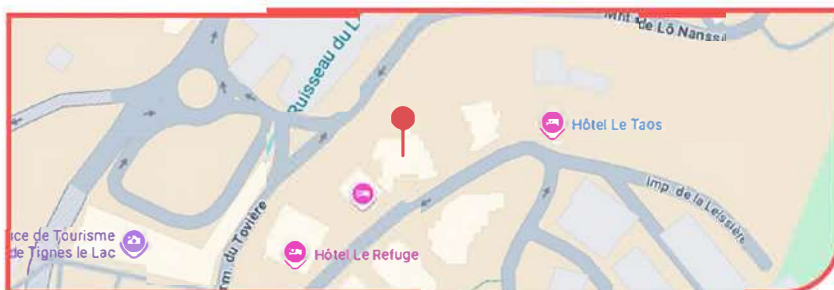
Montant de l'obligation : 7M€ - Taux de l'obligation : 8% In fine (non capitalisé) – Durée de l'obligation : 24 mois (prorogeable 12 mois complémentaire). Un remboursement partiel en capital est prévu à partir de la 2ème année.

Sûreté apportée aux souscripteurs de l'obligation par un nantissement des parts de la SCCV Gentiana Promotion ainsi qu'un nantissement partiel des actions de Pulsim.



VOIR LA VIDEO

L'EMPLACEMENT



TIGNES

314 Boucle du Rosset
Tignes - 73 320

VOIR SUR GOOGLE MAPS



L'ACTIF

1 049 m² Superficie de la parcelle

12 500 000€ Valeur d'expertise en l'état (foncier + PC* purgé pour la reconstruction)

9 270 000€ Prix d'acquisition (soit un coût d'acquisition du foncier représentant 2 000 €/m² environ par rapport à la surface totale projetée)

4 800m² Superficie totale projetée (si obtention du PCM**, sinon 4 600 m² avec le PC* initial purgé déjà en notre possession)

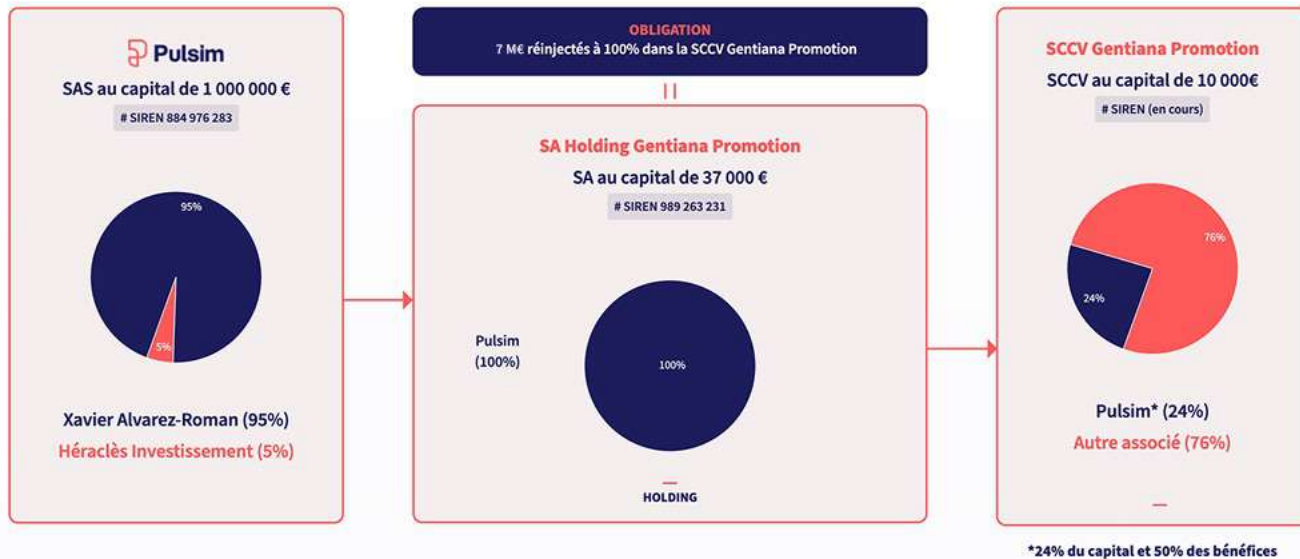


* PC : permis de construire

** PCM : permis de construire modificatif



STRUCTURATION



CARACTÉRISTIQUES DE L'OBLIGATION

Durée cible de l'obligation	24 mois
Taux	8%* annuel (non capitalisé)
Paie ment	IN FINE
Valeur de la sûreté	100% minimum et jusqu'à 403%
Ticket minimum de souscription	20 000 €
Exonération d'IFI**	OUI
Éligible contrat luxembourgeois	OUI

* Risque d'illiquidité des titres détenus et de l'actif ciblé. Capital et rendement non garantis.

** Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement



INFORMATIONS CLÉS

Un emplacement PRIME

- L'hôtel est situé en plein cœur de la station et du cœur historique de **Tignes-Le-Lac**, face à la mairie
- Hôtel aux pieds des pistes
- Skis aux pieds

Sûreté mise en place

- Valeur d'expertise de l'actif en l'état : **12 500 000€**
- Nantissement des parts de la SCCV Gentiana Promotion et d'actions de Pulsim permettant d'atteindre un ratio de couverture de **403%** au maximum

Remboursement prévu

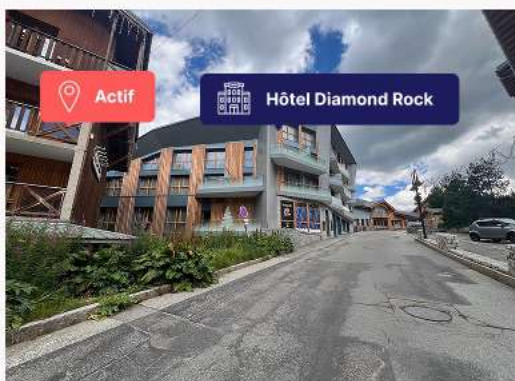
- Par la cession des suites hôtelières en VEFA

OBJECTIFS PATRIMONIAUX

TRÉSORERIE

DIVERSIFICATION

CAPITALISATION





VOS INTERLOCUTEURS

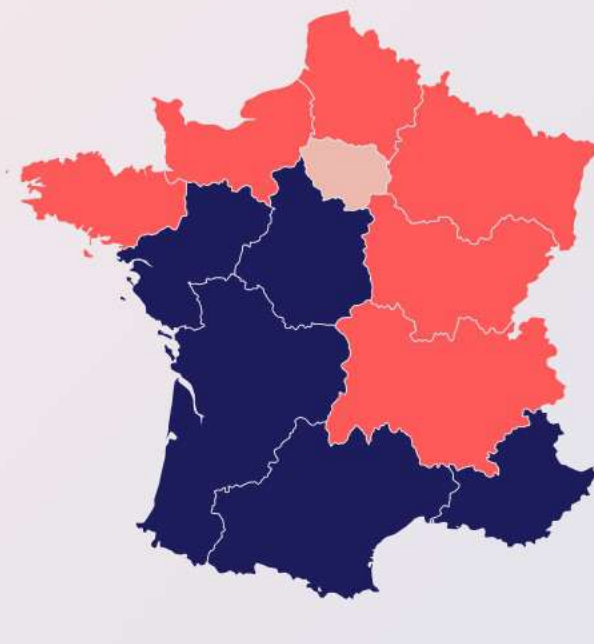
VICTOR DROIT
Directeur Général

vdroit@pulsimandpartners.fr | T. +33 6 86 21 71 89

LAURENT ROMEO
Directeur du développementlromeo@pulsimandpartners.fr
T. +33 6 83 86 22 35STEVAN BRIAND
Directeur du développementsbriand@pulsimandpartners.fr
T. +33 7 68 00 17 81

LAURENT ROMEO

STEVAN BRIAND



A PROPOS DE PULSIM

Pulsim est une plateforme créée pour co-investir dans l'immobilier au côté de **Xavier Alvarez Roman (345^{ème} fortune française)*** et d'une équipe d'experts aguerris.

* Selon le magazine Challenges - août 2023

CONSULTER NOTRE BOOK DES RÉALISATIONS



CONSULTER NOTRE BROCHURE CORPORATE





DISCLAIMER - TIGNES

L'ensemble des informations contenues dans ce document peut être amené à changer sans avertissement préalable. Toute reproduction ou utilisation sans autorisation (même partielle) de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites.

Ce document ne revêt aucun caractère contractuel. Le capital n'est pas garanti.

Ce document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit. Ce document est donné à titre purement indicatif. Ce produit ne peut pas faire l'objet de démarchage bancaire ou financier. Les informations fournies par des tiers proviennent de sources que nous pensons fiables mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude.

Les investisseurs sont informés que la présente offre d'Obligations Simples, en application de l'article L.411-2-1 1° du Code Monétaire et Financier, ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Le présent document à caractère promotionnel n'a pas fait l'objet d'une approbation ou d'une reconnaissance quelconque d'une autorité administrative et/ou de régulation et n'est soumise à aucune réglementation spécifique en régulant son contenu ou sa forme. La présente offre est proposée aux investisseurs suivants : investisseurs de détail et investisseurs professionnels.

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations d'un document contractuel susvisé ne serait pas cohérente et/ou serait contraire à la description qui en est faite dans le présent document à caractère promotionnel, la stipulation de ce document contractuel prévaudra sur le contenu du présent document à caractère promotionnel. L'Émetteur est responsable du caractère complet, exact et équilibré des informations fournies. PULSIM&PARTNERS, en qualité d'agent lié, et TYLIA Invest, en qualité de Prestataire de Services d'Investissement, contrôlent la cohérence, la clarté et le caractère équilibré de ces informations.

Ceci est une présentation commerciale à destination des conseillers en investissement financiers partenaires et des investisseurs de PULSIM&PARTNERS. L'investisseur doit prendre connaissance du document d'information synthétique et des facteurs de risques qui y sont décrits et peut à tout moment faire une demande de documentation complémentaire leur permettant d'éclairer leur prise de décision.

L'investisseur doit en particulier procéder à sa propre analyse et à sa propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les titres émis et des risques liés à l'Émetteur et au Projet, les éléments prévisionnels du Projet et doit consulter ses propres conseillers financiers ou juridiques quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de sa situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Le Document d'Information Synthétique est publié sur le site app.pulsimandpartners.fr et est disponible dans l'onglet « Investir ».

Document non contractuel mis à jour le 02/09/2025.