



## Monteur au sens du 242 septies du Code Général des Impôts

Offre au Public de Titres Financiers (OPTF)  
Dossier LODEOM – Investissement Productif  
Art. 199 undecies B du Code Général des Impôts

# SA WBB LOC

### AVERTISSEMENTS IMPORTANTS

La SA WBB LOC a décidé de réaliser une augmentation de capital par Offre au Public de Titres Financiers (ou « **OPTF** ») ayant fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (ou « **AMF** ») le 12 septembre 2024 sous le numéro **24-398**.

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la SA WBB LOC, sis C/o INGEPAR, 33 place Ronde, Immeuble Le Village 1, 92981 Paris La Défense Cedex, sur le site internet de la Société ([www.sa-westin-borabora-loc.com](http://www.sa-westin-borabora-loc.com)) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers (<http://www.amf-france.org>).

Il est précisé que l'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les actions offertes par la SA WBB LOC dans le cadre de son OPTF.

La lecture du prospectus dans son ensemble est recommandée avant toute décision de souscription, notamment la partie des facteurs de risques indiqués au Résumé du Prospectus et détaillés au Titre 4- Facteurs de risques du Prospectus avec une attention particulière au risque de plafonnement des niches fiscales ainsi qu'aux risques d'annulation de l'augmentation de capital au 31 décembre 2024 (en cas d'insuffisance des souscriptions ou de Changement de Loi) (tels que les termes commençant par une majuscule sont définis dans le prospectus).

Nous vous signalons que le produit n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## LODEOM – Investissement productif

L'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (CGI) permet aux contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison des investissements productifs neufs qu'ils réalisent dans les Départements, Régions et Collectivités d'Outre-mer dans le cadre d'une entreprise exerçant une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale éligible.

## Présentation de la SAS Société des Nouveaux Hôtels (SNH)

La "Société des Nouveaux Hôtels" (SAS SNH) est une Société par actions simplifiée au capital de 840 716 190 XPF (soit 7.045.201,67 €), créée en 1996.

L'hôtel « Le Méridien Bora Bora » a été exploité depuis 2016 par le Groupe WANE, au travers de la SAS SNH. L'hôtel a été fermé en vue de sa rénovation, et a réouvert ses portes le 03 septembre 2024.

Le groupe WANE est un acteur majeur du territoire polynésien et est le leader de la grande distribution. Celui-ci possède 4 hypermarchés CARREFOUR, représentant un chiffre d'affaires annuel sur ces dernières années d'environ 34 milliards de XPF (soit environ 285 M €).

Les sociétés du groupe WANE se classent parmi les premières entreprises du Pays et emploient dans leur ensemble environ 2 000 salariés (dont un peu plus de la moitié dans ses hypermarchés, ce qui en fait le premier employeur de Polynésie).

Au-delà de sa position dans le secteur de la grande distribution, le groupe WANE est également présent dans les domaines :

- Du commerce de détail avec les magasins CHAMPION, EASY MARKET, WANE DISTRIBUTION et FOOD.
- De l'hôtellerie. Louis WANE exploite actuellement cinq autres hôtels :
  - Le Sofitel Kia Ora Moorea,
  - Le Conrad Bora Bora (marque luxe du groupe Hilton),
  - Le Kia Ora Resort & Spa de Rangiroa,
  - Le Hilton de Moorea Lagoon Resort & Spa,
  - Le Hilton Hôtel Tahiti,
- Du tourisme avec les agences de voyages : Tahiti Island Travel et ses filiales (Tahiti Tours, Tekura Tahiti Travel, South Pacific Expérience).

## Présentation de l'Opération d'Investissement

Niché sur la « Perle du Pacifique », Le Westin Bora Bora se trouve sur un îlot ou « motu » de près de 10 kilomètres de long, face au mont Otemanu, au cœur de l'un des plus beaux lagons du monde et offre à sa clientèle des bungalows ou suites à la décoration tropicale. La qualité des prestations offertes ainsi que l'intégration dans l'environnement avec son sanctuaire des tortues en ont fait un des hôtels de luxe de référence sur l'île de Bora Bora et, désormais, un des plus anciens.



L'enseigne « Westin », chaîne hôtelière de luxe 4 et 5 étoiles, appartient au groupe Marriott International, leader dans l'hôtellerie de luxe grâce à ses 30 marques et ses plus de 7 000 établissements dans 131 pays.

Le Westin Bora Bora, hôtel classé 5 étoiles vieillissant et Bora Bora connaissant un contexte concurrentiel fort, la SAS SNH (ci-après la « **Société Exploitante** ») a décidé d'engager un vaste programme de rénovation et d'extension de l'hôtel. Ce programme de rénovation permet alors de pouvoir continuer à satisfaire les exigences et standards qu'impose l'hôtellerie de luxe,

Programme d'investissement	SA WBB LOC
Nature des investissements	Rénovation et extension de l'hôtel Westin Bora Bora
Situation géographique	Polynésie française
Entreprise ultramarine	SAS Société Nouveaux Hôtels (SNH)
Coût d'acquisition de l'ensemble des biens	115 745 950 €
Montant de la base éligible globale	101 203 085 €
Montant de la réduction d'impôts	50 262 208 €

Ce programme d'investissement a fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Le montant global des investissements éligibles au dispositif de l'article 199 undecies B du CGI est de 101 203 085 €, lequel figure dans la décision d'agrément délivrée par la DGFiP, en date du 17 juillet 2024.

Afin de porter le programme d'investissement, la société INGEPAR a constitué la SA WESTIN BORA BORA LOC, par abréviation SA WBB LOC (ci-après la « **Société** »), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre le 24 janvier 2023, sous le numéro 948 338 678.

L'hôtel sera exploité par la SAS SNH et est en partie financé par le biais d'une augmentation de capital social de la SA WBB LOC, à hauteur de 45 701 610 actions nominatives d'une valeur unitaire de 1 euro (ci-après l'« **Augmentation de**

**Capital** »), dont la souscription est réservée aux personnes physiques, désirant réduire leur imposition sur le revenu (ci-après les « **Investisseurs** » ou l'« **Investisseur** »), que la Société a vocation à regrouper d'ici au 31 décembre 2024.

Le véhicule juridique qui porte l'opération est une Société Anonyme (SA) soumise à l'impôt sur les sociétés ; en conséquence :

- ✓ La responsabilité juridique des Investisseurs est limitée au montant de leur apport ;
- ✓ L'anonymat et la confidentialité de ses associés sont assurés ;
- ✓ Il n'y a pas de cotisations à la Sécurité Sociale des Indépendants (ou **SSI**) ;
- ✓ Les Investisseurs exerçant une profession réglementée (avocat, médecin, notaire...) peuvent en être associés directement.

## Schéma de l'Opération

### Schéma juridique

Le montage juridique repose sur la conclusion des principaux actes suivants :

- Un **Acte de Vente** notarié portant sur l'ensemble de l'hôtel étendu et rénové (ci-après l'« **Immeuble** ») a été conclu le 31 juillet 2024 entre la SA WBB LOC (*acquéreur*) et la Société Exploitante (*vendeur*) ;
  - Un **Contrat de Vente**, sous seing privé, sur l'ensemble des ameublements/équipements de l'hôtel (ci-après le « **Mobilier** ») a été conclu le 31 juillet 2024 entre la SA WBB LOC (*acquéreur*) et la Société Exploitante (*vendeur*) ;
  - Un **Crédit-Vendeur** a été consenti le 31 juillet 2024 par la Société Exploitante à la SA WBB LOC pour compléter le financement du Mobilier et de l'Immeuble (ci-après les « **Biens** »). Il sera amortissable sur la durée de la location et se compensera avec les loyers et/ou la valeur de rachat des Biens en vertu de la Promesse de Vente (option d'achat contenue dans le crédit-bail) ou de la Promesse irrévocable d'Achat consentie par la Société Exploitante à la SA WBB LOC, de telle sorte qu'il n'y ait pas de flux de trésorerie pendant toute la durée de l'Opération ;
  - Les Biens seront mis à la disposition de la Société Exploitante dans le cadre d'un **Crédit-Bail**, pour des loyers payables par compensation avec les échéances de remboursement du Crédit-Vendeur. Le contrat de Crédit-Bail comporte une **Promesse de Vente** (option d'achat) exerçable par la Société Exploitante au terme de 5 ans d'exploitation des Biens à compter de leur mise en service, pour un prix qui sera payé par compensation avec le solde du Crédit-Vendeur ;
- En vertu des contrats conclus, la Société Exploitante assumera l'intégralité des risques liés à l'exploitation des Biens, les entretiendra, les assurera, les réparera et les remplacera en cas de sinistre ;
- Au terme d'une période de 5 années et 6 mois d'exploitation des Biens à compter de leur mise en service, la SA WBB LOC pourra également exercer la **Promesse irrévocable d'Achat** pour un prix qui sera payé par compensation avec le solde du Crédit-Vendeur ;
  - Une **Garantie Fiscale** a été consentie par la Société Exploitante aux Investisseurs qui deviendront associés de la SA WBB LOC, aux termes de laquelle elle s'engage à compenser toute diminution de l'avantage fiscal des Investisseurs en cas de remise en cause totale ou partielle de la décision d'agrément délivrée par la DGFIP, en date du 17 juillet 2024, liée à tout événement ou décision administrative **indépendant de la volonté de l'Investisseur et non imputable**

à la SA WBB LOC, dans les conditions et limites qui y sont fixées. La Garantie Fiscale qui a été signée, en date du 31 juillet 2024, est annexée au présent dossier ;

- Un **Protocole d'Indemnisation et de Délégation**, convention tripartite entre la SAS SNH, la SA WBB LOC et les Investisseurs, représentés par la SA WBB LOC, a été signé, en date du 31 juillet 2024. Il est destiné à indemniser prioritairement les Investisseurs au titre de la Garantie Fiscale par un mécanisme de délégation dans les conditions du contrat annexé au présent dossier ;
- Un **acte réitératif d'engagements** a été signé, en date du 22 juillet 2024, par lequel les banques locales, ayant consenti des prêts à la SAS SNH pour financer les travaux de rénovation et d'extension de l'hôtel, se sont réengagées à l'égard de la SA WBB LOC et des Investisseurs, représentés par la SA WBB LOC, à appeler en priorité la caution personnelle de Louis WANE et ont renoncé à l'exercice de leur hypothèque sur l'hôtel pendant cinq (5) années, dans les conditions du contrat annexé au présent dossier.

### **Schéma financier**

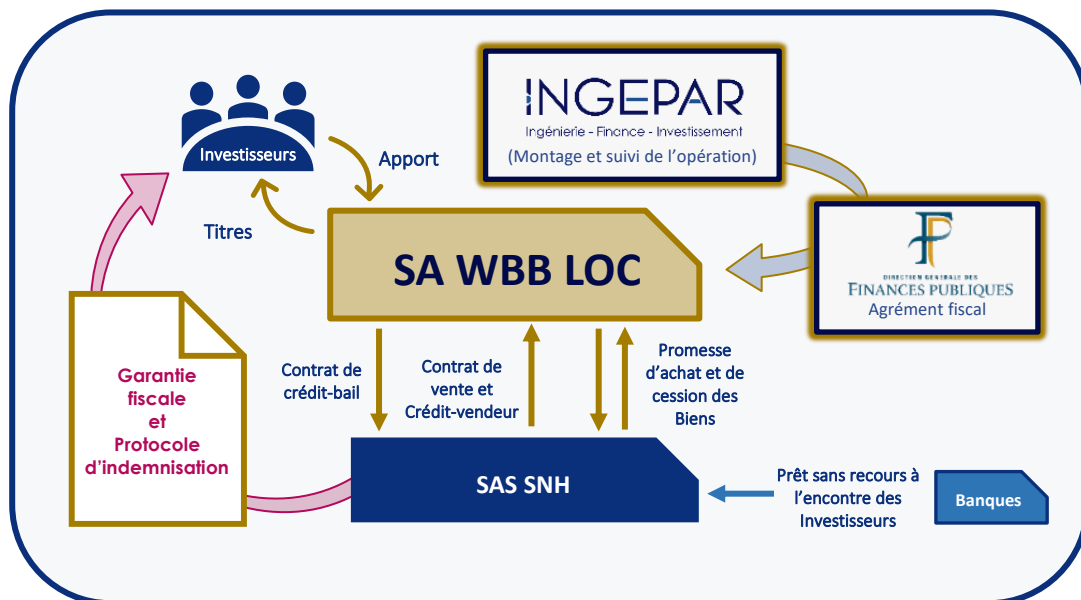
Le financement des investissements est assuré par :

- Les **sommes apportées par les Investisseurs**, qui souscriront à l'Augmentation de Capital ; elles représenteront **91% du montant de la réduction d'impôt totale** à laquelle l'Opération leur ouvre droit, ce qui représente pour l'Investisseur une rentabilité d'environ 9,89% (gain fiscal/montant de l'apport) sur les sommes investies.
- Le **Crédit-Vendeur** consenti à la SA WBB LOC par la Société Exploitante destiné à compléter le plan de financement des investissements : le Crédit-Vendeur est refinancé d'une part, au travers des apports des associés de la SAS SNH, et d'autre part au travers de crédits bancaires souscrits par la Société Exploitante auprès de banques locales et de la BPI, ainsi que de l'apport des fonds des Investisseurs en loi de Pays. Il est sans recours à l'encontre des actionnaires de la SA WBB LOC.

Les banques prêteuses disposent d'une hypothèque sur l'hôtel en cas de défaillance de la SAS SNH dans le paiement de ses échéances mais ont renoncé à son exercice pendant 5 années.

Une fois le montant de la rétrocession fiscale versé, le solde du **Crédit-Vendeur** est amortissable sur la durée de la location, et se compensera avec les loyers et/ou la valeur de rachat des Biens en vertu de la Promesse de Vente (option d'achat du Crédit-Bail) ou de la Promesse irrévocable d'Achat consentie par la SAS SNH à la SA WBB LOC, qui sera équivalente au montant du capital restant dû au titre du Crédit-Vendeur, de telle sorte qu'il n'y ait pas de flux de trésorerie pendant toute la durée de l'opération.

## Schéma juridique simplifié de l'Opération



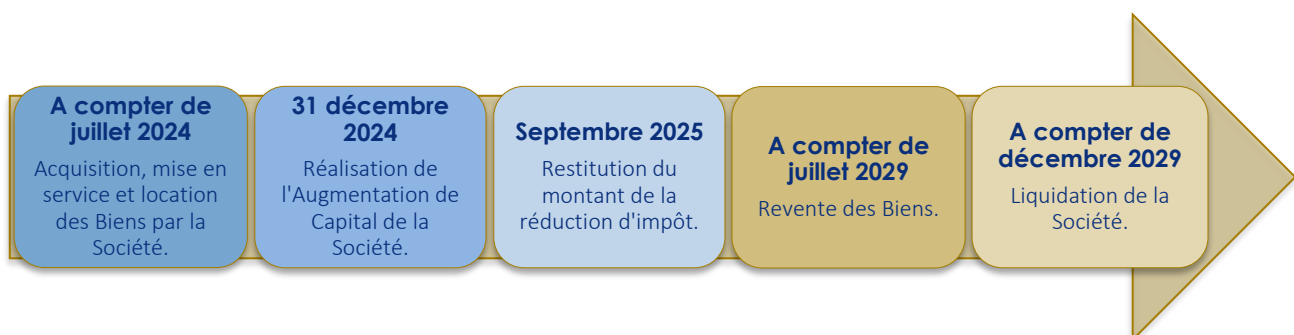
## Sortie des Investisseurs

Le dénouement de l'Opération, au terme de la période obligatoire de détention des titres (5 ans d'exploitation à compter de la mise en service des Biens, sous réserve d'une éventuelle prorogation pour répondre aux exigences de l'article 199 undecies B du CGI, notamment en cas d'interruption d'exploitation), est prévu dès l'origine de l'Opération, pour un prix ferme et définitif au travers de la Promesse de Vente (option d'achat du Crédit-Bail) et de la Promesse irrévocable d'Achat des Biens.

Une fois les Biens cédés, la SA WBB LOC sera dissoute puis liquidée permettant ainsi à l'Investisseur de sortir définitivement de la Société. Les frais de dissolution et de liquidation sont provisionnés à la mise en place de l'Opération et supportés par la SA WBB LOC.

Il est porté à l'attention de l'Investisseur qu'aucune somme ne lui sera versée à la sortie de l'Opération, ni le montant de son apport initial ni aucune plus-value.

## Calendrier prévisionnel de l'Opération



## Agrément de l'administration fiscale

L'Opération, du fait de son montant et/ou de sa nature, est soumise à l'agrément préalable de l'administration fiscale. Comme pour toutes les opérations de ce type, la décision d'agrément délivrée par la DGFIP, en date du 17 juillet 2024, confirme l'éligibilité de l'Opération aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et précise les conditions auxquelles doivent se conformer la Société Exploitante et l'Investisseur afin de bénéficier du dispositif.

Cette décision d'agrément valide l'ensemble des paramètres de l'Opération et confirme le montant de la base éligible à l'aide fiscale. Le Ministère des Outre-mer intervient également dans la procédure d'agrément en validant l'intérêt économique de l'Opération.

## Avantage fiscal

Conformément à l'article 199 undecies B du CGI, l'Opération ouvrira droit au bénéfice d'une réduction d'impôt d'un montant de 50 262 208 €, laquelle est égale à 54,36% du montant global des investissements liés à la rénovation et à 45,30% du montant global des investissements liés à l'extension de l'ensemble hôtelier, tous éligibles au dispositif fiscal. L'avantage fiscal pour chaque Investisseur consiste en une réduction d'impôt sur le revenu, proportionnelle à sa participation au capital de la SA WBB LOC et dans la limite des règles de plafonnement des niches fiscales, exposées dans le paragraphe intitulé « *Plafond global des niches fiscales* ».

**Le gain réel de l'Investisseur est égal à la différence entre la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa souscription et le montant de son apport à l'Augmentation de Capital.**

À titre d'exemple, l'Investisseur souhaitant réduire son imposition de 40 000 € effectuera, dès la signature de son Document d'investissement, un apport de 36 400 € (40 000 € x 91%). Le montant de la réduction d'impôt lui sera remboursé par l'administration fiscale en septembre 2025. Le gain de l'Investisseur sera donc de 3 600 € (40 000 € - 36 400 €), soit **9,89%** (3 600 € / 36 400 €) **de rentabilité par rapport aux sommes investies.**

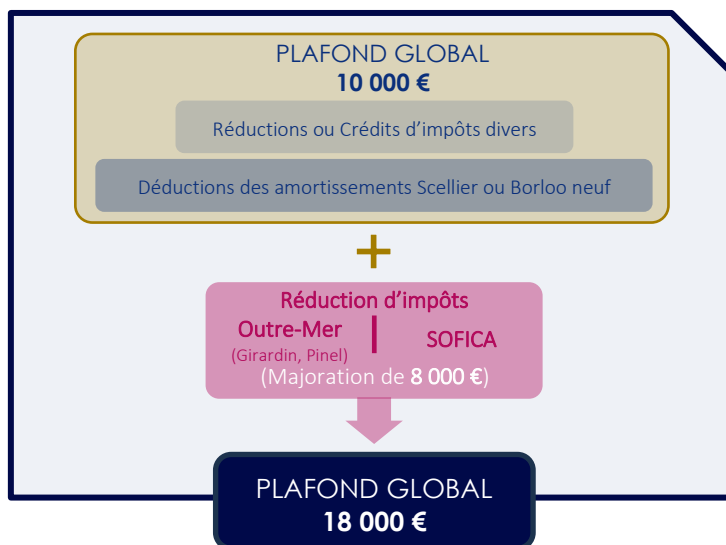
Années	Apport en fonds propres	Réduction d'impôt	Gain net d'impôt	Gain pour l'investisseur
2024	- 36 400 €			
2025		40 000 €	3 600 €	9,89%
2026				
2027				
2028				
2029				
Total	- 36 400 €	40 000 €	3 600 €	9,89%

Nous attirons l'attention de l'Investisseur sur le fait que la rentabilité susmentionnée est soumise au respect des conditions de l'article 199 undecies B du CGI et de la décision d'agrément délivrée par la DGFIP, en date du 17 juillet 2024. Le paragraphe « *Mise en garde* » (Page 7) expose clairement les risques de remise en cause de l'avantage fiscal ainsi que les conditions d'indemnisation possibles.

## Plafond global des niches fiscales

(Article 200-0 A du Code Général des Impôts)

Le plafond global des niches fiscales est fixé à **10.000 euros**. Toutefois, ce plafond global est majoré de **8 000 euros**, pour le porter à **18 000 euros**, en participant à une opération d'investissement Outre-mer.



## Application du plafond global aux opérations dans le financement des biens productifs

Par application du plafond des opérations Outre-mer (article 199 undecies D du CGI), la réduction d'impôt ainsi acquise n'est retenue qu'à hauteur de **34%** dans le calcul du plafond global, correspondant à la partie maximale légalement non soumise à rétrocession à l'exploitant ultramarin, dès lors que la loi fixe le taux de rétrocession minimum à 66% de la réduction d'impôt.

La **réduction d'impôt maximale possible en participant à une opération Outre-mer dans le financement de biens productifs**, soumise à l'Agrément de la DGFIP, **est donc de 52 941 euros (18 000 € / 34%)** en considérant que le contribuable ne bénéficie d'aucun autre avantage fiscal devant être pris en compte dans le plafond global des niches fiscales.

Toutefois, pour des raisons techniques et opérationnelles, le montant de la réduction d'impôt ne pourra pas excéder 52 900 €.

## Mise en garde

Le non-respect des obligations de l'agrément fiscal aura pour conséquence, s'il survient, la reprise de l'avantage fiscal accordé à chaque Investisseur (c'est-à-dire le remboursement de la réduction d'impôt éventuellement majoré de pénalités ou augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir par l'administration fiscale).

Les risques spécifiques à la souscription au capital de la SA WBB LOC qui réalisera l'Opération, sont présentés dans le Prospectus auquel les Investisseurs sont invités à se référer, et notamment dans le Résumé à l'article 2.3.1 (*risque lié à*



*l'insolvabilité de la SAS SNH, Risque lié à la durée d'exploitation de l'Hôtel Rénové, Risque lié au sinistre de tout ou partie de l'Hôtel Rénové, Risque lié au non-respect des obligations prévues en matière d'emplois de l'Agrément), à l'article 3.3 (Risque de défaillance de la SAS SNH en cas de mise en jeu de la Garantie Fiscale) et à l'article 3.4 (Risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal du fait de l'Investisseur, Risque lié à l'illiquidité des titres offerts à la souscription, Risque de Changement de Loi, Risque lié au plafonnement des niches fiscales, Risque lié à une souscription inférieure à 75 % du montant de l'Augmentation de Capital). Ces risques sont détaillés au Titre 4 du Prospectus « Facteurs de risque ».*

## Placement des titres de la Société

### **Placement des titres de la SA WBB LOC : Vigilance sur les conflits d'intérêts**

Un conflit d'intérêts est défini comme étant « *une situation qui naît quand l'exercice indépendant, loyal, impartial et objectif des fonctions d'une personne est susceptible d'être influencé par un autre intérêt public ou privé distinct de celui qu'il doit défendre dans ces fonctions* ».

## Synthèse de l'Opération

### **Des engagements financiers identifiés**

Ce Programme d'Investissement a été bâti de telle sorte que l'Investisseur ne réalise qu'un seul apport, et ne réponde d'aucune caution, ni garantie au titre des engagements de la SA WBB LOC.

### **Les obligations fiscales**

- ✓ L'Investisseur doit conserver les actions de la SA WBB LOC durant une période de 5 ans à compter de la réalisation de l'investissement par l'exploitant ultramarin (ce qui correspond à 5 ans d'exploitation des Biens à compter de leur mise en service) sous réserve d'une éventuelle prorogation pour répondre aux exigences de l'article 199 undecies B du CGI, notamment en cas d'interruption d'exploitation.
- ✓ La SA WBB LOC doit louer les Biens acquis à la Société Exploitante pendant une période de 5 ans à compter de leur mise en service.
- ✓ L'Investisseur, la SA WBB LOC, ainsi que la Société Exploitante doivent respecter les conditions fixées par la décision d'agrément délivrée par la DGFIP, en date du 17 juillet 2024.

## **L'apport en fonds propres**

- ✓ L'apport effectué par chaque Investisseur est réalisé à l'aide de fonds propres ou en faisant appel à un crédit personnel contracté auprès de l'établissement financier de son choix, les intérêts de ce crédit n'étant pas, dans cette hypothèse, déductibles fiscalement.
- ✓ L'apport réalisé par l'Investisseur, lors de sa souscription à l'Augmentation de Capital de la SA WBB LOC, à savoir 91% du montant de la réduction d'impôt recherchée **tous frais inclus**, représente **le coût total de sa participation à l'Opération**.

## **Informations diverses**

Pour toute question ou réclamation, nous vous invitons à contacter les équipes de la Société INGEPAR, monteur de cette opération, au 01.45.61.13.70 ou à l'adresse [contact@ingepar.fr](mailto:contact@ingepar.fr).



# Décision d'Agrément

N° 2020/10362-10363-10364/33

**DÉCISION D'AGRÈMENT**

-2-

**Réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements  
réalisés outre-mer par les entreprises**

Le ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, chargé des Comptes publics ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 199 *undecies* B, 199 *undecies* D, 200-0 A, 217 *undecies*, 242 *sexies*, 1649 *nonies*, 1649 *nonies* A, 1729 B, 1740, 1740-0 A et 1743 et les articles 95 K à 95 U de l'annexe II au même code ;

Vu la demande d'agrément reçue le 27 juillet 2020 et les compléments, dont les derniers ont été apportés le 16 juillet 2024, par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant la société INGEPAR, mandatée par la société par actions simplifiée (SAS) SOCIÉTÉ DES NOUVEAUX HÔTELS (SNH) pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du ministre des outre-mer du 8 décembre 2020 ;

**Décide :**

**Art. 1<sup>er</sup>.** - L'agrément prévu à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est délivré à la société anonyme (SA) WESTIN BORA BORA LOC (WBB LOC) (siren n° 948 338 678) dont le siège social est situé C/o Ingepar 33 Place Ronde, Immeuble Le Village 1, 92981 Paris La Défense Cedex, au titre d'un programme d'investissement consistant en des travaux de rénovation et d'extension et en l'acquisition d'équipements mobiliers concernant un établissement hôtelier dénommé « WESTIN BORA BORA RESORT & SPA », exploité par la SAS SNH à Bora Bora, en Polynésie française.

L'achèvement des travaux de rénovation et d'extension est intervenu en mai 2024 et la mise en service de l'hôtel est prévue en août 2024. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA WBB LOC interviendront au plus tard le 31 décembre 2024.

**Art. 2.** - Le coût de revient global hors taxes du programme d'investissement (ci-après « l'investissement aidé »), hors frais de gestion, de montage et de commercialisation s'élève à 108 846 097 €, répartis comme suit :

- 53 418 271 € au titre de sa composante rénovation ;
- 43 564 421€ au titre de sa composante extension ;
- 11 863 405 € au titre de sa composante mobilière.

Comme rappelé dans un mémo daté du 16 juillet 2024 émanant de la société INGEPAR, la répartition entre la composante rénovation et la composante extension du programme d'investissement s'appuie sur le tableau détaillé de répartition des surfaces de plancher établi par l'architecte, la SELARL d'architecture Corail (RC 1587B). Il en résulte notamment que 6.447,37 m<sup>2</sup>, soit 55,08 % des surfaces totales de plancher de l'hôtel ont fait l'objet de travaux de rénovation et 5.258,05 m<sup>2</sup>, soit 44,92 %, résultent de travaux d'extension.

1/4

**Art. 3.** - La SA WBB LOC finance l'investissement aidé par les apports de ses associés pour 40 984 831 € et par un crédit-vendeur d'un montant de 67 861 266 € consenti par la SAS SNH.

La SAS SNH finance le crédit-vendeur mentionné au premier alinéa par une aide fiscale locale d'un montant de 30 168 000 €, par un prêt participatif BPI France de 2 000 000 €, par un emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire (banque de Tahiti, SOCREDO et banque de Polynésie) d'un montant de 20 950 000 €, par un emprunt complémentaire souscrit auprès d'un pool bancaire (banque de Tahiti et SOCREDO) d'un montant de 8 380 000 € et par des fonds propres pour 6 363 266 €.

**Art. 4.** - L'investissement aidé sera acquis par la SA WBB LOC auprès de la SAS SNH, par acte notarié pour ses composantes immobilières et par contrat de vente pour sa composante mobilière. Il sera mis à la disposition de la SAS SNH dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier d'une durée de 15 ans.

La SA WBB LOC et la SAS SNH signeront des promesses d'achat et de vente de l'investissement aidé. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété de l'investissement aidé à la SAS SNH au plus tôt après une période de cinq ans suivant sa mise en service.

**Art. 5.** - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle l'investissement aidé ouvre droit, pour les associés de la SA WBB LOC, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à un montant de 101 203 085 €, décomposé comme suit :

- 48 755 088 € au titre de la composante rénovation ;
- 40 589 094 € au titre de la composante extension ;
- 11 858 903 € au titre de la composante mobilière.

Dans l'hypothèse où le coût de revient du programme d'investissement serait inférieur au montant y afférent figurant à l'article 2, la base éligible sera réduite d'autant.

**Art. 6.** - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement ouvre droit, pour les associés de la SA WBB LOC, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égale à :

- 54,36 % de la partie de la base éligible prévue à l'article 5 au titre de la composante rénovation du programme d'investissement (48 755 088 €) ;
- 45,3 % de la partie de la base éligible prévue à l'article 5 au titre des composantes extension et mobilière du programme d'investissement (52 447 997 €).

Les associés de la SA WBB LOC bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de 2024, année d'achèvement des travaux et de mise en service du complexe hôtelier, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 *undecies* D et 200 0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'aide.

**Art. 7.** - La SA WBB LOC s'est engagée à conserver la propriété de l'investissement aidé pendant une durée minimum de cinq ans à compter de sa réalisation et à le mettre à la disposition de la SAS SNH dans les conditions prévues à l'article 4.

L'acquisition de l'investissement aidé par la SAS SNH à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier de taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 82,27 %, pour la composante rénovation, et de 80,73 %, pour les composantes extension et mobilière, des réductions d'impôts obtenues par les associés de la SA WBB LOC.

**Art. 8.** - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, les associés de la SA WBB LOC devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société jusqu'au terme d'une période minimale de cinq ans à compter de la date de mise en service de l'investissement aidé.

**Art. 9.** - La SA WBB LOC et la SAS SNH se sont engagées à :

- permettre le contrôle sur place des modalités de réalisation et d'exploitation du programme d'investissement ;
- respecter l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales, déclaratives et de paiement ;
- déposer leurs comptes sociaux dans les délais légaux au greffe du tribunal compétent selon les modalités prévues par les articles L. 232-21 à L. 232-23 du code de commerce ;
- ne pas solliciter ou percevoir des subventions ou aides publiques au titre du programme d'investissement, autres que l'aide mentionnée dans la demande d'agrément et que celle attachée à la présente décision.

**Art. 10.** - La SAS SNH s'est engagée à exploiter l'investissement aidé, dans le cadre de l'activité hôtelière pour laquelle il a été réalisé, pendant au minimum la période légale d'exploitation, soit quinze ans pour les biens immobiliers et sept ans pour les biens mobiliers, à compter de la date de mise en service du complexe hôtelier.

**Art. 11.** - La SAS SNH s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement visé à l'article 1<sup>er</sup>, à créer 153,5 emplois équivalent temps plein (ETP) une fois l'ouverture effective de l'hôtel, puis 20 ETP à la fin du premier semestre 2025. Elle s'est engagée à maintenir ces 173,5 ETP ainsi que les 46,5 ETP existants au 02/07/2024, pendant toute la durée légale d'exploitation, soit quinze ans à compter de la mise en service de l'hôtel.

La SAS SNH devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A ([bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr)), un état récapitulatif de ses effectifs au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des quinze années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2039 (obligation au 31 janvier 2040) inclus.

**Art. 12.** - La SAS SNH et la SA WBB LOC devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, avant le 30 septembre 2025 :

- une copie des statuts à jour de la SA WBB LOC, comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement du programme d'investissement dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5 ;
- un justificatif de mise en exploitation de l'établissement hôtelier, objet du programme d'investissement.

Les sociétés précitées devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, avant le 31 mars 2030 :

- une attestation signée confirmant le respect des taux de rétrocession de 82,27 % et 80,73 % (cf. article 7) ainsi que des conditions d'exploitation du programme d'investissement (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

**Art. 13.** - La SA WBB LOC et la SAS SNH devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation de l'établissement hôtelier, soit quinze ans à compter de sa mise en service,

informer le bureau SJCF-3A dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation et d'exploitation du programme d'investissement.

**Art. 14.** - Les dispositions des articles 1740 et 1743 du code général des impôts sanctionnent quiconque aura, notamment, fourni à l'administration de fausses informations en vue de l'obtention de l'agrément prévu à l'article 199 undécies B du code général des impôts.

**Art. 15.** - Conformément à l'article 242 *sexies* du code général des impôts, la SA WBB LOC souscrira la déclaration modèle n° 2083-SD au titre de l'exercice 2024, au cours duquel est intervenu l'achèvement des travaux et au cours duquel interviendra la mise en service de l'hôtel. Le non-respect de cette obligation déclarative, son dépôt tardif ou encore les inexactitudes ou omissions, entraînent, selon le cas, le paiement des amendes prévues aux articles 1740-0 A ou 1729 B du code général des impôts.

**Art. 16.** - Une copie de la présente décision devra être annexée à la déclaration de résultats de la SA WBB LOC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et mise à la disposition des personnes physiques qui détiennent directement une fraction de son capital.

**Art. 17.** - Le maintien de cet agrément est subordonné au respect des obligations et des engagements visés aux articles 7 à 11, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 11 et 12 dans les délais fixés à ces mêmes articles. La procédure de retrait d'agrément visée à l'article 1649 nonies A du code général des impôts pourra être mise en œuvre notamment en cas de non-respect de ces dispositions. Il en serait de même au cas où des renseignements inexacts auraient été fournis à l'administration.

Le 17 JUIL. 2024

Pour le Ministre  
et par délégation  
Le Chef de bureau



Olivier PALAT





# Statuts de la SA



# STATUTS

## **SA WESTIN BORA BORA LOC (SA WBB LOC)**

**Société anonyme au capital de 37.000 euros**

Siège social : c/o Ingepar, 33 Place Ronde, Immeuble le Village 1 - CS 40245  
92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX  
948 338 678 RCS NANTERRE

**Mis à jour en date du 3 septembre 2024**

Statuts certifiés conformes

A Paris, le 3 septembre 2024



Julia ACKERMANN  
Présidente du CA

## **TITRE PREMIER**

### **FORME – OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

#### **ARTICLE 1 – FORME DE LA SOCIETE**

La société, de forme anonyme, est régie par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés commerciales, notamment par les dispositions du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

#### **ARTICLE 2 – DENOMINATION SOCIALE**

La société a pour dénomination : SA WESTIN BORA BORA LOC  
Le Sigle de la société est : SA WBB LOC

#### **ARTICLE 3 – OBJET SOCIAL**

La société a pour objet social exclusif :

- (i) l'acquisition d'un hôtel situé à Bora Bora après rénovation, extension et équipement en vue de le louer en crédit bail à la société SOCIETE DES NOUVEAUX HOTELS, par abréviation **SNH**, Société par actions simplifiée au capital de 840.716.190 francs CFP, dont le siège est à FAAA (98704)(TAHITI-POLYNESIE FRANCAISE), Auae, Immeuble Mananui, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI 350876 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAPEETE sous le numéro TPI 96 9 B (ancien RCS n°5701 B), dans le cadre du dispositif d'aide fiscale à l'investissement Outre-Mer; et
- (ii) plus généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social y compris la vente des biens acquis.

#### **ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au

c/o Ingepar, 33 Place Ronde, Immeuble le Village 1 - CS 40245 - 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Il peut être transféré dans les conditions fixées par la loi.

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

Sauf le cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, la durée de la société est fixée à quatre-vingt dix neuf (99) ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

#### ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 37 000 euros, divisé en 37 000 actions de 1 euro de nominal chacune, entièrement libérées et réparties entre les associés, savoir :

- INGEPAR S.A. à concurrence de 36.999 actions,
- M. Arnaud LAOUENAN à concurrence de 1 action,

Total égal au nombre de parts composant le capital social.

#### ARTICLE 7 - FORME DES ACTIONS – INSCRIPTION EN COMPTE

Les actions doivent revêtir obligatoirement la forme nominative.

Elles donnent lieu à une inscription en compte, dans les formes et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE 8 - DROITS ATTACHES A CHAQUE ACTION – INDIVISIBILITE

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne posséderaient pas ce nombre, de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions requises.

Sous réserve des dispositions légales relatives au droit de vote dans les assemblées et au droit de communication réservé aux actionnaires, les actions sont indivisibles à l'égard de la société, de sorte que les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique, qui sera désigné par justice en cas de désaccord.

#### ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS

Le montant des actions souscrites est exigible dans les conditions prévues par la loi et selon les modalités arrêtées par le conseil d'administration.

Les versements non effectués dans les délais impartis donneront lieu à la perception d'un intérêt de retard calculé au taux de l'intérêt légal à la charge du débiteur.

#### ARTICLE 10 - CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS - CLAUSE D'AGREMENT

La cession des actions ne peut s'opérer à l'égard des tiers et de la société que par un ordre de mouvement, signé du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur les registres de la société.

Les cessions d'actions entre actionnaires, ainsi que les transmissions d'actions par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, peuvent être effectuées librement.

### TITRE III

#### ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

##### ARTICLE 11 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

###### 1 - Composition

La Société est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales sont tenus lors de leur nomination de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent; il est en de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

###### 2 - Limite d'âge - Durée des fonctions

La durée des fonctions des administrateurs est de six années. Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Un tiers au plus des administrateurs peut être âgé de plus de quatre-vingts ans.

###### 3 - Nomination

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui peut les révoquer à tout moment. Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des administrateurs peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire.

En cas de vacance par décès ou démission d'un administrateur, le conseil d'administration peut, s'il comporte au moins trois membres, pourvoir provisoirement à son remplacement.

Les nominations effectuées par le conseil d'administration en vertu de l'alinéa précédent sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les administrateurs restants ne peuvent procéder à une nomination à titre provisoire et doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat conféré à son prédécesseur.

#### 4 - Rémunération

L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est porté aux charges d'exploitation de la société.

Le conseil d'administration répartit cette somme entre ses membres de la façon qu'il juge convenable.

Le conseil d'administration peut attribuer à certains de ses membres des rémunérations exceptionnelles pour des missions individuelles ou collectives qui leur sont confiées.

Aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du conseil d'administration. Toutefois, le conseil peut autoriser le remboursement des frais de voyages ou des dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la société.

#### **ARTICLE 12 - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil d'administration par tous moyens, même verbalement.

Le conseil est présidé par le président ou, en cas d'absence de ce dernier, par le ou l'un des vice-présidents s'il en existe.

En l'absence du président et des vice-présidents lors d'une séance, le conseil désigne celui de ses membres présents qui doit remplir les fonctions de président de séance.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le comité d'entreprise est, le cas échéant, représenté au conseil dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Les décisions concernant l'avantage fiscal pouvant impacter les actionnaires de la Société seront prises à l'unanimité des membres du Conseil d'Administration.

### **ARTICLE 13 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

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

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

### **ARTICLE 14 – MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE**

La Direction Générale de la Société est assumée, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Le choix est opéré par le conseil d'administration statuant à la majorité des membres présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers seront informés du choix opéré par le Conseil dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

### **ARTICLE 15 – PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

1. Le conseil d'administration élit, parmi ses membres, un président, personne physique, dont il détermine la rémunération.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible.

Le conseil d'administration peut le révoquer à tout moment. Toute disposition contraire est réputée non écrite.

Les fonctions du président prennent fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint l'âge de quatre-vingts ans.

2. Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon

fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le président du conseil d'administration reçoit communication par l'intéressé des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Le président communique la liste et l'objet desdites conventions aux membres du Conseil et aux Commissaires aux Comptes.

#### **ARTICLE 16 – DIRECTION GENERALE**

1. La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par une personne physique, nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Sur proposition du Directeur Général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué. Le nombre de Directeurs Généraux délégués ne peut excéder cinq.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, des Directeurs Généraux délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de président du conseil d'administration.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à nomination du nouveau Directeur Général.

Le conseil d'administration détermine la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux délégués.

2. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

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

Les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

3. En accord avec le Directeur Général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux délégués. Les Directeurs Généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### **ARTICLE 17 – CONVENTION PASSEE AVEC LA SOCIETE**

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses

administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Cependant, ces conventions, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration. La liste et l'objet desdites conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration et aux commissaires aux comptes.

#### **ARTICLE 18 - CENSEURS**

Il peut être créé des postes de censeurs auprès de la société. Les censeurs sont nommés pour six ans.

Les nominations de censeurs peuvent être faites à titre provisoire par le conseil d'administration sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale.

Les censeurs sont convoqués aux séances du conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

### **TITRE IV**

#### **ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 19 - COMPOSITION**

Les actionnaires se réunissent, selon la nature des décisions à prendre, soit en assemblée générale ordinaire, soit en assemblée générale extraordinaire.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Tout actionnaire peut participer, personnellement ou par mandataire aux assemblées, sur justification de son identité. Ce droit de participer à l'assemblée est subordonné à l'inscription de l'actionnaire sur le registre des actions nominatives, deux jours au moins avant la date de l'assemblée.

Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre actionnaire ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.



Les personnes morales actionnaires participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute autre personne désignée par eux à cet effet.

Tout actionnaire peut choisir de participer par correspondance au vote des résolutions soumises à l'assemblée générale, en utilisant un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions fixées par la loi, sous réserve que ce formulaire de vote parvienne à la société au plus tard la veille de l'assemblée.

L'assemblée générale, régulièrement convoquée et constituée, représente l'universalité des actionnaires.

#### **ARTICLE 20 – REUNIONS, DELIBERATIONS ET DECISIONS**

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Chaque action donne droit à une voix.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

#### **ARTICLE 21 – BUREAU – PROCES-VERBAUX**

1. Les assemblées sont présidées par le président ou le vice-président du conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Si l'assemblée est convoquée par le ou les Commissaires aux Comptes, l'assemblée est présidée par l'un d'eux.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre d'actions.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

2. Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément à la loi. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par la loi.

## **TITRE V**

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **ARTICLE 22 – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires, ainsi qu'un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants, sont nommés et exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les livres et les valeurs de la société et de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux.

Les Commissaires aux Comptes sont rééligibles.

## **TITRE VI**

### **COMPTES ANNUELS– AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

#### **ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice social qui commence le jour de la constitution définitive de la société, sera clos le 31 décembre 2023.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration établit l'inventaire et les comptes annuels selon les modalités prescrites par les dispositions en vigueur. Il établit également un rapport de gestion sur la situation de la société et sur son activité pendant l'exercice écoulé.

L'inventaire, les comptes annuels et le rapport de gestion sont mis à la disposition des commissaires aux comptes et des actionnaires conformément à la loi.

#### **ARTICLE 24 - DETERMINATION ET REPARTITION DES BENEFICES – RESERVES**

Sur les bénéfices de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social.

Après affectation à la réserve légale, l'assemblée sur la proposition du conseil d'administration peut prélever toutes sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves, facultatives, ordinaires ou extraordinaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Après approbation des comptes et constatation des sommes distribuables, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende. L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes

prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale, ou, à défaut, par le conseil d'administration, conformément à la loi. L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement en actions, dans les conditions prévues par la loi, ou le paiement en numéraire.

## **TITRE VII**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS**

#### **ARTICLE 25 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

A la dissolution de la société, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires aux conditions du quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible.

L'assemblée générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

#### **ARTICLE 26 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation s'élèveraient soit entre la société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes, à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## **TITRE VIII**

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

#### **ARTICLE 27 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE**

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux actionnaires, ledit état ci-annexé.

#### **ARTICLE 28 - NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le premier conseil d'administration sera composé de :

- Alexis CAUCHOIS
- Samuel DAUBISSE
- Ludovic MENCON

qui acceptent et déclarent, chacun en ce qui le concerne qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne leur interdit d'exercer les fonctions de membres du Conseil d'administration de la Société.

La durée du mandat des premiers administrateurs est de six ans.

#### **ARTICLE 29 - NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES**


Le premier commissaire aux comptes titulaire sera :

- Le Cabinet ACCOMPLYS AUDIT, représenté par Jacques PARENT  
pour une durée de six exercices ;

lequel a déclaré par avance accepter ladite fonction, précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

#### **ARTICLE 30 - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la société.



**Extrait de procès-verbal de l'assemblée  
générale des actionnaires de la Société en  
date du 03/09/24 relatif à l'Augmentation  
de Capital et des rapports y afférents**

**SA WESTIN BORA BORA LOC**  
**Société anonyme au capital de 37.000 Euros**  
**Siège social : chez Ingepar, Immeuble LE VILLAGE 1 – Quartier VALMY**  
**33 Place RONDE CS 40245 - 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX**  
**948 338 678 RCS NANTERRE**

(la « Société »)

---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

**EN DATE DU 3 SEPTEMBRE 2024**

---

L'an deux mille vingt-quatre, le 3 septembre, à 17 heures, les actionnaires de la **SA WESTIN BORA BORA LOC**, société anonyme au capital de 37.000 euros divisé en 37.000 actions d'un (1) Euro de valeur nominale chacune immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 948 338 678 et dont le siège social est situé à Paris La Défense (92981) – chez Ingepar, Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde (CS 40245), se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire à son siège social, sur convocation faite par le Conseil d'Administration.

Il a été établie une feuille de présence qui a été élargée par chaque membre de l'Assemblée Générale en entrant en séance.

L'Assemblée Générale est présidée par **Madame Julia ACKERMANN**, en sa qualité de Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale.

**Monsieur Arnaud LAOUENAN** et la société **INGEPAR**, représentant le plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs. **Monsieur Alexis CAUCHOIS**, présent et acceptant cette fonction, est désigné par les membres du bureau en qualité de secrétaire.

La société **ORIAL PARIS**, commissaire aux comptes titulaire et régulièrement convoqué, est absente et excusée.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents possèdent 37.000 actions, soit la totalité des actions ayant droit de vote.

La Présidente constate que l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

La Présidente dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée Générale :

- un exemplaire de la lettre de convocation adressée à chacun des actionnaires ;
- la copie et l'avis de réception de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- la feuille de présence ;
- un exemplaire des statuts de la Société ;
- le rapport du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale ;
- le rapport du Commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif de la Société ;

Page 1 sur 7

2136238.2

- les rapports spéciaux du Commissaire aux comptes sur (i) le projet de délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et sur (ii) le projet de délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider la réalisation d'une augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- le texte des projets de résolutions qui sont soumises à l'Assemblée Générale.

La Présidente déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux actionnaires ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée Générale lui donne acte de cette déclaration.

La Présidente rappelle ensuite que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### **ORDRE DU JOUR**

- Lecture du rapport du Conseil d'Administration ;
- Lecture du rapport du Commissaire chargé de vérifier l'actif et le passif de la Société ;
- Lecture des rapports spéciaux du Commissaire aux comptes de la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription ;
- Modification de l'objet social de la Société ;
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce à l'effet de décider l'émission, au pair, d'un nombre maximum total de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) actions ordinaires nouvelles par voie d'offre au public de titres financiers ;
- Suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre dans le cadre de la délégation visée ci-dessus au profit d'une catégorie de personnes déterminée ;
- Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur de salariés dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- Pouvoirs pour accomplir les formalités.

Personne ne demandant plus la parole, la Présidente met au vote les résolutions suivantes :

### **PREMIERE RESOLUTION**

L'assemblée décide de modifier l'objet social de la société.

Par conséquent que l'article 3 des statuts relatif à l'objet social est rédigé ainsi :

« La société a pour objet social exclusif :

- (i) l'acquisition d'un hôtel situé à Bora Bora après rénovation, extension et équipement en vue de le louer en crédit bail à la société SOCIETE DES NOUVEAUX HOTELS, par abréviation **SNH**, Société par actions simplifiée au capital de 840.716.190 francs CFP, dont le siège est à FAAA (98704)(TAHITI-POLYNESIE FRANCAISE), Auae, Immeuble Mananui, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI 350876 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAPEETE sous le numéro TPI 96 9 B (ancien RCS n°5701 B), dans le cadre du dispositif d'aide fiscale à l'investissement Outre-Mer; et
- (ii) plus généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet social y compris la vente des biens acquis. »

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

***Votes pour : 37.000***

***Vote contre : -***

***Abstention : -***

### **DEUXIEME RESOLUTION**

***Délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) actions ordinaires nouvelles par voie d'offre au public de titres financiers***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires,

Après avoir entendu lecture et pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration de la Société, du rapport spécial du Commissaire à la vérification de l'actif et du passif en date du 22 avril 2024 et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 2 septembre 2024,

Après avoir constaté que le capital de la Société est entièrement libéré,

**Décide**, sous la condition de l'adoption de la troisième résolution ci-après relative à la suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires :

- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, à compter de la présente assemblée et pour une durée expirant le 31 décembre 2024, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois et dans la limite d'une Augmentation de Capital en numéraire par voie d'offre au public d'un montant total maximum de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) Euros, l'émission, au pair (soit un (1) Euro par action) et sous la forme nominative, d'un nombre total maximum de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) actions ordinaires nouvelles à libérer en espèces et en totalité lors de la souscription ;



- ces actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital ; elles donneront droit aux dividendes versés au titre de l'exercice au cours duquel elles auront été émises ;
- de fixer à 4.550 Euros, soit 4.550 actions d'un (1) Euro chacune, le montant minimal de chaque souscription (à l'exception, le cas échéant, de la dernière souscription qui sera servie à concurrence du nombre d'actions restant à souscrire, le nombre d'actions souscrites pouvant alors être inférieur à 4.550 actions) ;

Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, dans les conditions fixées par la loi et les statuts et sous les conditions fixées dans la présente résolution, à l'effet notamment de :

- Décider au plus tard le 31 décembre 2024 avant 12 heures :
  - o d'annuler l'Augmentation de Capital décidée sur la base de la présente résolution en cas de modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée à la date à laquelle le conseil se prononce) concernant, par exemple, les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI si la perte de Rentabilité offerte aux Investisseurs est supérieure ou égale à 5 % et si la SAS SNH refuse expressément de prendre en charge l'intégralité du préjudice des Investisseurs à raison de la perte de Rentabilité au titre de la Garantie Fiscale ;
- le 31 décembre 2024 d'annuler l'Augmentation de Capital dans l'hypothèse où, à l'issue de la période de souscription, cette dernière n'aurait pas été souscrite à hauteur, au moins, de 75% de son montant (soit de 34.276.208 Euros) ;
- fixer, dans les limites de la présente délégation, toutes les autres conditions de l'émission et notamment, les dates d'ouverture et de clôture de la période de souscription ;
- prendre toutes dispositions pour assurer la bonne réalisation de l'émission des actions, établir, le cas échéant, un contrat d'émission des actions à émettre ;
- recueillir les souscriptions et les versements exigibles et constater la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, constater le nombre d'actions émises, apporter aux statuts les modifications corrélatives et plus généralement effectuer directement ou par mandataire toutes formalités légales nécessaires.

Les termes de la présente résolution, non autrement définis, ont le sens qui leur est donné dans le projet de prospectus soumis à l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») dans le cadre de l'Augmentation de Capital objet de la présente résolution.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.**

**Votes pour : 37.000**

**Vote contre : -**

**Abstention : -**

### **TROISIEME RESOLUTION**

***Suppression, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce, du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre dans le cadre de la délégation visée ci-dessus au profit d'une catégorie de personnes déterminée***

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce et statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires,

Après avoir entendu lecture et pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration de la Société et du rapport spécial du commissaire aux comptes de la Société sur la suppression du droit préférentiel de souscription,

**Décide**, en conséquence de l'adoption de la résolution ci-dessus relative à la délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration en vue de l'émission d'un nombre total maximum de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) actions ordinaires, de supprimer le droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux actions émises dans le cadre de la délégation visée à la première résolution au profit de la catégorie de personnes définie comme suit : les personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4B du Code Général des Impôts et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscrivent directement à l'Augmentation de Capital approuvée à la première résolution ci-dessus ;

**Décide** de déléguer au Conseil d'Administration le soin d'arrêter la liste des bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires au sein de ladite catégorie ainsi que le nombre d'actions à attribuer à chacun d'eux, dans la limite du montant total maximum d'Augmentation de Capital fixé à la première résolution ci-dessus.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

***Votes pour : 37.000***

***Vote contre : -***

***Abstention : -***

### **QUATRIEME RESOLUTION**

***Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur de salariés dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et L. 225-129-6 du Code de commerce***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, en application de l'article L. 225-129-2 alinéa 1 et L. 225-129-6 alinéa 2 du Code de commerce et des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail,

Après avoir entendu lecture et pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration de la Société et du rapport spécial du Commissaire aux comptes de la Société sur le projet de délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de décider la réalisation d'une augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce,

Après avoir constaté que le capital de la Société est entièrement libéré,

**Décide** de :

- déléguer au Conseil d'Administration tous pouvoirs pour décider, sur ses seules décisions, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, une ou plusieurs augmentations du

capital social par voie d'émission d'actions ordinaires nouvelles de valeur nominale d'un (1) Euro chacune, dans la limite de 2,5% du montant du capital social de la Société à la date de l'émission des actions ordinaires nouvelles ;

- réserver la souscription de la totalité des actions ordinaires à émettre aux salariés de la Société et aux salariés des sociétés qui sont liées à la Société au sens de la législation en vigueur, adhérant à un plan d'épargne entreprise à mettre en place par le Conseil d'Administration de la Société ;
- supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société au profit des salariés auxquels l'augmentation de capital est réservée ;
- décider que le prix de souscription des actions ordinaires nouvelles fixé par le Conseil d'Administration de la Société sera obtenu en divisant le montant des capitaux propres de la Société par le nombre d'actions de la Société ;
- conférer tous pouvoirs au Conseil d'Administration de la Société à l'effet de :
  - (i) arrêter la date et les modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente résolution ;
  - (ii) fixer le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles à émettre en respectant les règles définies ci-dessus ainsi que les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
  - (iii) mettre en place un plan d'épargne entreprise dans les conditions prévues à l'article L. 3332-1 et suivants du Code du travail ;
  - (iv) constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
  - (v) accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités nécessaires après chaque augmentation de capital ;
  - (vi) modifier corrélativement les statuts ;
  - (vii) et généralement faire le nécessaire.
- fixer à dix-huit (18) mois la durée de la validité de la présente délégation ; et
- prendre acte de ce que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, et à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

***Cette résolution, mise aux voix, est rejetée à l'unanimité.***

***Votes pour : -***

***Vote contre : 37.000.***

***Abstention : -***

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

##### ***Pouvoirs pour accomplir les formalités***

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs aux porteurs d'extraits ou de copies du procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet d'accomplir tous dépôts et publications y afférents, et généralement pour réaliser toutes formalités légales.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.***

***Votes pour : 37.000***

***Vote contre : -***

***Abstention : -***

\*

\*

\*

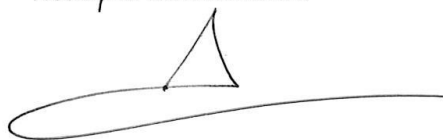
L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18 heures.

De tout ce que précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau et sera porté au registre de la Société.



---

**Madame Julia ACKERMANN**  
Présidente de l'Assemblée



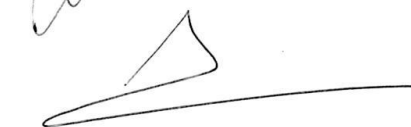
---

**INGEPAR**  
Scrutateur



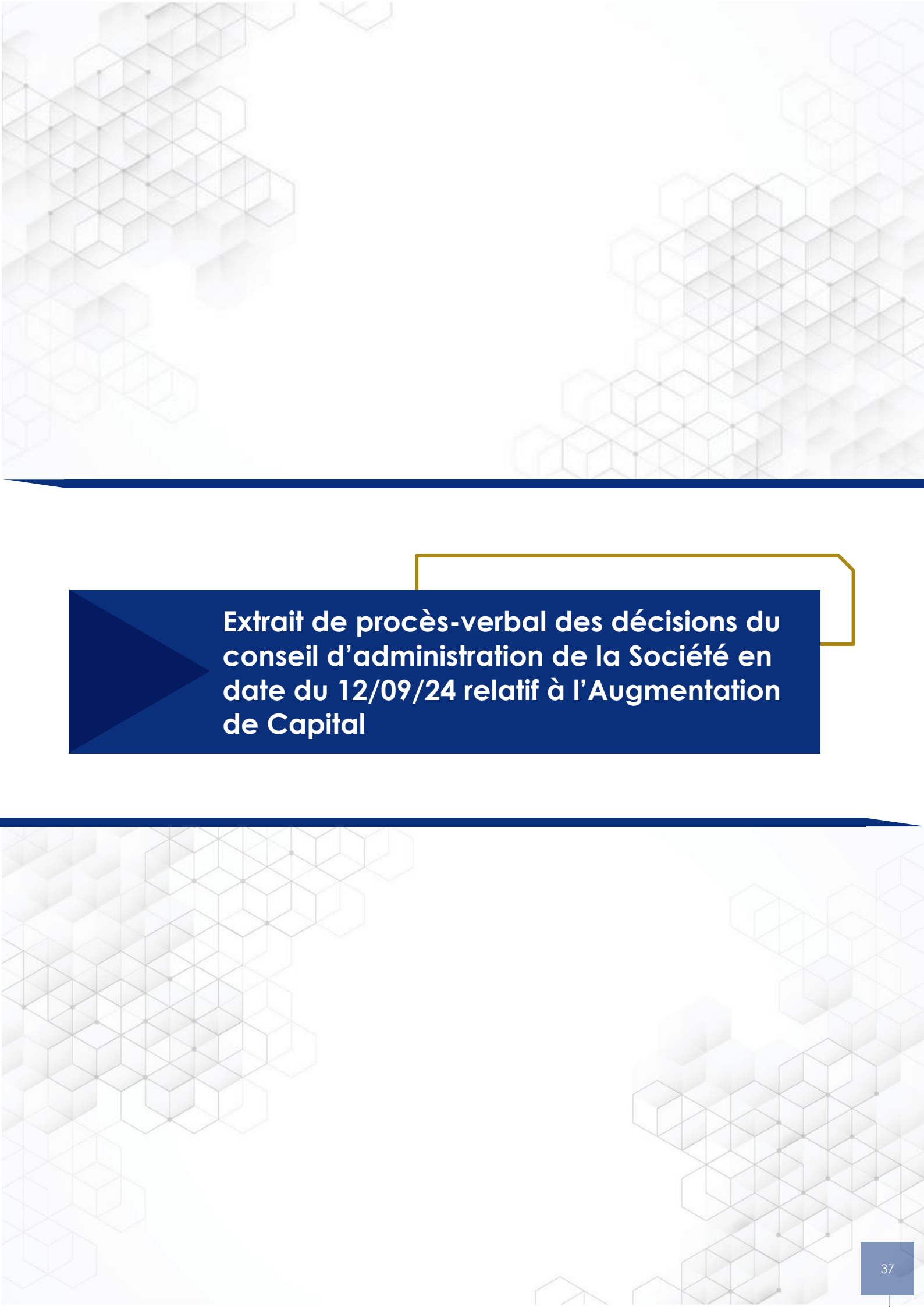
---

**Monsieur Alexis CAUCHOIS**  
Secrétaire de séance



---

**Monsieur Arnaud LAOUENAN**  
Scrutateur



**Extrait de procès-verbal des décisions du conseil d'administration de la Société en date du 12/09/24 relatif à l'Augmentation de Capital**

**SA WESTIN BORA BORA LOC**  
**Société anonyme au capital de 37.000 Euros**  
**Siège social : chez Ingepar, Immeuble LE VILLAGE 1 – Quartier VALMY**  
**33 Place RONDE CS 40245 - 92981 PARIS LA DEFENSE CEDEX**  
**948 338 678 RCS NANTERRE**

(la « Société »)

---

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**EN DATE DU 12 SEPTEMBRE 2024**

---

L'an deux mille vingt quatre,  
Le 12 septembre,  
A 10 heures,

Le Conseil d'Administration de la société SA WESTIN BORA BORA LOC, société anonyme au capital de 37.000 Euros divisé en 37.000 actions d'un (1) Euro de valeur nominale chacune immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 879 282 614 et dont le siège social est situé à Paris La Défense (92981) – chez Ingepar, Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy, 33 place Ronde (CS 40245), s'est réuni sur convocation de sa Présidente, au siège social.

Sont présents et ont émargé le registre de présence :

- Mme Julia ACKERMANN, Présidente du Conseil d'administration et Directrice Générale,
- M. Alexis CAUCHOIS, Administrateur,
- M. Arnaud LAOUENAN, Administrateur.

Madame Julia Ackermann préside la séance en sa qualité de Présidente du Conseil d'Administration.

La Présidente constate que le Conseil d'Administration réunit la présence effective de tous ses membres et peut donc valablement délibérer.

La Présidente rappelle les questions figurant à l'ordre du jour :

**ORDRE DU JOUR**

- Approbation du projet de prospectus dans sa forme définitive et pouvoirs à la Présidente ;
- Augmentation du capital social d'un montant nominal maximum total de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) Euros par l'émission au pair (soit un (1) Euro par action) et sous la forme nominative, d'un nombre total de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) actions ordinaires nouvelles par voie d'offre au public de titres financiers conformément à la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 3 septembre 2024 ;
- Arrêt des termes du rapport complémentaire du Conseil d'Administration ;
- Pouvoirs pour accomplir les formalités.

Puis elle aborde les points inscrits à l'ordre du jour.

## 1. Approbation du projet de prospectus dans sa forme définitive et pouvoirs à la Présidente

Afin de permettre la mise en œuvre de la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 septembre 2024 dans sa première résolution, et cette émission devant être réalisée par voie d'offre au public, il a été établi un projet de prospectus qui doit désormais être approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (ou « AMF »).

La Présidente donne lecture au Conseil d'Administration du prospectus dans sa version définitive et sur lequel l'AMF doit se prononcer. Ce prospectus doit être revu par le Commissaire aux comptes de la Société et la Présidente du Conseil d'Administration, pris en sa qualité de Directrice Générale, doit signer une attestation conformément aux termes du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) 2017/1129 et à l'Instruction AMF DOC-2019-21 (et, notamment, son Annexe 1). La Présidente donne lecture au Conseil d'Administration du projet d'attestation.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité le prospectus dont lecture lui a été donnée et autorise et donne tous pouvoirs à Madame Julia ACKERMANN, prise en sa qualité de Présidente Directrice Générale, pour le finaliser et pour signer le projet d'attestation présenté.

## 2. Augmentation du capital social d'un montant nominal maximum total de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) Euros par l'émission au pair (soit un (1) Euro par action) et sous la forme nominative, d'un nombre total de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) actions ordinaires nouvelles par voie d'offre au public de titres financiers conformément à la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 3 septembre 2024

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, usant de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 septembre 2024, et après avoir constaté que le capital de la Société est entièrement libéré, décide, à l'unanimité :

- d'augmenter le capital social d'un montant de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) Euros par l'émission, au pair (soit un (1) Euro par action) et sous la forme nominative, d'un nombre total de quarante-cinq millions sept cent un mille six cent dix (45.701.610) actions ordinaires nouvelles à libérer en espèces en totalité lors de la souscription (l'« **Augmentation de Capital** ») ;
- de réserver ladite Augmentation de Capital aux personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4B du Code Général des Impôts et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscrivent directement à l'Augmentation de Capital ;
- de fixer à 4.550 Euros, soit 4.550 actions d'un (1) Euro chacune, le montant minimal de chaque souscription (à l'exception, le cas échéant, de la dernière souscription qui sera servie à concurrence du nombre d'actions restant à souscrire, le nombre d'actions souscrites pouvant alors être inférieur à 4.550 actions) ;
- que les souscriptions seront reçues par la Société à son siège social ou par la BRED Banque Populaire, ou par tout autre Placeur (tel que ce terme est défini dans le Prospectus relatif à l'Augmentation de Capital) désigné par la Société (sous réserve de l'établissement d'un communiqué) à compter du 13 septembre 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024, midi heure de Paris ;

Les fonds provenant des versements seront déposés sur le compte bancaire ouvert à cet effet au nom de la Société dans les livres de la BRED Banque Populaire - Agence Vincennes – sous le numéro IBAN FR76 1010 7002 2800 9529 1144 434 ;

- qu'en cas de sursouscription de l'Augmentation de Capital, l'ordre chronologique de réception des souscriptions déterminera l'attribution des actions. La souscription de l'Investisseur est prise en compte à la date de signature du bulletin de souscription pour la détermination de l'ordre chronologique, sous réserve de la constatation par le Conseil d'Administration de l'Emetteur de la conformité des documents de souscription remis à ceux attendus. Ces demandes de souscription seront mises en attente et ne pourront être prises en compte qu'en cas d'irrecevabilité d'une souscription précédemment reçue. Cette liste d'attente fonctionnera selon la règle « premier arrivé, premier servi ». Les versements (qui sont réalisés par virement) feront l'objet d'un remboursement dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date du Conseil d'Administration ayant constaté la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital. La dernière souscription sera servie à concurrence du nombre d'actions restant à souscrire ;
- que les actions nouvelles qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital ;
- qu'en cas de en cas de modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée à la date à laquelle le conseil se prononce) concernant, par exemple, les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI si la perte de Rentabilité offerte aux Investisseurs est supérieure ou égale à 5 % et si la SAS SNH refuse expressément de prendre en charge l'intégralité du préjudice des Investisseurs à raison de la perte de Rentabilité au titre de la Garantie Fiscale, au plus tard le 31 décembre avant midi, l'Augmentation de Capital sera annulée ;
- que le 31 décembre 2024, l'Augmentation de Capital sera annulée, dans l'hypothèse où, à l'issue de la période de souscription, cette dernière n'aurait pas été souscrite à hauteur, au moins, de 75% de son montant (soit de 34.276.208 Euros) ;

Les termes de la présente décision, non autrement définis, ont le sens qui leur est donné dans le projet de prospectus soumis à l'AMF dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

### **3. Arrêt des termes du rapport complémentaire du Conseil d'Administration**

La Présidente rappelle que le Conseil d'Administration doit arrêter les termes du rapport complémentaire relatif à l'usage de la délégation de compétence donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 septembre 2024.

A ce titre, le Conseil d'Administration prend acte du fait que les bénéficiaires au profit desquels l'Augmentation de Capital est réservée répondent aux caractéristiques fixées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 septembre 2024 pour la détermination des catégories de personnes en faveur desquelles cette dernière a supprimé le droit préférentiel de souscription des actionnaires et que le prix d'émission des actions nouvelles est également celui fixé par cette même assemblée.

Le Conseil d'Administration décide en conséquence d'arrêter les termes du rapport complémentaire décrivant les conditions définitives de l'Augmentation de Capital.

Ce rapport sera soumis à la certification du Commissaire aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 I du Code de Commerce et mis à la disposition des



actionnaires au siège social, au plus tard dans les quinze (15) jours à compter de ce jour et porté à la connaissance de la prochaine Assemblée Générale, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de Commerce.

#### 4. Communication aux actionnaires

Le Conseil d'Administration charge sa Présidente de prendre toutes mesures utiles en vue de permettre aux actionnaires d'exercer leur droit de communication des documents et renseignements relatifs à la prochaine Assemblée Générale dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

#### 5. Pouvoir pour formalités

La Présidente donne tous pouvoirs au porteur d'un original des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et de dépôt auprès des Tribunaux de Commerce compétents.

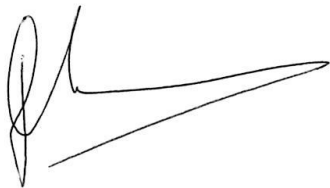
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est alors levée.

\*

\*

\*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par la Présidente du Conseil d'Administration et un administrateur.



**Madame Julia ACKERMANN**  
Présidente du Conseil d'Administration



**Un administrateur**



# Garantie Fiscale

**Kramer Levin**



Le 31 juillet 2024

- (1) SNH
- (2) SA WBB LOC

---

**GARANTIE FISCALE**

---

9A203 171673 13

## TABLES DES MATIERES

1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION	4
2.	DROIT A INDEMNISATION	6
3.	PROCEDURE D'INDEMNISATION	8
4.	DATE DU PAIEMENT DU MONTANT INDEMNISE	9
5.	BENEFICIAIRES DES PAIEMENTS	10
6.	ENGAGEMENTS PARTICULIERS	10
7.	DUREE	11
8.	MANDATAIRE DES INVESTISSEURS	11
9.	DIVERS	11
	ANNEXE 1 DECISION D'AGREMENT	14

FAB28126/03 ES

## GARANTIE FISCALE

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **SOCIETE DES NOUVEAUX HOTELS (SNH)**, société par actions simplifiée ayant son siège social à FAAA (98704) (TAHITI-POLYNESIE FRANCAISE), AUAE, Immeuble Mananui, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI 350876, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 96 9 B (ancien RCS n°5701 B), représentée par Monsieur Jean-Luc Jaumouille en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par Louis Wane, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée la **Société, SNH** ou la **Garante**)

2. **SA WESTIN BORA BORA LOC (SA WBB LOC)**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.000 euros ayant son siège social C/o INGEPAR, 33 Place Ronde, Immeuble le Village 1, 92981 Paris la Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 948 338 678, représentée par sa Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale, Julia Ackermann, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, le **Mandataire des Investisseurs**)

3. **SA WESTIN BORA BORA LOC (SA WBB LOC)**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.000 euros ayant son siège social C/o INGEPAR, 33 Place Ronde, Immeuble le Village 1, 92981 Paris la Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 948 338 678, représentée par sa Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale, Julia Ackermann, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, la **SA WBB LOC**)

collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**.

**ÉTANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

- (A) La SA WBB LOC a été constituée dans le cadre du financement au bénéfice de la SNH, société détenue à hauteur de 95 % par la société SUNCRETS, elle-même détenue à 100% par Louis Wane, de l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage hôtelier situé à BORA BORA, ANAU, PATUTAE, ILOT DIT MOTUROA en Polynésie Française, précédemment exploité sous enseigne MERIDIEN (l'**Hôtel**), ainsi que de divers Equipements (tels que définis ci-après) (ensemble, l'**Hôtel Rénové**).
- (B) Cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (le **CGI**), et des textes pris pour son application (l'**Opération**).
- (C) Dans ce contexte, il est prévu que la SA WBB LOC acquiert la propriété de l'Hôtel Rénové (en ce compris le droit au bail des terrains d'assiette ainsi que le bénéfice des droits d'occupation du domaine public maritime et les Equipements), dans les conditions et moyennant les garanties et engagements stipulés respectivement dans un acte de vente sous forme notariée en date de ce jour, pour ce qui concerne la partie immobilière, et dans un contrat de vente signé sous seing privé en date de ce jour pour ce qui concerne la partie mobilière (ensemble les **Actes d'Acquisition**), et que l'Hôtel Rénové soit immédiatement loué à la SNH conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier en date de ce jour (le **Contrat de Crédit-Bail**).
- (D) L'acquisition de l'Hôtel Rénové par la SA WBB LOC doit être financée au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de cent quinze millions sept cent quarante-cinq mille neuf cent quarante-neuf virgule soixante-seize euros (115.745.949,76 EUR) comprenant une Tranche I de cent trois millions huit cent quatre-vingt-deux mille cinq cent quarante-cinq virgule dix-huit euros (103.882.645,18 EUR) relative à la partie immobilière et une Tranche M de onze millions huit cent soixante-trois mille quatre cent quatre virgule cinquante-huit euros (11.863.404,58 EUR) relative à la partie mobilière consenti par la SNH, conformément aux termes d'un contrat en date de ce jour (respectivement le **Crédit-Vendeur** et le **Contrat de Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera en partie remboursé par l'utilisation du produit de souscription de l'augmentation de capital de la SA WBB LOC devant être souscrite en offre au public de titres financiers le 31 décembre 2024 par des investisseurs métropolitains (les **Investisseurs**), dans les conditions d'un prospectus qui sera approuvé préalablement par l'AMF (l'**Augmentation de Capital**).
- (E) Aux fins ci-dessus, le bénéfice du régime d'aide fiscale à l'investissement prévu par l'article 199 undecies B du CGI a été sollicité et a fait l'objet d'échanges avec la Direction Générale des Finances Publiques (la **DGFIP**) en vue de l'instruction d'une demande d'agrément (la **Demande d'Agrément**). Par décision d'agrément en date du 17 juillet 2024 ayant la référence 2020/10362-10363-10364/33, la DGFIP a donné son accord au titre de l'Opération (la **Décision d'Agrément**). Aussi, il est prévu que l'Opération ouvre droit en 2024 pour chaque Investisseur à une réduction d'impôt (la **Réduction Attendue**) pour un montant calculé en proportion de ses droits dans la SA WBB LOC après sa participation à l'Augmentation de Capital, en application de l'article 199 undecies B du CGI et des éléments figurant dans la Décision d'Agrément (notamment la base ouvrant droit à la réduction d'impôt). L'Opération doit ouvrir droit en 2024 à la Réduction Attendue par l'Investisseur au titre de l'année fiscale au cours de laquelle l'investissement est réalisé.

3

PARIS (756711)

Pour que chaque Investisseur puisse bénéficier de la Réduction Attendue et que celle-ci ne soit pas remise en cause, les engagements et conditions stipulés dans la Décision d'Agrément ainsi qu'à l'article 199 undecies B du CGI, dans les instructions administratives y afférentes et dans tout texte venant s'y substituer ou les compléter (les **Engagements**) devront être respectés.

- (F) Chacune des Parties déclare parfaitement connaître les principales règles ouvrant droit au bénéfice des dispositions législatives et réglementaires métropolitaines précitées.
- (G) Les présentes s'inscrivent dans une opération complexe entre les Investisseurs, la SA WBB LOC et la SNH. Les Parties aux présentes déclarent parfaitement connaître l'ensemble des contrats visés dans le présent préambule, dont la conclusion est concomitante, indivisibles entre eux.
- (H) Il est rappelé que l'intervention de la SA WBB LOC à l'Opération est de nature purement financière, de sorte que sa responsabilité, de même que celle de ses actionnaires (présents et/ou futurs), dirigeants (en ce compris son président) et mandataires, ne pourra être recherchée au titre de l'Hôtel Rénové, conformément aux principes rappelés au Contrat de Crédit-Bail.

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

#### 1.1 Définitions

Sauf indication contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans le présent contrat (y compris son préambule) auront le sens qui leur est attribué dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après :

**Actes d'Acquisition** a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

**Augmentation de Capital** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**CGI** a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ;

**Contrat de Crédit-Bail** a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

**Contrat de Crédit-Vendeur** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**Crédit-Vendeur** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**Changement de Loi** désigne toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée), concernant les conventions, traités, lois, règles, règlements, législations applicables au niveau national, international ou supranational (tels qu'en France, toute loi ou ordonnance), les décrets, lois, codes, législations, traités, directives, décisions, réglementations (tels qu'en France, tout décret, arrêté, circulaire ou autre instruction), les instructions et doctrines administratives, les réponses ministérielles et rescrits et autres instruments similaires ou toute décision judiciaire ayant valeur de jurisprudence, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation de l'Opération pour la Garante de nature à entraîner un non-respect des obligations issues de la Décision d'Agrément et/ou (ii) une réduction de la Rentabilité offerte aux Investisseurs dans le cadre de l'Opération ;

4

PARIS (75671) 13

**Décision Administrative** signifie (i) le retrait de la Décision d'Agrément, (ii) tout autre événement ou décision (notamment administrative ou juridictionnelle) (à l'exclusion de tout Changement de Loi), ayant pour effet la reprise totale ou partielle de tout ou partie de la Réduction Attendue (y inclus postérieurement, le cas échéant, à toute résiliation du Contrat de Crédit-Bail, ou à la levée ou la réalisation de l'une quelconque des promesses sur l'Hôtel Rénové consenties dans le cadre de l'Opération) et (iii) tout avis ou proposition de rectification ou acte équivalent, émanant de l'administration fiscale et décidant la reprise totale ou partielle de tout ou partie de la Réduction Attendue, y compris si cette décision n'est pas définitive et/ou exécutoire et/ou reste susceptible de recours devant l'administration elle-même ou devant toute autre juridiction ou tout autre organe compétent ;

**Décision d'Agrément** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Demande d'Agrément** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**DGFIP** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Droit à Contestation** a le sens qui lui est donné à l'article 3(b) ;

**Droit à Indemnisation** a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

**Engagements** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Equipements** désigne les équipements afférents à l'Hôtel Rénové (et tels que décrits en annexe 2B du Contrat de Crédit-Bail) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Equipements' inclura les pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seraient nécessaires pour l'exploitation de l'Hôtel Rénové, ou incorporés à celui-ci (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

**Frais** désigne les coûts, frais, pénalités, intérêts de retard et honoraires (y compris les frais d'avocats et autres frais judiciaires, ainsi que les frais de tous autres prestataires) et dépenses (y compris les impôts, taxes et/ou droits), quelle qu'en soit la nature (y compris si par la suite le présent contrat est réputé caduc) ;

**Hôtel** a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule ;

**Hôtel Rénové** a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule (et tel que décrit en annexe 2A et 2B du Contrat de Crédit-Bail, en ce compris l'Hôtel, le droit au bail des terrains d'assiette, le bénéfice des droits d'occupation du domaine public maritime et les Equipements acquis par acte sous seing privé) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Hôtel Rénové' inclura les Equipements (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

**Investisseurs** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**Montant Indemnisé** signifie le montant devant être payé par la Garante à un Investisseur tel que calculé conformément à l'article 2 ;

**Notification** a le sens qui lui est donné à l'article 3(a) ;

**Opération** désigne l'opération ayant fait l'objet de la Décision d'Agrément, telle que visée au paragraphe (E) du préambule ;

**Personne Indemnisée** désigne chaque Investisseur, ou toute autre personne bénéficiant du Droit à Indemnisation au titre des présentes (notamment au titre de l'article 2.1(b)) ;



**Perte de Réduction** a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 ;

**Réduction Attendue** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Réduction Effective** a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 ;

**Rentabilité** : le taux de rentabilité de 9,89%, calculé comme étant la différence entre la Réduction Attendue et le montant investi dans l'Augmentation de Capital rapportée au montant de l'Augmentation de Capital.

## 1.2 Interprétation

Dans le présent contrat :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du présent contrat ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause ;
- (e) toute définition du contrat aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ; et
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

## 2. DROIT A INDEMNISATION

### 2.1 Principe du Droit à Indemnisation

- (a) La Garante s'engage par les présentes à indemniser chaque Investisseur du préjudice résultant de toute Décision Administrative indépendante de la volonté de ce dernier (le **Droit à Indemnisation**).
- (b) En cas de décès d'un Investisseur, les héritiers, ayant-droits et ayant-causes à titre universel de cet Investisseur bénéficieront des droits de cet Investisseur et seront tenus aux engagements découlant des présentes, le tout de façon solidaire et indivisible.

### 2.2 Montant du Droit à Indemnisation

- (a) Le montant de base du Droit à Indemnisation sera égal à la différence entre le montant de la Réduction Attendue et celui de la Réduction Effective (la **Perte de Réduction**).

La **Réduction Effective** est égale à la réduction fiscale effectivement obtenue par la Personne Indemnisée au titre de l'Opération, après prise en compte de toute diminution du montant de la Réduction Attendue ; étant précisé que ladite Réduction Effective peut être nulle

6

PARIS (75671) 13

dans l'hypothèse notamment de la reprise de la totalité de la Réduction Attendue. Dans ce dernier cas, le montant de base du Droit à Indemnisation est égal à la Réduction Attendue.

Dans l'hypothèse où la Réduction Attendue ferait l'objet de plusieurs diminutions successives, le Droit à Indemnisation pourra être mis en œuvre à l'occasion de chaque réduction, la Perte de Réduction étant calculée à chaque fois sur la base de la dernière diminution, de telle sorte que le préjudice subi par la Personne Indemnisée soit intégralement indemnisé.

- (b) Les montants suivants seront ajoutés au montant de base du Droit à Indemnisation :
  - (i) tous les Frais que la Personne Indemnisée serait amenée à supporter du fait ou en conséquence de la Perte de Réduction, et notamment les Frais relatifs à, ou engagés à l'occasion de toute Décision Administrative ;
  - (ii) les Frais engagés par la Personne Indemnisée pour les besoins de sa souscription à l'Augmentation de Capital, et plus globalement à raison de sa participation à l'Opération ;
  - (iii) les Frais relatifs à la mise en œuvre de la présente garantie.
- (c) Le montant du Droit à Indemnisation ainsi déterminé sera majoré de l'impact fiscal pour la Personne Indemnisée résultant du versement du montant du Droit à Indemnisation, de telle sorte que la Personne Indemnisée puisse percevoir, après paiement de tous impôts, taxes ou droits quelconques, un montant net égal au montant du Droit à Indemnisation.
- (d) A titre dérogatoire, le montant de l'indemnisation pouvant être appelé en cas de Changement de Loi, conformément aux conditions de l'article 2.3 ci-après, ne correspond pas à une Perte de Réduction, et sera calculé en tenant compte de la réduction de la Rentabilité.

### **2.3 Changement de Loi**

- (a) Sans délai à partir du moment où elle en aura connaissance, la SA WBB LOC notifiera par écrit (le cas échéant par email) à la Garante la survenance d'un Changement de Loi au cours de la période comprise de l'ouverture de la période de souscription des Investisseurs à l'Augmentation de Capital (caractérisée par l'approbation du Prospectus par l'Autorité des Marchés Financiers) et le 30 décembre 2024 avant 17h00 (heure de Paris) (date de réunion du Conseil d'administration de la SA WBB LOC en vue de la vérification des conditions de réalisation de l'Augmentation de Capital). La SA WBB LOC informera la Garante à titre indicatif du montant de la baisse de Rentabilité, du pourcentage de variation de la Rentabilité correspondant et de son estimation du montant du préjudice global lié à la baisse de Rentabilité subie par les Investisseurs, au plus tard le 30 décembre 2024 à 17h00 (heure de Paris)
- (b) Dans l'hypothèse où la variation de la Rentabilité engendrée par le Changement de Loi est inférieure à cinq pour cent (5%), l'Augmentation de Capital sera réalisée le 31 décembre 2024, la Garante s'engageant par les présentes à indemniser, aux conditions prévues à l'article 2.3(d), les Investisseurs à hauteur de la perte de Rentabilité.
- (c) Dans l'hypothèse où la variation de la Rentabilité engendrée par le Changement de Loi est supérieure ou égale à cinq pour cent (5%), alors la Garante devra informer la SA WBB LOC par écrit (le cas échéant par email) au plus tard le 31 décembre 2024, et avant 10h00 (heure de Paris) de son souhait ou non d'indemniser, aux conditions prévues ci-dessous, les Investisseurs à hauteur de la perte de Rentabilité :

7

PARIS (756711)

- (i) si la Garante informe la SA WBB LOC de son refus d'indemniser les Investisseurs, alors l'Augmentation de Capital sera annulée, de telle sorte que les Investisseurs obtiendront la restitution de leurs apports avant le 31 janvier 2025, par virement bancaire à chaque Investisseur ayant communiqué ses coordonnées bancaires à la Garante ;
  - (ii) si la Garante informe la SA WBB LOC de son accord d'indemniser les Investisseurs y compris au-delà d'une variation de cinq pour cent (5%) de Rentabilité, l'Augmentation de Capital sera réalisée le 31 décembre 2024 et les Investisseurs seront indemnisés dans les conditions prévues à l'article 2.3(d), à hauteur de la perte de Rentabilité ;
  - (iii) si la Garante ne fournit pas de réponse à la SA WBB LOC dans les conditions prévues au paragraphe(s) (c)(i) et (ii) ci-dessus, l'Augmentation de Capital sera réalisée le 31 décembre 2024, la Garante s'engageant d'ores et déjà, en l'absence de réponse constatée de sa part le 31 décembre 2024 à 10h00 (heure de Paris), à indemniser, dans les conditions prévues à l'article 2.3(d), les Investisseurs à hauteur de la perte de Rentabilité ; et
  - (iv) la Garante s'engage à ce qu'une personne employée par la Garante, et dûment habilitée à cet effet, soit à ses fonctions aux dates et heures visées dans le présent article 2.3 afin de réceptionner les notifications écrites y visées et confirmer ou non l'accord de la Garante conformément aux paragraphes (c)(i) et (c)(ii) ci-dessus.
- (d) Si l'Augmentation de Capital a lieu le 31 décembre 2024 malgré l'existence d'un Changement de Loi, toute indemnisation due par la Garante au titre de ce qui précède devra être effectuée par la Garante au plus tard le 31 janvier 2025, par virement bancaire à chaque Investisseur ayant communiqué ses coordonnées bancaires à la Garante.
- Un intérêt de retard au taux de cinq pour cent (5%) l'an calculé à compter du 1er février 2025 jusqu'au paiement effectif de cette indemnité par la Garante pourra être demandé en cas de retard de paiement.
- (e) L'hypothèse d'un Changement de Loi constaté après le 31 décembre 2024 n'est pas couverte par le présent contrat et n'aura aucun effet sur la poursuite de l'Opération jusqu'à son terme, les Investisseurs en assumant seuls les conséquences.

### 3. PROCEDURE D'INDEMNISATION

#### 3.1 Notification

Tout exercice par la Personne Indemnisée de son Droit à Indemnisation devra être mis en œuvre comme suit :

- (a) La Personne Indemnisée devra notifier à la Garante toute Décision Administrative qui aura été notifiée à la Personne Indemnisée ou à la SA WBB LOC par les autorités publiques compétentes (la **Notification**), étant précisé qu'il ne sera pas nécessaire de notifier à nouveau à la Garante une Décision Administrative qui lui aurait déjà été notifiée par la SA WBB LOC.
- (b) La Notification devra être faite dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la réception de la Décision Administrative par la Personne Indemnisée. En cas de non-respect de ce délai, la Personne Indemnisée ne sera pas déchue de son Droit à Indemnisation mais celui-ci sera le cas échéant réduit à concurrence du préjudice causé à la Garante par l'envoi d'une notification tardive.

8

PARIS (756711)

- (c) En cas d'absence de réponse de la Garante dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la Notification, la Garante sera réputée reconnaître le Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée.

### **3.2 Contestation de la Décision Administrative**

Suite à la demande de la Garante par courrier recommandé avec accusé de réception auprès de la Personne Indemnisée et de la SA WBB LOC, et sous réserve du paiement complet du Montant Indemnisé à ladite Personne Indemnisée conformément à l'article 4 ci-dessous, la Personne Indemnisée ou la SA WBB LOC pourront exercer leur droit à contester la Décision Administrative au titre des lois et règlements applicables (le **Droit à Contestation**), dans les délais administratifs prévus en la matière.

Les règles suivantes seront alors applicables :

- (i) La Garante assumera les conséquences financières qui pourraient en résulter pour la Personne Indemnisée et/ou la SA WBB LOC.
- (ii) La Personne Indemnisée et, le cas échéant, la SA WBB LOC informeront la Garante de l'évolution de la procédure.
- (iii) La Garante ne pourra, dans le cadre de la procédure, procéder à aucune reconnaissance, déclaration, transaction ou renonciation qui pourrait avoir, pour la Personne Indemnisée, la SA WBB LOC ou leurs représentants, soit des conséquences de nature pénale, soit des conséquences financières qui ne seraient pas prises en charge par la Garante au titre du Droit à Indemnisation de la Personne Indemnisée.
- (iv) La Garante coopérera avec la Personne Indemnisée et, le cas échéant, la SA WBB LOC, dans l'exercice de toute procédure administrative et/ou contentieuse en lui fournissant les documents en sa possession qui seraient utiles à la résolution favorable des litiges et/ou demandes concerné(e)s.

## **4. DATE DU PAIEMENT DU MONTANT INDEMNISE**

### **4.1 Paiement par la Garante du Montant Indemnisé**

- (a) Dès Notification, ou en l'absence de réponse à la Notification dans le délai prévu à l'article 3.1(c), et nonobstant l'exercice du Droit à Contestation, la Garante sera tenue de procéder au paiement du Montant Indemnisé.
- (b) Le paiement du Montant Indemnisé sera effectué par la Garante directement auprès de la Personne Indemnisée, après Notification, au plus tard quinze (15) jours ouvrés suivant ladite Notification.
- (c) Dans le cas où la Garante ne s'acquitterait pas du paiement du Montant Indemnisé dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la Notification comme indiqué au paragraphe (b) ci-dessus, une pénalité de 5% des sommes dues deviendra immédiatement exigible, sans aucune sommation ou formalité particulière, et ces sommes dues porteront intérêts de plein droit et sans mise en demeure préalable au profit de la Personne Indemnisée, au taux d'intérêt légal, sans que ces stipulations valent octroi d'un délai de paiement, le tout sans préjudice pour la Personne Indemnisée de tous dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre par voie judiciaire.

9

PARIS (756711)

- (d) Simultanément au paiement prévu au paragraphe (b) ci-dessus, la Garante remboursera à la SA WBB LOC les Frais que cette dernière aura supportés au titre de la Décision Administrative ou de tout exercice du Droit à Contestation. Tout retard de paiement suivra le régime prévu au paragraphe (c) ci-dessus.
- (e) Dans l'hypothèse où, en raison d'une contestation de la Décision Administrative avec l'accord exprès de la Garante ou de toute autre raison, le préjudice subi par la Personne Indemnisée venait à augmenter, cette dernière pourra demander à tout moment l'indemnisation de ce complément de préjudice à la Garante, qui sera tenue de procéder à l'indemnisation demandée.
- (f) Si, dans le cadre d'une procédure contentieuse engagée contre la Décision Administrative, une décision juridictionnelle définitive, ayant autorité de la chose jugée, décide que la Perte de Réduction est imputable à la Personne Indemnisée, la Personne Indemnisée aura l'obligation de rembourser à la Garante tout paiement effectué à tort par la Garante à la Personne Indemnisée, majoré d'intérêts calculés en fonction du taux d'intérêt légal, des frais de procédure et de garantie supportés par la Garante, et ce jusqu'à complet règlement des sommes dues à la Garante. Dans le cas contraire, la Garante aura l'obligation de supporter seule et définitivement les conséquences de la Perte de Réduction, conformément aux présentes.

## **5. BENEFICIAIRES DES PAIEMENTS**

**5.1** Les paiements au titre des présentes par la Garante seront, effectués, au choix exclusif de la SA WBB LOC, directement entre les mains des Personnes Indemnisées ou entre les mains de la SA WBB LOC.

**5.2** Les Parties conviennent que, sur demande écrite de la SA WBB LOC, la Garante versera à celle-ci la somme des montants qu'elle doit à toutes les Personnes Indemnisées au titre des présentes, ce qui déchargera la Garante de ses engagements à l'égard des Personnes Indemnisées à due concurrence de la somme effectivement versée par ses soins à la SA WBB LOC.

## **6. ENGAGEMENTS PARTICULIERS**

### **6.1 Engagements incombant à la Garante**

- (a) La Garante s'engage à respecter les Engagements, et notamment :
  - les conditions et engagements imposés en vue du maintien de la Décision d'Agrément ;
  - les conditions et engagements mentionnés à l'article 199 undecies B du CGI et de toute autre disposition des lois, règlements et instructions dont le respect est nécessaire pour que la Personne Indemnisée bénéficie de la Réduction Attendue et que ce bénéfice ne soit pas remis en cause.
- (b) La Garante s'engage, dans le cadre de l'exécution du Contrat de Crédit-Bail, à tout mettre en œuvre afin de faire respecter les Engagements et lesdites conditions par les intervenants à l'Opération, et de façon générale tout co-contractant de la Garante.
- (c) La Garante confirme avoir obtenu toutes les autorisations sociales ou autres nécessaires à la signature du présent contrat, et à l'octroi de la présente garantie, préalablement aux présentes, et en avoir remis une copie certifiée conforme à la SA WBB LOC.

- (d) En cas de procédure précontentieuse (notamment en cas de remise d'une lettre de l'administration fiscale telle que visée au 6.2 ci-dessous), la Garante sera tenue de fournir à la SA WBB LOC toute information qui serait demandée par la DGFIP ou utile à la résolution de ladite procédure.

## **6.2 Engagements incombant à la SA WBB LOC**

La SA WBB LOC devra informer la Personne Indemnifiée en cas de réception d'une lettre de l'administration fiscale l'informant de son intention de procéder au retrait partiel ou total de la Décision d'Agrément, ou en cas de toute rectification totale ou partielle.

## **7. DUREE**

**7.1** La présente garantie est consentie pour une durée expirant six (6) mois après la date d'acquisition par la Personne Indemnifiée de la prescription du droit de reprise par l'administration fiscale à son encontre dans le cadre de l'Opération.

**7.2** Au-delà de cette échéance, elle restera en vigueur jusqu'à expiration des éventuelles procédures en cours entre les Parties et paiement correspondant des sommes éventuellement dues à ce titre.

## **8. MANDATAIRE DES INVESTISSEURS**

Le présent contrat est signé ce jour sans que l'identification précise des Investisseurs puisse être effectuée. A ce titre, il est prévu que le Mandataire des Investisseurs représentera les Investisseurs aux fins du présent contrat conformément aux pouvoirs qui lui seront conférés dans le cadre des documents d'investissement qui seront signés par chacun des Investisseurs. L'identité de chaque Investisseur sera communiquée une fois les Investisseurs identifiés, le Garant étant réputé réitérer à cette date à leur bénéfice les engagements pris aux présentes.

## **9. DIVERS**

**9.1** Toute notification entre les Parties aux présentes sera formulée par écrit et sera adressée par email (confirmé, en tant que de besoin, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen légalement admis (auquel cas la date faisant foi sera la date d'envoi de l'email) ou par lettre recommandée avec accusé de réception, (ou par tout autre moyen légalement admis), adressé(e) à la partie à laquelle elle est destinée, à l'adresse figurant en tête des présentes (ou à toute autre adresse ou adresse email notifiée par une Partie à l'autre Partie au préalable). Toute notification effectuée par lettre sera effective à la date de la réception de ladite lettre et toute notification effectuée par email sera réputée avoir été reçue le jour de la transmission de l'email considéré si ce jour est un jour ouvré et si elle a été transmise avant 18h (heure du lieu de la Partie à laquelle la communication est destinée) ou le jour ouvré suivant si tel n'est pas le cas.

### **9.2 Acceptation de la stipulation pour autrui**

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par la Garante au titre des présentes, autres que ceux pris à l'égard de la SA WBB LOC, ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements de la Garante, en tant que promettant au titre de cette stipulation pour autrui, survivront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, du présent contrat.

La liste des Investisseurs fera l'objet d'une communication par la SA WBB LOC à la Garante au plus tard le 31 janvier 2025, sauf le cas échéant en cas de survenance d'un événement relatif à un Changement de Loi.

La Garante délivrera sans délai à la SA WBB LOC, sur demande de celle-ci, autant d'exemplaires originaux des présentes qu'il y a de Personnes Indemnisées.

**9.3** D'un commun accord entre les Parties, et sauf disposition légale impérative, le présent contrat est soumis au droit français applicable en France métropolitaine.

Tout litige ou tout différend relatif à la conclusion, la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent contrat et à ses suites ou conséquences sera soumis au Tribunal de commerce de Paris (sous réserve de toute disposition impérative)

**9.4** Dans l'hypothèse où une obligation figurant dans les présentes serait en tout ou partie nulle ou légalement inapplicable, les Parties, après une discussion de bonne foi, remplaceront ladite obligation par une autre obligation, valable et légalement applicable, dont l'objet et les effets seront aussi proches que possibles de l'obligation d'origine, de telle sorte que l'exécution du présent contrat puisse s'effectuer, dans toute la mesure du possible, conformément à l'intention originale des Parties.

**9.5** Les titres et sous-titres du présent contrat ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils ne peuvent restreindre la portée ou l'interprétation des clauses qu'ils couvrent.

**9.6** Tous les droits conférés à l'une des Parties par le présent contrat ou par tout autre document de l'Opération seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas les autres Parties à refuser d'exécuter tout ou partie de leurs obligations au titre du présent contrat ou de tout autre document de l'Opération.

**9.7** Chaque Partie convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée, et à ce titre renonce irrévocablement à s'en prévaloir, dans la mesure où elle entend assumer pleinement le risque qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat en rende l'exécution excessivement onéreuse pour elle.

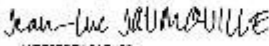
**9.8** La Garante reconnaît que ses recours à l'encontre de la SA WBB LOC dans le cadre de l'Opération sont limités à hauteur des actifs de cette dernière. De même, elle renonce expressément et irrévocablement à exercer devant toute juridiction française ou étrangère toute poursuite individuelle à l'encontre des Personnes Indemnisées (sauf en cas de faute intentionnelle ou de dol de leur part), la SA WBB LOC ou de son Président Directeur Général, autrement que dans le cadre de l'article 4(b)(ii).

**9.9** Par les présentes la Garante renonce expressément à tout bénéfice de discussion prévu à l'article 2305 du Code civil et au bénéfice de division prévu à l'article 2306 du Code civil auxquels la Garante pourrait le cas échéant se prévaloir.

Fait le 31 juillet 2024,

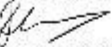
Conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil tels qu'applicables en France métropolitaine et à l'article 1316-4 tel qu'applicable en Polynésie Française, le présent contrat est signé électroniquement, ce que chacune des Parties accepte expressément, au moyen du service DocuSign (www.docuSign.com). Chacune des Parties reconnaît que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

**LA GARANTE :**


DocuSigned by:  
  
41EE272E7A7E428...

**SNH**  
Par : Jean-Luc Jaumouille  
Fonction : Mandataire

**LE MANDATAIRE DES INVESTISSEURS**

DocuSigned by:  
  
09E214003E9473...

**SA WBB LOC**  
Par : Julia Ackermann  
Fonction : Mandataire

DocuSigned by:  
  
09E214003E9473...

**SA WBB LOC**  
Par : Julia Ackermann  
Fonction : Mandataire

**Annexes :**

- Annexe 1 : Décision d'Agrément



ANNEXE 1  
DECISION D'AGREMENT



N° 2020/10362-10363-10364/33

DÉCISION D'AGRÈMENT

Réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements réalisés outre-mer par les entreprises

Le ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, chargé des Comptes publics ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 199 undecies B, 199 undecies D, 200-0 A, 217 undecies, 242 sexies, 1649 nonies, 1649 nonies A, 1729 B, 1740, 1740-0 A et 1743 et les articles 95 K à 95 U de l'annexe II au même code ;

Vu la demande d'agrément reçue le 27 juillet 2020 et les compléments, dont les derniers ont été apportés le 16 juillet 2024, par Monsieur Samuel DAUBISSE, représentant la société INGEPAR, mandatée par la société par actions simplifiée (SAS) SOCIÉTÉ DES NOUVEAUX HÔTELS (SNH) pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du ministre des outre-mer du 8 décembre 2020 ;

Décide :

**Art. 1<sup>er</sup>.** - L'agrément prévu à l'article 199 undecies B du code général des impôts est délivré à la société anonyme (SA) WESTIN BORA BORA LOC (WBB LOC) (siren n° 948 338 678) dont le siège social est situé C/o Ingepar 33 Place Ronde, Immeuble Le Village 1, 92981 Paris La Défense Cedex, au titre d'un programme d'investissement consistant en des travaux de rénovation et d'extension et en l'acquisition d'équipements mobiliers concernant un établissement hôtelier dénommé « WESTIN BORA BORA RESORT & SPA », exploité par la SAS SNH à Bora Bora, en Polynésie française.

L'achèvement des travaux de rénovation et d'extension est intervenu en mai 2024 et la mise en service de l'hôtel est prévue en août 2024. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA WBB LOC interviendront au plus tard le 31 décembre 2024.

**Art. 2.** - Le coût de revient global hors taxes du programme d'investissement (ci-après « l'investissement aidé »), hors frais de gestion, de montage et de commercialisation s'élève à 108 846 097 €, répartis comme suit :

- 53 418 271 € au titre de sa composante rénovation ;
- 43 564 421 € au titre de sa composante extension ;
- 11 863 405 € au titre de sa composante mobilière.

Comme rappelé dans un mémo daté du 16 juillet 2024 émanant de la société INGEPAR, la répartition entre la composante rénovation et la composante extension du programme d'investissement s'appuie sur le tableau détaillé de répartition des surfaces de plancher établi par l'architecte, la SELARL d'architecture Corail (RC 15878). Il en résulte notamment que 6.447,37 m<sup>2</sup>, soit 55,08 % des surfaces totales de plancher de l'hôtel ont fait l'objet de travaux de rénovation et 5.258,05 m<sup>2</sup>, soit 44,92 %, résultent de travaux d'extension.

1/4

**Art. 3.** - La SA WBB LOC finance l'investissement aidé par les apports de ses associés pour 40 984 031 € et par un crédit-vendeur d'un montant de 67 861 266 € consenti par la SAS SNH.

La SAS SNH finance le crédit-vendeur mentionné au premier alinéa par une aide fiscale locale d'un montant de 30 168 000 €, par un prêt participatif BPI France de 7 000 000 €, par un emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire (banque de Tahiti, SOCREDO et banque de Polynésie) d'un montant de 20 950 000 €, par un emprunt complémentaire souscrit auprès d'un pool bancaire (banque de Tahiti et SOCREDO) d'un montant de 8 380 000 € et par des fonds propres pour 6 363 266 €.

**Art. 4.** - L'investissement aidé sera acquis par la SA WBB LOC auprès de la SAS SNH, par acte notarié pour ses composantes immobilières et par contrat de vente pour sa composante mobilière. Il sera mis à la disposition de la SAS SNH dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier d'une durée de 15 ans.

La SA WBB LOC et la SAS SNH signeront des promesses d'achat et de vente de l'investissement aidé. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété de l'investissement aidé à la SAS SNH au plus tôt après une période de cinq ans suivant sa mise en service.

**Art. 5.** - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts à laquelle l'investissement aidé ouvre droit, pour les associés de la SA WBB LOC, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à un montant de 101 203 085 €, décomposé comme suit :

- 48 755 088 € au titre de la composante rénovation ;
- 40 589 094 € au titre de la composante extension ;
- 11 858 903 € au titre de la composante mobilière.

Dans l'hypothèse où le coût de revient du programme d'investissement serait inférieur au montant y afférent figurant à l'article 5, la base éligible sera réduite d'autant.

**Art. 6.** - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du code général des impôts à laquelle le programme d'investissement ouvre droit, pour les associés de la SA WBB LOC, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égale à :

- 54,36 % de la partie de la base éligible prévue à l'article 5 au titre de la composante rénovation du programme d'investissement (48 755 088 €) ;
- 45,3 % de la partie de la base éligible prévue à l'article 5 au titre des composantes extension et mobilière du programme d'investissement (52 447 997 €).

Les associés de la SA WBB LOC bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de 2024, année d'achèvement des travaux et de mise en service du complexe hôtelier, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 undecies D et 200-D A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'aide.

**Art. 7.** - La SA WBB LOC s'est engagée à conserver la propriété de l'investissement aidé pendant une durée minimum de cinq ans à compter de sa réalisation et à le mettre à la disposition de la SAS SNH dans les conditions prévues à l'article 4.

L'acquisition de l'investissement aidé par la SAS SNH à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier de taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 82,27 %, pour la composante rénovation, et de 80,73 %, pour les composantes extension et mobilière, des réductions d'impôts obtenus par les associés de la SA WBB LOC.

**Art. 8.** - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 undecies B du code général des impôts, les associés de la SA WBB LOC devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société jusqu'au terme d'une période minimale de cinq ans à compter de la date de mise en service de l'investissement aidé.

**Art. 9.** - La SA WBB LOC et la SAS SNH se sont engagées à :

- permettre le contrôle sur place des modalités de réalisation et d'exploitation du programme d'investissement ;
- respecter l'ensemble de leurs obligations fiscales et sociales, déclaratives et de paiement ;
- déposer leurs comptes sociaux dans les délais légaux au greffe du tribunal compétent selon les modalités prévues par les articles L. 232-21 à L. 232-23 du code de commerce ;
- ne pas solliciter ou percevoir des subventions ou aides publiques au titre du programme d'investissement, autres que l'aide mentionnée dans la demande d'agrément et que celle attachée à la présente décision.

**Art. 10.** - La SAS SNH s'est engagée à exploiter l'investissement aidé, dans le cadre de l'activité hôtelière pour laquelle il a été réalisé, pendant au minimum la période légale d'exploitation, soit quinze ans pour les biens immobiliers et sept ans pour les biens mobiliers, à compter de la date de mise en service du complexe hôtelier.

**Art. 11.** - La SAS SNH s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement visé à l'article 7, à créer 153,5 emplois équivalent temps plein (ETP) une fois l'ouverture effective de l'hôtel, puis 20 ETP à la fin du premier semestre 2025. Elle s'est engagée à maintenir ces 173,5 ETP ainsi que les 46,5 ETP existants au 02/07/2024, pendant toute la durée égale d'exploitation, soit quinze ans à compter de la mise en service de l'hôtel.

La SAS SNH devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A ([bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr)), un état récapitulatif de ses effectifs au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois eximés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des quinze années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2039 (obligation au 31 janvier 2040) inclus.

**Art. 12.** - La SAS SNH et la SA WBB LOC devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, avant le **30 septembre 2025** :

- une copie des statuts à jour de la SA WBB LOC, comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement du programme d'investissement dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5 ;
- un justificatif de mise en exploitation de l'établissement hôtelier, objet du programme d'investissement.

Les sociétés précitées devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, avant le **31 mars 2030** :

- une attestation signée confirmant le respect des taux de rétrocession de 82,27 % et 80,73 % (cf. article 7) ainsi que des conditions d'exploitation du programme d'investissement (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

**Art. 13.** - La SA WBB LOC et la SAS SNH devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation de l'établissement hôtelier, soit quinze ans à compter de sa mise en service,

informer le bureau SJCF-3A dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation et d'exploitation du programme d'investissement.

**Art. 14.** - Les dispositions des articles 1740 et 1743 du code général des impôts sanctionnent quiconque aura, notamment, fourni à l'administration de fausses informations en vue de l'obtention de l'agrément prévu à l'article 199 undecies B du code général des impôts.

**Art. 15.** - Conformément à l'article 242 sexies du code général des impôts, la SA WBB LOC souscrira la déclaration modèle n° 2083-SD au titre de l'exercice 2024, au cours duquel est intervenu l'achèvement des travaux et au cours duquel interviendra la mise en service de l'hôtel. Le non-respect de cette obligation déclarative, son dépôt tardif ou encore les inexactitudes ou omissions, entraînent, selon le cas, le paiement des amendes prévues aux articles 1740-0 A ou 1729 B du code général des impôts.

**Art. 16.** - Une copie de la présente décision devra être annexée à la déclaration de résultats de la SA WBB LOC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et mise à la disposition des personnes physiques qui détiennent directement une fraction de son capital.

**Art. 17.** - Le maintien de cet agrément est subordonné au respect des obligations et des engagements visés aux articles 7 à 11, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 11 et 12 dans les délais fixés à ces mêmes articles. La procédure de retrait d'agrément visée à l'article 1649 nonies A du code général des impôts pourra être mise en œuvre notamment en cas de non respect de ces dispositions. Il en serait de même au cas où des renseignements inexacts auraient été fournis à l'administration.

Le 17 JUIN 2024

Pour le Ministre  
et par dérogation  
Le Chef de bureau  
  
Olivier PALAT





# Protocole d'Indemnisation et de Délégation



**Kramer Levin**



Le 31 juillet 2024

- (1) SAS SNH
- (2) SA WBB LOC
- (3) Louis Wane

---

**PROTOCOLE D'INDEMNISATION ET DE DELEGATION**

---

PARIS 17505 11

## SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION.....	4
2.	PRIORITE.....	6
3.	DELEGATION IMPARFAITE.....	8
4.	DÉCLARATIONS ET GARANTIES.....	8
5.	DURÉE.....	9
6.	NOTIFICATIONS.....	9
7.	FRAIS.....	10
8.	MANDATAIRE DES INVESTISSEURS.....	10
9.	RENONCIATION À RECOURS.....	11
10.	DIVERS.....	11
11.	DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE.....	12

## PROTOCOLE D'INDEMNISATION ET DE DELEGATION

### ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

**SA WESTIN BORA BORA LOC (SA WBB LOC)**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 euros ayant son siège social C/o INGEPAR, 33 Place Ronde, Immeuble Le Village 1, 92981 Paris la Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 948 338 678, représentée par sa Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale, Julia Ackermann, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, la **SA WBB LOC**),

**SA WESTIN BORA BORA LOC (SA WBB LOC)**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 euros ayant son siège social C/o INGEPAR, 33 Place Ronde, Immeuble Le Village 1, 92981 Paris la Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 948 338 678, représentée par sa Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale, Julia Ackermann, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée, à ce titre, le **Mandataire des Investisseurs**),

**SOCIETE DES NOUVEAUX HOTELS (SNH)**, société par actions simplifiée ayant son siège social à FAAA (98704) (TAHITI-POLYNESIE FRANCAISE), AUAE, Immeuble Mananui, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI 350876, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 96 9 B (ancien RCS n°5701 B), représentée par Monsieur Jean-Luc Jaumouille en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par Louis Wane, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée la **SAS SNH**),

### ET

**Monsieur Louis Wane**, né à Papeete, 98714, Tahiti-Polynésie Française, le 30 août 1943 et demeurant à PIRAE, lotissement Vetea II, BP 416, 98713 Papeete, Polynésie Française, en sa qualité de caution solidaire de la SAS SNH au titre des Prêts Bancaires (tels que définis ci-après), représenté par Monsieur Jean-Luc Jaumouille en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par Louis Wane, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommé la **Caution**),

collectivement désignées les **Parties** ou individuellement une **Partie**.

### ETANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

**(A)** La SA WBB LOC a été constituée dans le cadre du financement, au bénéfice de la SAS SNH, société détenue à hauteur de 95 % par la société SUNCRETS, elle-même détenue à

3

PAGE 12 SUR 11



100% par Louis Wane, de l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage hôtelier situé à BORA BORA, ANAU PATUTAE, ILOT DIT MOTUROA en Polynésie Française, précédemment exploité sous enseigne MERIDIEN (l'**Hôtel**), ainsi que de divers Equipements (tels que définis ci-après) (ensemble, l'**Hôtel Rénové**).

- (B) Cette opération est réalisée en application du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts, et des textes pris pour son application (l'**Opération**).
- (C) Dans ce contexte, il est prévu que la SA WBB LOC acquiert la propriété de l'Hôtel Rénové (en ce compris le bénéfice des droits d'occupation du domaine public maritime), dans les conditions et moyennant les garanties et engagements stipulés respectivement dans un acte de vente sous forme notariée en date de ce jour, pour ce qui concerne la partie immobilière, et dans un contrat de vente d'équipements signé sous seing privé en date de ce jour, pour ce qui concerne la partie mobilière, et que l'Hôtel Rénové soit immédiatement loué à la SAS SNH conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail mixte immobilier et mobilier en date de ce jour (le **Contrat de Crédit-Bail**).
- (D) L'acquisition de l'Hôtel Rénové par la SA WBB LOC doit être financée au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de cent quinze millions sept cent quarante-cinq mille neuf cent quarante-neuf virgule soixante-seize euros (115.745.949,76 EUR) comprenant une Tranche L de cent trois millions huit cent quatre-vingt-deux mille cinq cent quarante-cinq virgule dix-huit euros (103.882.545,18 EUR) relative à la partie immobilière et une Tranche M de onze millions huit cent soixante-trois mille quatre cent quatre virgule cinquante-huit euros (11.863.404,58 EUR) relative à la partie mobilière consenti par la SAS SNH, conformément aux termes d'un contrat en date de ce jour (respectivement le **Crédit-Vendeur** et le **Contrat de Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera en partie remboursé par l'utilisation partielle du produit de souscription de l'augmentation de capital de la SA WBB LOC devant être souscrite en offre au public de titres financiers le 31 décembre 2024 par des investisseurs métropolitains (les **Investisseurs**) pour un montant de quarante millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille huit cent trente et un virgule dix-neuf euros (40.984.831,19 EUR), dans le cadre d'une offre publique comportant un prospectus en cours d'approbation par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) (l'**Augmentation de Capital**).
- (E) Le Crédit-Vendeur sera lui-même financé au moyen (i) d'un prêt bancaire d'un montant de deux milliards cinq cents millions de Francs pacifique (2.500.000.000 F CFP soit 20.950.000 EUR), dans le cadre d'un contrat de prêt conclu en date du 22 septembre 2022 avec la Banque de Tahiti (en qualité de Chef de file), la Banque SOCREDO et la Banque de Polynésie (respectivement le **Prêt 2022** et le **Contrat de Prêt 2022**) lequel a été complété par un prêt bancaire d'un montant de un milliard de Francs pacifique (1.000.000.000 F CFP soit 8.380.000 EUR), dans le cadre d'un contrat de prêt conclu en date du 31 août 2023 avec la Banque de Tahiti (en qualité de Chef de file) et la Banque SOCREDO (respectivement le **Prêt 2023** et le **Contrat de Prêt 2023**, et ensemble avec le Prêt 2022 et le Contrat de Prêt 2022, les **Prêts Bancaires** et les **Contrats de Prêts Bancaires**), (ii) d'apports en fonds propres de la SAS SNH pour un montant de six millions trois cent soixante-cinq mille deux cent soixante-cinq virgule soixante-quinze euros (6.365.265,75 EUR), (iii) de fonds provenant du dispositif polynésien d'aide à l'investissement pour un montant de trente-millions-cent-soixante-huit-mille euros (30.168.000 EUR) (iv) d'un prêt consenti par BPI France d'un montant de deux millions d'euros (2.000.000 EUR) et (v) d'un apport de la SAS SNH composé de 6 parcelles de terrain, des murs de l'Hôtel avant travaux pour une valeur d'apport comptable et du droit d'occupation du domaine public maritime de six millions huit cent quatre-vingt-dix-neuf mille huit cent cinquante-deux virgule quatre-vingt-deux euros (6.899.852,82 EUR).
- (F) Il est par ailleurs rappelé qu'il a été consenti par la SAS SNH (i) au bénéfice de la Banque de Tahiti, de la Banque SOCREDO et de la Banque de Polynésie, en garantie du Prêt 2022, à hauteur de deux milliards cinq cents millions de Francs pacifique (2.500.000.000 F CFP

3

PARIS 2024/11

soit 20.950.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute sept cent cinquante millions de Francs pacifique (750.000.000 F CFP soit 6.285.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de trois milliards deux cent cinquante millions de Francs pacifique (3.250.000.000 F CFP soit 27.235.000 EUR) et (ii) au bénéfice de la Banque de Tahiti et de la Banque SOCREDO, en garantie du Prêt 2023, à hauteur de un milliard de Francs pacifique (1.000.000.000 F CFP soit 8.380.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute trois cents millions de Francs pacifique (300.000.000 F CFP soit 2.514.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de un milliard trois cents millions de Francs pacifique (1.300.000.000 F CFP soit 10.894.000 EUR), (x) des hypothèques respectivement de premier et de deuxième rangs portant sur les parcelles sises à BORA BORA, ANAU, PATUTAE, ILOT DIT MOTUROA, cadastrées Section KA, n°4, 5, 6, 12, 16 et 17 et divers emplacements du domaine public maritime, sis au droit de l'ilot PATUTAE, PV de bornage n°128, à ANAU, et sur les constructions édifiées et à y édifier (les **Hypothèques**), ainsi que (y) des promesses de nantissement du fonds de commerce de la SAS SNH et (z) diverses délégations d'assurance

- (G) De même, la Caution s'est constituée caution solidaire avec la SAS SNH (i) au bénéfice de la Banque de Tahiti, de la Banque SOCREDO et de la Banque de Polynésie, en garantie du Prêt 2022, à hauteur de deux milliards cinq cents millions de Francs pacifique (2.500.000.000 F CFP soit 20.950.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute sept cent cinquante millions de Francs pacifique (750.000.000 F CFP soit 6.285.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de trois milliards deux cent cinquante millions de Francs pacifique (3.250.000.000 F CFP soit 27.235.000 EUR) et (ii) au bénéfice de la Banque de Tahiti et la Banque SOCREDO, en garantie du Prêt 2023, à hauteur de un milliard de Francs pacifique (1.000.000.000 F CFP soit 8.380.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute trois cents millions de Francs pacifique (300.000.000 F CFP soit 2.514.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de un milliard trois cents millions de Francs pacifique (1.300.000.000 F CFP soit 10.894.000 EUR).
- (H) Les Parties reconnaissent que l'Opération telle que définie ci-dessus participe d'une opération économique et financière globale, diligentée au seul bénéfice de la SAS SNH (laquelle a vocation à recouvrer à l'issue de la période fiscale la propriété de l'Hôtel Rénové), et que la SA WBB LOC a pour seul objet de porter l'acquisition de l'Hôtel Rénové de manière temporaire, aux fins du dispositif fiscal susvisé. De sorte qu'elles entendent que leurs droits respectifs dans le cadre de l'Opération soient appréhendés de manière globale, les Investisseurs ayant vocation à percevoir en priorité tous paiements et/ou remboursements au titre de la quote-part des financements apportés par eux, notamment au regard de celle apportée par la SAS SNH.
- (I) L'objet du présent protocole est de rappeler ce principe, qui devra régir l'interprétation des Documents de l'Opération (tel que ce terme est défini au Contrat de Crédit-Bail), et d'organiser la délégation par la SAS SNH de la SA WBB LOC au bénéfice des Investisseurs au titre des montants qui pourraient être dus par cette dernière à la SAS SNH, en garantie notamment des obligations de la SAS SNH vis-à-vis des Investisseurs (et notamment les obligations d'indemnisation figurant dans la Garantie Fiscale).

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

#### 1.1 Définitions

Sauf indication contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule et utilisés dans le présent protocole (y compris son préambule) auront le sens qui leur est attribué dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après :

**Acte Réitératif d'Engagements** désigne l'acte conclu en date du 22 juillet 2024 entre notamment la SAS SNH, la SA WBB LOC, Louis Wane, la Banque de Tahiti, la Banque SOCREDO et la Banque

de Polynésie, aux termes duquel lesdites banques, lesquelles ont consenti les Prêts Bancaires au bénéfice de la SAS SNH pour financer les travaux de rénovation et d'extension de l'Hôtel Rénové, se réengagent à l'égard de la SA WBB LOC et des Investisseurs à appeler en priorité Louis Wane, en qualité de caution, et renoncent à l'exercice de leur hypothèque sur l'Hôtel Rénové pendant cinq (5) années. La société SUNCRESTS (société par actions simplifiée dont le siège social est situé à Auae, Immeuble Manarui, Faaa, Tahiti – Polynésie Française, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 357 B) également partie à cet acte y prend par ailleurs l'engagement de parfaire la trésorerie de la SAS SNH dans le cas où sa capacité d'autofinancement serait insuffisante pour assurer le service de la dette ;

**Augmentation de Capital** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**Banques** désigne la Banque de Tahiti, la Banque SOCREDO et la Banque de Polynésie, ainsi que leurs successeurs, cessionnaires, ayant-droits et ayant-cause, en qualité de banques prêteuses au titre des Prêts Bancaires ;

**Contrat de Crédit-Bail** a le sens qui lui est donné au paragraphe (C) du préambule ;

**Contrat de Crédit-Vendeur** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**Contrat de Prêt 2022** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Contrat de Prêt 2023** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Contrats de Prêts Bancaires** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Crédit-Vendeur** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**Equipements** désigne les équipements afférents à l'Hôtel Rénové (et tels que décrits en annexe 2B du Contrat de Crédit-Bail) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Hôtel Rénové' inclura les Equipements (et ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision). De même, toute référence au terme 'Equipements' inclura les pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seraient nécessaires pour l'exploitation de l'Hôtel Rénové, ou incorporés à celui-ci (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

**Exigible** désigne toute dette venue à échéance, de manière normale ou anticipée, non acquittée ;

**Garantie Fiscale** désigne la garantie consentie par la SAS SNH au bénéfice des Investisseurs dans le cadre de l'Opération, au titre de laquelle la SAS SNH s'est engagée à indemniser les Investisseurs en cas notamment de remise en cause du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, tel que défini à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (et telle que visée au Contrat de Crédit-Bail) ;

**Hôtel** a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule ;

**Hôtel Rénové** a le sens qui lui est donné au paragraphe (A) du préambule (et tel que décrit en annexes 2A et 2B du Contrat de Crédit-Bail, en ce compris l'Hôtel, le bénéfice des droits d'occupation du domaine public maritime et les Equipements acquis par acte sous seing privé) ; étant entendu qu'à défaut de stipulation contraire, toute référence au terme 'Hôtel Rénové' inclura les Equipements (ce sans qu'il soit nécessaire d'apporter une quelconque précision) ;

**Hypothèques** a le sens qui lui est donné au paragraphe (F) du préambule ;

**Investisseurs** a le sens qui lui est donné au paragraphe (D) du préambule ;

**Jour Ouvré** désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ou, selon le cas, à Papeete ;

**Montants Senior** désigne le montant du Droit à Indemnisation (tel que ce terme est défini dans la Garantie Fiscale) ;

**Montants Subordonnés** désigne toutes sommes dues ou à devoir de quelque nature que ce soit, en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires à la SAS SNH au titre de l'Opération, et notamment au titre du Crédit-Vendeur ;

**Opération** a le sens qui lui est donné au paragraphe (B) du préambule ;

**Paiement** désigne tout paiement quelle qu'en soit la forme et notamment, par voie de remise d'espèces, de distribution de dividendes ou d'actifs, de compensation, de dation en paiement ou de mouvements de comptes bancaires ;

**Prêt 2022** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ;

**Prêt 2023** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule ; et

**Prêts Bancaires** a le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule.

## 1.2 Interprétation

Dans le présent protocole :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du présent protocole ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause ;
- (e) toute définition du contrat aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ; et
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

## 2. PRIORITE

Au regard des éléments indiqués en préambule, et du rôle purement financier des Investisseurs qui ont uniquement vocation à être associés, temporairement, d'une structure de portage fiscal, pour les besoins du dispositif d'aide fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française, et du fait que le risque opérationnel est, dans ces opérations, porté exclusivement par l'exploitant au bénéfice duquel ces opérations, qui restent de pures opérations de financement, sont arrangées, il est convenu ce qui suit :

### 2.1 Paiement par priorité, préférence et antériorité

2.1.1 La SAS SNH et la SA WBB LOC conviennent avec les Investisseurs représentés au présent protocole par la SA WBB LOC en qualité de Mandataire des Investisseurs, qui l'acceptent, que les Montants Senior seront payés, dans le cadre de l'Opération, dans les conditions définies ci-après par priorité, préférence et antériorité aux Montants Subordonnés.

2.1.2 Pour les besoins du présent protocole, il est convenu que les Montants Senior ne seront considérés comme payés que dans la mesure où ils seront payés de façon définitive en fonds immédiatement disponibles notamment par la délégation prévue à l'article 3 du présent protocole, ou le cas échéant par voie de compensation effective et à due concurrence avec des créances réciproques existantes entre les Parties.

## **2.2 Reversements**

2.2.1 En cas de Paiement effectué par la SA WBB LOC ou toute autre personne à la SAS SNH, dans le cadre de l'Opération, en contravention avec les stipulations du présent protocole, la SAS SNH s'engage à transférer sans délai aux Investisseurs les sommes reçues au titre de ce Paiement selon la répartition indiquée par le Mandataire des Investisseurs à cet effet.

2.2.2 Jusqu'à ce que l'intégralité des Montants Senior ait été payée et remboursée, la SAS SNH s'interdit de prendre les mesures suivantes, à moins d'obtenir l'accord préalable et écrit du Mandataire des Investisseurs ou des Investisseurs :

- (a) initier toute procédure ou action judiciaire ou arbitrale à l'encontre de la SA WBB LOC ou toute autre personne visant à exiger le Paiement de toute somme qui lui serait due au titre de l'Opération, ou toute autre procédure, y compris toute procédure de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- (b) accepter un remboursement anticipé ou déclarer l'exigibilité anticipée de tout ou partie des sommes dues au titre des Montants Subordonnés pour quelque motif que ce soit ; ou
- (c) exercer tout droit d'appropriation, de fusion de comptes, de compensation ayant pour effet de réduire le montant de toutes sommes dues au titre des Montants Subordonnés,

étant ici, toutefois, précisé, que cette clause n'interdit pas à la SAS SNH si une procédure de faillite, d'admission à un régime de suspension de paiement et/ou de gestion contrôlée est initiée à l'encontre de la SA WBB LOC notamment, de déclarer toute créance qu'elle détiendrait à son encontre.

2.2.3 De même, la SAS SNH s'engage à céder et à transférer aux Investisseurs toutes sommes et tous actifs, quelle qu'en soit la nature, qui pourraient lui être attribués dans le cadre de toute procédure collective de la SA WBB LOC notamment, tant que l'intégralité des Montants Senior n'aura pas été payée et remboursée.

## **2.3 Recours de la Caution**

2.3.1 La Caution s'interdit d'exercer un quelconque droit dont elle serait titulaire à raison de l'exécution de ses obligations au titre des Contrats de Prêts Bancaires (notamment dans le cas où elle serait appelée en sa qualité de caution solidaire de la SAS SNH en garantie des Prêts Bancaires) lui permettant de bénéficier (en tout ou partie, que cela soit par voie de subrogation ou autrement) de tout droit de l'une quelconque des Banques au titre des Contrats de Prêts Bancaires (y inclus le droit d'exercer ou mettre en œuvre toute sûreté ou garantie consentie en garantie des Prêts Bancaires, en ce compris les Hypothèques), ce jusqu'à ce que l'intégralité des Montants Senior ait été payée et remboursée.

2.3.2 Plus généralement, la Caution s'interdit de venir en concours, de quelque manière que ce soit (y inclus par le jeu d'une quelconque subrogation) avec la SA WBB LOC et/ou les Investisseurs, et d'exercer tout recours à l'encontre de la SAS SNH (y inclus le cas échéant par le biais de la mise en jeu de toute sûreté ou garantie consentie en garantie des Prêts Bancaires, en ce compris les Hypothèques), ce jusque ce que l'intégralité des Montants Senior ait été payée et remboursée.

2.3.3 Pour le cas où nonobstant ce qui précède, la Caution recevrait un paiement quelconque (notamment du fait de sa qualité de créancier hypothécaire, dès lors qu'elle aurait été appelée au titre des Prêts Bancaires), elle s'engage à céder et à transférer aux Investisseurs toutes sommes et

tous actifs, quelle qu'en soit la nature, qui pourraient lui être attribués (y inclus dans le cadre de toute procédure collective de la SA WBB LOC), tant que l'intégralité des Montants Senior n'aura pas été payée et remboursée.

### **3. DELEGATION IMPARFAITE**

**3.1** Au regard de ce qui précède, les Parties conviennent que la SAS SNH, en qualité de délégante, délègue la SA WBB LOC (en qualité de déléguée) conformément aux articles 1336 et suivants du Code civil, aux Investisseurs (en qualité de délégataires), dans tous les droits et toutes les créances que la SAS SNH détient ou viendrait à détenir dans le cadre de l'Opération au titre des Montants Subordonnés à l'encontre de la SA WBB LOC, pour le paiement de toutes sommes dues par elle aux Investisseurs au titre des Montants Senior.

La SAS SNH, la SA WBB LOC et les Investisseurs représentés par le Mandataire des Investisseurs acceptent par les présentes une telle délégation.

Aussi dès lors que toute créance de la SAS SNH à l'encontre de la SA WBB LOC au titre de tout Document de l'Opération (y inclus au titre du Crédit-Vendeur) deviendrait Exigible, la SA WBB LOC devra payer directement au Mandataire des Investisseurs (agissant pour le compte des Investisseurs), toute somme due au titre des Montants Senior (à charge pour ce dernier de répartir les montants dus à chaque Investisseur).

La présente délégation doit être interprétée comme une délégation imparfaite et ne constituera pas, ou ne pourra pas être réputée constituer, ou être interprétée, comme opérant novation de sorte que la SAS SNH restera pleinement tenue de ses obligations envers les Investisseurs au titre des Documents de l'Opération (et notamment au titre de la Garantie Fiscale) jusqu'à paiement effectif. Tout paiement effectué par la SA WBB LOC au titre de la présente délégation libérera la SAS SNH des sommes dues aux Investisseurs au titre des Montants Senior, à hauteur des montants payés par la SA WBB LOC.

**3.2** Sans préjudice de ce qui précède, dans le cas où les sommes versées aux Investisseurs ne seraient pas suffisantes pour les indemniser au titre des Montants Senior, la SAS SNH s'interdit de revendiquer tout ou partie du prix de vente dans le cas où la SA WBB LOC serait amenée à devoir revendre tout ou partie de l'Hôtel Rénové.

### **4. DÉCLARATIONS ET GARANTIES**

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties ce qui suit :

- (a) elle a la capacité de conclure le présent protocole et de remplir les obligations qui en découlent pour elle ;
- (b) le présent protocole a été dûment autorisé par ses organes sociaux compétents et ne requiert aucune autorisation ou consultation d'aucune autorité compétente qui n'ait été préalablement obtenue et toute déclaration ou dépôt ou autre démarche devant être effectué préalablement à la conclusion du présent protocole a été effectué ;
- (c) le présent protocole constitue des obligations valables, qui lui sont opposables et ont force obligatoire à son encontre, conformément à ses termes, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires affectant de manière générale les droits des créanciers ;
- (d) la signature et l'exécution du présent protocole n'entraînent, ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et le présent protocole n'est en opposition avec aucune stipulation desdits contrats ou actes ; et
- (e) la signature et l'exécution du présent protocole ne constituent pas un manquement aux dispositions d'une réglementation qui lui est applicable ou à une décision judiciaire définitive

à laquelle elle est liée.

## **5. DURÉE**

Le présent protocole restera en vigueur jusqu'à ce que l'intégralité des Montants Senior aient été dûment payée aux Investisseurs.

## **6. NOTIFICATIONS**

### **6.1 Modalités**

Toutes notifications, demandes ou communications devant être faites en exécution du présent protocole seront, sauf stipulation contraire, faites par écrit et envoyées soit par courrier soit par email. Les notifications effectuées par courrier seront effectives à la date de la réception dudit courrier aux adresses ci-dessous et les notifications effectuées par email seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvré et si elles ont été transmises avant 18h00 (heure de Paris pour toutes les Parties excepté la SAS SNH et heure de Papeete pour la SAS SNH) ou le Jour Ouvré suivant si tel n'est pas le cas.

### **6.2 Adresses**

Les adresses et emails des Parties sont ceux spécifiés ci-dessous ou toute nouvelle adresse ou nouvel email que chaque Partie aura notifié(e) aux autres Parties moyennant un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés.

#### **Pour la SA WBB LOC :**

SA WESTIN BORA BORA LOC  
c/o INGEPAR  
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy  
33 place Ronde  
CS 40245  
92981 Paris La Défense Cedex  
France

avec copie à :

INGEPAR  
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy  
33 place Ronde  
CS 40245  
92981 Paris La Défense Cedex  
France

Attention : Samuel DAUBISSE / Julia ACKERMANN  
Téléphone : 01.45.61.13.70  
Email : [samuel.daubisse@ngepar.fr](mailto:samuel.daubisse@ngepar.fr) / [julia.ackermann@ngepar.fr](mailto:julia.ackermann@ngepar.fr)

#### **Pour le Mandataire des Investisseurs et les Investisseurs :**

SA WESTIN BORA BORA LOC  
c/o INGEPAR  
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy  
33 place Ronde  
CS 40245  
92981 Paris La Défense Cedex

9

PARIS 75011

France

avec copie à :

INGEPAR  
Immeuble Le Village 1, Quartier Valmy  
33 place Ronde  
CS 40245  
92981 Paris La Défense Cedex  
France

Attention : Samuel DAUBISSE / Julia ACKERMANN  
Téléphone : 01.45.61.13.70  
Email : [samuel.daubisse@ingepar.fr](mailto:samuel.daubisse@ingepar.fr) / [julia.ackermann@ingepar.fr](mailto:julia.ackermann@ingepar.fr)

**Pour la SAS SNH :**

SOCIETE DES NOUVEAUX HOTELS  
Immeuble Mananui – AUAE  
98704 FAA'A  
Tahiti – Polynésie Française

Attention : Monsieur Louis WANE  
Téléphone : +689 40.47.88.92  
Email : [vaite.fong@lwane.com](mailto:vaite.fong@lwane.com)

**Pour la Caution :**

Monsieur Louis Wane  
Immeuble Mananui – AUAE  
98704 FAA'A  
Tahiti – Polynésie Française

Attention : Monsieur Louis WANE  
Téléphone : +689 40.47.88.92  
Email : [vaite.fong@lwane.com](mailto:vaite.fong@lwane.com)

**7. FRAIS**

L'ensemble des frais afférents au présent protocole, et notamment tous ceux auxquels son exécution (y inclus en cas de résiliation, ou en cas de modification de la documentation) pourrait donner lieu, seront à la charge exclusive de la SAS SNH qui s'oblige à leur paiement (y compris si par la suite le présent protocole est réputé caduc).

**8. MANDATAIRE DES INVESTISSEURS**

Le présent protocole est signé ce jour sans que l'identification précise des Investisseurs puisse être effectuée. A ce titre, il est prévu que le Mandataire des Investisseurs représentera les Investisseurs aux fins du présent protocole conformément aux pouvoirs qui lui seront conférés dans le cadre des documents d'investissement qui seront signés par chacun des Investisseurs. L'identité de chaque Investisseur sera communiquée une fois les Investisseurs identifiés, la SAS SNH étant réputée réitérer à cette date à leur bénéfice les engagements pris aux présentes.



## **9. RENONCIATION À RECOURS**

Sans préjudice des autres stipulations du présent protocole, la SAS SNH reconnaît et accepte, irrévocablement, que ses recours à l'encontre de la SA WBB LOC soient limités à hauteur de ses actifs. De même, la SAS SNH renonce expressément et irrévocablement à exercer devant toute juridiction française ou étrangère toute poursuite individuelle à l'encontre des actionnaires (présents et/ou futurs) de la SA WBB LOC, ou de ses dirigeants, à quelque titre que ce soit (sauf en cas de faute intentionnelle ou de dol de leur part).

De même, la SAS SNH renonce à initier toutes procédures collectives à l'encontre de la SA WBB LOC et/ou de ses actionnaires (présents et/ou futurs), ou de ses dirigeants.

Les Parties reconnaissent que les engagements pris par la SAS SNH ci-dessus, autres que ceux pris à leur égard, ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements de la SAS SNH, en tant que promettant au titre de cette stipulation pour autrui, survivront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, du présent protocole.

La SA WBB LOC agissant comme mandataire des bénéficiaires de ladite stipulation pour autrui déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

## **10. DIVERS**

### **10.1 Exercice des droits**

Tous les droits conférés à l'une des Parties par le présent protocole ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent protocole seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer un droit, le retard à l'exercer ou son exercice partiel ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, ni à un quelconque autre droit et n'autorisera pas les autres Parties à refuser d'exécuter tout ou partie de leurs obligations au titre du présent protocole ou de tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du présent protocole.

### **10.2 Invalidité d'une stipulation**

Il est convenu que la non-validité, l'opposabilité, l'illégalité, l'inefficacité ou l'impossibilité de mettre en œuvre une stipulation du présent protocole n'affectera aucunement la validité, l'opposabilité, la légalité, l'efficacité et la mise en œuvre de ses autres stipulations, qui continueront de trouver application. Toutefois, les Parties négocieront de bonne foi en vue du remplacement de la stipulation concernée par une stipulation valable, opposable, légale, efficace et présentant autant que possible les mêmes effets que ceux qu'elles attendaient de la stipulation remplacée.

### **10.3 Imprévision**

Chaque Partie convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent protocole est écartée, et à ce titre renonce irrévocablement à s'en prévaloir, dans la mesure où elle entend assumer pleinement le risque qu'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent protocole en rende l'exécution excessivement onéreuse pour elle.

### **10.4 Caducité**

Si, à tout moment, le présent protocole devient caduc, en application notamment des stipulations de l'article 1186 du Code civil, cette caducité ne vaudra que pour l'avenir et ne produira aucun effet rétroactif.

#### **10.5 Condition suspensive**

Le présent protocole est conclu sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante : la vente définitive de l'Hôtel Rénové au profit de la SA WBB LOC conformément aux termes d'un acte de vente sous forme notariée en date de ce jour (telle que visée au paragraphe (C) du préambule) dans les délais et selon les conditions y prévus.

Il est précisé que toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt aux termes de l'article 1304-3 du Code civil. La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 30 septembre 2024, le présent protocole sera réputé caduc.

#### **11. DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE**


**11.1** Le présent protocole, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

**11.2** Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent protocole sera porté devant le Tribunal de commerce de Paris (sous réserve de toute disposition impérative).

Fait le 31 juillet 2024,

Conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil tels qu'applicables en France métropolitaine et à l'article 1316-4 tel qu'applicable en Polynésie Française, le présent protocole est signé électroniquement, ce que chacune des Parties accepte expressément, au moyen du service DocuSign ([www.docuSign.com](http://www.docuSign.com)). Chacune des Parties reconnaît que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite.


**SA WBB LOC :**

DocuSigned by:  
  
5F214787E66775

**SA WBB LOC**

Par : Julia Ackemann  
Fonction : Mandataire

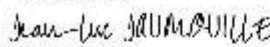
**LE MANDATAIRE DES INVESTISSEURS :**

DocuSigned by:  
  
5F214787E66775

**SA WBB LOC**

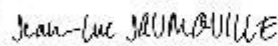
Par : Julia Ackemann  
Fonction : Mandataire

**SAS SNH :**

DocuSigned by:  
  
41EE27DE420B428

Par : Jean-Luc Jaumouille  
Fonction : Mandataire

**La Caution :**

DocuSigned by:  
  
41EE27DE420B428

Par : Jean-Luc Jaumouille  
Fonction : Mandataire

13

SA WBB LOC



# Acte réitératif d'engagements

---

**ACTE REITERATIF D'ENGAGEMENTS**  
**(RELATIF AUX CONTRATS DE PRETS EN DATE DU 22 SEPTEMBRE**  
**2022 ET DU 31 AOUT 2023)**

---

En date du 22 juillet 2024

entre

Société des Nouveaux Hotels

En qualité d'Emprunteur

SA Westin Bora Bora LOC

En qualité de Bénéficiaire

Monsieur Louis Wane

En qualité de Caution

Banque de Tahiti  
Banque SOCREDO  
Banque de Polynésie

En qualité de Banques

et

Suncrests

En qualité d'Actionnaire de Référence



PARIS 175226 6

## SOMMAIRE

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION	3
2. CONFIRMATION DES ENGAGEMENTS EXISTANTS DANS LES CONTRATS DE PRETS	4
3. ENGAGEMENT DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE	4
4. ABSENCE D'IMPREVISION	4
5. CADUCITE	5
6. NOTIFICATIONS	5
7. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION	5

PARIS 1753209

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized signature and the letters 'PD'.

**LE PRESENT ACTE EST CONCLU ENTRE :**

1. **Société des Nouveaux Hotels (SNH)**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé à Auae, Immeuble Mananui, 98704 FAAA, Tahiti - Polynésie Française, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Papeete sous le numéro TPI 96 9 B (ancien RCS n°5701 B), dûment représentée aux fins des présentes, par Louis WANE, président,

(ci-après dénommée, l'**Emprunteur**),

2. **SA Westin Bora Bora LOC (SA WBB LOC)**, société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé C/o Ingepar 33 Place Ronde, Immeuble le Village 1, 92981 Paris La Défense Cedex, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 948 338 678, agissant pour son compte et pour le compte des Investisseurs (tel que ce terme est défini ci-dessous), dûment représentée aux fins des présentes, par Béatrice BELJOUANI, en vertu d'une délégation de pouvoir de Julia ACKERMANN, présidente du Conseil d'Administration et directrice générale,

(ci-après dénommée, le **Bénéficiaire**),

3. **Banque de Tahiti**, société anonyme dont le siège social est situé 38 rue François Cardella, BP 1602, 98713 Papeete, Tahiti - Polynésie Française, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Papeete sous le numéro 6833 B (ancien RCS n°275 B), dûment représentée aux fins des présentes,

4. **Banque SOCREDO**, société anonyme d'économie mixte dont le siège social est situé 115 rue Dumont d'Urville, BP 130, 98713 Papeete, Tahiti - Polynésie Française, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Papeete sous le numéro 591-B (ancien RCS n°1491/59), dûment représentée aux fins des présentes,

5. **Banque de Polynésie**, société anonyme dont le siège social est situé 355 boulevard Pomare, BP 530, 98713 Papeete, Tahiti - Polynésie Française, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Papeete sous le numéro 72 44 B (ancien RCS n°462-B), dûment représentée aux fins des présentes,

Ensemble représentées par Antoine ESTIVAL, représentant la Banque de Tahiti, agissant en qualité de chef de file, en vertu de délégations de pouvoirs de la Banque SOCREDO et de la Banque de Polynésie,

(ci-après dénommées, les **Banques**),

6. **Monsieur Louis Wane**, né à Papeete, 98714, Tahiti-Polynésie Française, le 30 août 1943 et demeurant à PIRAE, lotissement Vetea II, BP 416, 98713 Papeete, Polynésie Française,

(ci-après dénommé, la **Caution**),

7. **Suncrests**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé à Auae, Immeuble Mananui, Faaa, Tahiti - Polynésie Française, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 357 B, dûment représentée aux fins des présentes, par Louis WANE, Président,

(ci-après dénommée, l'**Actionnaire de Référence**),

(l'Emprunteur, le Bénéficiaire, les Banques, la Caution et l'Actionnaire de Référence étant ci-après dénommés, collectivement, les **Parties**, et, individuellement, une **Partie**).

1

PARIS 1751266

**ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE :**

- (A) Aux fins de financer les travaux de rénovation et d'extension de l'hôtel Méridien Bora Bora situé à BORA BORA, ANAU, PATUTAE, ILOT DIT MOTUROA (l'Hôtel), l'Emprunteur qui est détenu à 95 % par l'Actionnaire de Référence, lui-même détenu à 100% par la Caution, a souscrit les prêts suivants :
- (i) un prêt d'un montant de deux milliards cinq cents millions de francs pacifique (2.500.000.000 F CFP soit 20.950.000 EUR), dans le cadre d'un contrat de prêt conclu en date du 22 septembre 2022 avec la Banque de Tahiti (en qualité de Chef de file), la Banque SOCREDO et la Banque de Polynésie (respectivement le **Prêt 2022** et le **Contrat de Prêt 2022**) ; et
  - (ii) un prêt d'un montant de un milliard de francs pacifique (1.000.000.000 F CFP soit 8.380.000 EUR), dans le cadre d'un contrat de prêt conclu en date du 31 août 2023 avec la Banque de Tahiti (en qualité de Chef de file) et la Banque SOCREDO (respectivement le **Prêt 2023** et le **Contrat de Prêt 2023**),
- ensemble respectivement les **Prêts** et les **Contrats de Prêts** ;
- (B) Il a été consenti par l'Emprunteur (i) au bénéfice de la Banque de Tahiti, de la Banque SOCREDO et de la Banque de Polynésie, en garantie du Prêt 2022, à hauteur de deux milliards cinq cents millions de francs pacifique (2.500.000.000 F CFP soit 20.950.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute sept cent cinquante millions de francs pacifique (750.000.000 F CFP soit 6.285.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de trois milliards deux cent cinquante millions de francs pacifique (3.250.000.000 F CFP soit 27.235.000 EUR) et (ii) au bénéfice de la Banque de Tahiti et de la Banque SOCREDO, en garantie du Prêt 2023, à hauteur de un milliard de francs pacifique (1.000.000.000 F CFP soit 8.380.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute trois cents millions de francs pacifique (300.000.000 F CFP soit 2.514.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de un milliard trois cents millions de francs pacifique (1.300.000.000 F CFP soit 10.894.000 EUR), (x) des hypothèques respectivement de premier et de deuxième rangs portant sur les parcelles sises à BORA BORA, ANAU, PATUTAE, ILOT DIT MOTUROA, cadastrées Section KA, n°4, 5, 6, 12, 16 et 17 et divers emplacements du domaine public maritime, sis au droit de l'ilot PATUTAE, PV de bornage n°128, à ANAU, et sur les constructions édifiées et à y édifier (les **Hypothèques**), ainsi que (y) des promesses de nantissement du fonds de commerce de l'Emprunteur et (z) diverses délégations d'assurance.
- (C) Par ailleurs, la Caution s'est constituée caution solidaire avec l'Emprunteur (i) au bénéfice de la Banque de Tahiti, de la Banque SOCREDO et de la Banque de Polynésie, en garantie du Prêt 2022, à hauteur de deux milliards cinq cents millions de francs pacifique (2.500.000.000 F CFP soit 20.950.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute sept cent cinquante millions de francs pacifique (750.000.000 F CFP soit 6.285.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de trois milliards deux cent cinquante millions de francs pacifique (3.250.000.000 F CFP soit 27.235.000 EUR) et (ii) au bénéfice de la Banque de Tahiti et la Banque SOCREDO, en garantie du Prêt 2023, à hauteur de un milliard de francs pacifique (1.000.000.000 F CFP soit 8.380.000 EUR) en principal, auquel s'ajoute trois cents millions de francs pacifique (300.000.000 F CFP soit 2.514.000 EUR) d'intérêts, commissions, frais et accessoires, soit un montant total de un milliard trois cents millions de francs pacifique (1.300.000.000 F CFP soit 10.894.000 EUR).
- (D) Comme rappelé, les Prêts interviennent dans le cadre d'un schéma de défiscalisation métropolitaine au titre des dispositions d'incitation fiscale à l'investissement dans les départements et territoires d'Outre-Mer et en Polynésie Française telles que définies à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts, et conformément à l'Agrément DGFIP (tel que ce terme est défini ci-dessous), impliquant que l'Hôtel (y inclus le terrain d'assiette y afférent) soit vendu au cours de l'année 2024 au Bénéficiaire au capital duquel seront regroupés des investisseurs métropolitains (les **Investisseurs**) qui souscriront au plus tard le 31 décembre 2024 dans le cadre d'une offre publique comportant un prospectus en cours d'approbation par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), l'Hôtel étant immédiatement mis à disposition de l'Emprunteur dans le cadre d'un contrat de crédit-bail en vue de son exploitation par ce dernier





(l'Opération).

- (E) Aux termes des Contrats de Prêts, les Banques ont pris un certain nombre d'engagements afin de permettre la mise en place de l'Opération qu'elles conviennent de réitérer expressément au profit du Bénéficiaire. Parallèlement, l'Emprunteur a également pris aux termes des Contrats de Prêts, un engagement au profit des Banques impliquant son Actionnaire de Référence qu'il convient de matérialiser dans le présent Acte Réitératif. En conséquence, les Parties sont convenues de ce qui suit.

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

- (A) Les termes et expressions commençant par une majuscule dans le présent Acte Réitératif auront la signification suivante :

**Acte Réitératif** désigne le présent acte réitératif d'engagements ;

**Agrément DGFIP** désigne l'agrément fiscal n° 2020/10362-10363-10364/33 délivré le 17 juillet 2024 par le Bureau des Agréments de la Direction Générale des Finances Publiques au titre de l'Opération ;

**Contrat de Prêt 2022** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A)(i) du Préambule ;

**Contrat de Prêt 2023** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A)(ii) du Préambule ;

**Contrats de Prêts** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A) du Préambule ;

**Hôtel** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A) du Préambule ;

**Hypothèques** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (B) du Préambule ;

**Investisseurs** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D) du Préambule ;

**Opération** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (D) du Préambule ;

**Prêt 2022** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A)(i) du Préambule ;

**Prêt 2023** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A)(ii) du Préambule ;

**Prêts** a la signification qui lui est donnée au paragraphe (A) du Préambule.

- (B) Dans le présent Acte Réitératif :

- (a) les titres attribués aux Articles n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois aux Articles doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois aux Articles du présent Acte Réitératif ;
- (c) les renvois à un contrat ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou document fera éventuellement l'objet ;
- (d) sauf précision contraire, toute référence générale à la loi ou aux règles de droit doit s'entendre comme englobant non seulement toute disposition législative applicable, mais encore toute disposition réglementaire applicable de portée générale ; de même, toute référence à une loi, ou à un article de loi ou d'un code, doit s'entendre comme se référant à toute loi ou tout article qui viendrait s'y substituer ;

3

- (e) sauf précision contraire, les mots employés au singulier doivent s'entendre également au pluriel et inversement ; et les mots visant une personne doivent s'entendre comme visant également une personne physique ou non, une société ou toute autre entité (qu'elle ait ou non la personnalité morale) et incluent ses successeurs, cessionnaires, ayants-droit et ayants-cause.
- (C) Les titres des Articles sont indiqués par commodité uniquement et ne sauraient influencer l'interprétation du présent l'Acte Réitératif.

## 2. CONFIRMATION DES ENGAGEMENTS EXISTANTS DANS LES CONTRATS DE PRETS

- (A) Les Banques confirment, chacune en ce qui la concerne, conformément aux Contrats de Prêts auxquelles elles sont parties, les engagements suivants pris dans le cadre desdits contrats au profit du Bénéficiaire (pour son compte et pour le compte des Investisseurs qu'il représente conformément aux pouvoirs conférés dans le cadre des documents d'investissement qui seront signés par chacun des investisseurs) :
- (a) autoriser l'Emprunteur à procéder à la vente de l'Hôtel au profit du Bénéficiaire dans le cadre de l'Opération, et à ce titre, renoncer à tout cas de déchéance du terme au titre des Prêts, ainsi qu'au bénéfice d'un remboursement anticipé obligatoire des Prêts au moyen du produit de ladite vente, ou autrement ;
- (b) renoncer à exercer les Hypothèques pendant les cinq (5) premières années d'exploitation de l'Hôtel décomptées à partir de sa date d'ouverture, après réalisation des travaux de rénovation et extension ;
- (c) exercer en priorité les cautionnements octroyés par la Caution par rapport aux autres sûretés et garanties consenties en garantie des Prêts (et notamment, le cas échéant, les Hypothèques).
- (B) L'Emprunteur et la Caution reconnaissent et acceptent que les engagements pris ci-dessus par les Banques soient renouvelés au bénéfice du Bénéficiaire et des Investisseurs, et s'engagent à ne pas agir, ou s'abstenir d'agir, dans un sens qui contreviendrait auxdits engagements.
- (C) Les Parties reconnaissent que les engagements pris par les Banques ci-dessus ont été pris, s'agissant des Investisseurs, dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1205 du Code civil et conviennent que les engagements des Banques, en tant que promettants au titre de cette stipulation pour autrui, surviendront pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, du présent Acte Réitératif et/ou des Contrats de Prêts. Le Bénéficiaire agissant comme mandataire des Investisseurs, déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

## 3. ENGAGEMENT DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE

Conformément à l'engagement pris par l'Emprunteur en vertu de l'article 17 de chacun des Contrats de Prêts, l'Actionnaire de Référence s'engage au profit des Banques et du Bénéficiaire à parfaire la trésorerie de l'Emprunteur dans le cas où la capacité d'autofinancement de l'Emprunteur serait insuffisante pour assurer le remboursement des Prêts.

## 4. ABSENCE D'IMPREVISION

Chacune des Parties convient expressément que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent Acte Réitératif, et plus généralement de tout document y afférent, est écartée, et à ce titre renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Acte Réitératif devait en rendre l'exécution excessivement onéreuse pour elle (s'agissant d'un risque qu'elle entend assumer).



**5. CADUCITE**

Si, à tout moment, l'Acte Réitératif devient caduc, en application notamment des stipulations de l'article 1186 du Code civil, cette caducité ne vaudra que pour l'avenir et ne produira aucun effet rétroactif.

**6. NOTIFICATIONS**

Toute notification au titre du présent Acte Réitératif sera faite aux adresses stipulées dans les comparutions.

**7. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION**

Le présent Acte Réitératif ainsi que son interprétation sont régis par le droit français applicable en Polynésie française.

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent Acte Réitératif sera porté devant le Tribunal mixte de commerce de Papeete (sous réserve de toute disposition impérative).

Fait à Faaa et à Papeete, le 22 juillet 2024

**L'Emprunteur**



Société des Nouveaux Hotels  
Par : Louis Wane

**Le Bénéficiaire**



SA Westin Bora Bora LOC  
Par : Béatrice BELJOUANI  
Annexée, procuration du 8 juillet 2024

**La Caution**



Par : Louis Wane

5

PARIS 1752266

## Les Banques



Banque de Tahiti  
Par : Antoine ESTIVAL  
Annexée, procuration du 4 juin 2024



Banque SOCREDO  
Par : Antoine ESTIVAL  
Annexée, procuration non datée



Banque de Polynésie  
Par : Antoine ESTIVAL  
Annexée, procuration du 12 juillet 2024

## L'Actionnaire de Référence



Suncrests  
Par : Louis Wane

PARIS 175226/5

6