

AMANI-PROPERTIES
Société anonyme au capital de 37.000 euros
Siège social : Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots,
97200 Fort-de-France
R.C.S. Fort-de-France 914 623 624

PROSPECTUS DE CROISSANCE DE L'UNION

« OPERATION DE CONSTRUCTION, SUR LA COMMUNE DE PAMANDZI (MAYOTTE), DU COMPLEXE HOTELIER « AMANI – BUSINESS & LEISURE » DE CATEGORIE 4 ETOILES DE 80 CLES »

Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles par voie d'offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut de 13.705.650 euros, par émission de 7.213.500 actions nouvelles au prix unitaire de 1,90 euros. Période de souscription du 18 décembre 2025 au 29 décembre 2025 à 17 heures.

Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129 (le « **Règlement Prospectus** »).



Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'Emetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus a été approuvé le 17/12/2025 et est valide jusqu'au 29 décembre 2025 à 17 heures et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du Règlement Prospectus, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 25-480.

Le prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

Des exemplaires du présent prospectus du **complexe hôtelier « AMANI – Business & Leisure » de catégorie 4 étoiles de 80 clés pour sa composante immobilière** (le « **Prospectus** ») sont disponibles sans frais au siège social de la société AMANI-PROPERTIES, Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots, 97200 FORT DE France. Le présent prospectus peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »). (<http://www.amf-france.org>).

Les informations figurant sur les sites internet mentionnés par les liens hypertextes <https://www.inter-invest.fr/loi-girardin/offre-publique-en-valeurs-mobilières>, liens figurant en pages 9 et 46 du présent prospectus ne font pas partie du prospectus. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

Souscription Minimum par Investisseur : 7.177 Actions au prix unitaire de 1,90 euros (dont 0,01 euro de valeur nominale et 1,89 euro de prime d'émission), soit un montant total de 13.636,30 Euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 15.000,11 euros – voir Section 5.1.6 du Prospectus).

Souscription Maximum par Investisseur : néant. Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de rentabilité d'un Investisseur, la souscription est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. point 3.4 du Résumé ci-dessous) et par le montant d'impôt sur le revenu dû par l'Investisseur au titre de 2025 et le cas échéant des 5 années suivantes. Le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'avantage fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre de 2025 est de 25.330 Actions soit une souscription de 52.940,09 euros hors frais de réservation.

Plafonnement global relevant de l'article 200-0 A du CGI : un Investissement ouvrant droit à une réduction d'impôt de 52.941,18 euros (correspondant au plafond de 18.000 € divisé par 34%¹) correspondant à la souscription de 25.330 Actions (soit une souscription de 48.127 € hors frais de réservation) - pour plus de détails sur le calcul des plafonnements voir point 3.4 du Résumé ci-dessous).

Attention, il faudra pour déterminer votre situation au regard de ce plafond et des autres plafonds applicables tenir compte de tous vos investissements offrant un avantage fiscal et visé par ce texte, voire de vos investissements défiscalisant des années précédentes et au titre desquels vous bénéficiez d'un report.

¹ La réduction d'impôt acquise au titre des investissements « Girardin industriel » est retenue, pour l'application du plafonnement global de 18.000 euros, à hauteur de 34 % de son montant.

TABLE DES MATIERES

DEFINITION	3
RESUME	6
Section 1	INTRODUCTION
1.1.	Nom des valeurs mobilières
1.2.	Identité et coordonnées de l'Emetteur.....
1.3.	Identité et coordonnées de l'Autorité compétente qui a approuvé le Prospectus
1.4.	Date d'approbation du Prospectus
1.5.	Avertissements
Section 2	INFORMATIONS CLÉS SUR L'EMETTEUR
2.1.	Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?
2.2.	Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?.....
2.3.	Quels sont les principaux risques propres à l'Emetteur ?.....
Section 3	INFORMATIONS CLÉS SUR LES VALEURS MOBILIERES
3.1.	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?.....
3.2.	Où les titres seront-ils négociés ?.....
3.3.	Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?
3.4.	Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?.....
Section 4	INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC
4.1.	Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?
4.2.	Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?.....
4.3.	Qui est l'offreur et/ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation ? Néant.
PREAMBULE	12
Section 1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE
1.1.	Personne(s) responsable(s) des informations contenues dans le Prospectus
1.2.	Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus.....
1.3.	Déclaration/ rapport d'experts.....
1.4.	Attestation sur la retranscription fidèle et exacte des informations provenant des tiers.....
1.5.	Déclaration d'approbation.....
Section 2	STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE.....
2.1	Informations concernant l'Emetteur :
2.2	Aperçu des activités de l'Emetteur.....
2.3	Structure organisationnelle
2.4	Investissements.....
2.5	Examen du résultat et de la situation financière
2.6	Informations sur les tendances.....
2.7	Prévisions ou estimations du bénéfice.....
Section 3	DECLARATION SUR LES FONDS DE ROULEMENT NET ET DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT
Section 4	FACTEURS DE RISQUE
4.1	Principaux risques de l'Emetteur
4.2	Risques liés aux Garants.....
4.3	Risques liés aux valeurs mobilières.....
Section 5	CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES.....
5.1	Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes.....
Section 6	MODALITÉS DE L'OFFRE.....
6.1	Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public - Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....
6.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières
6.3	Procédure de notification du montant.....
6.4	Établissement des prix.....
6.5	Placement et prise ferme.....
6.6	Admission à la négociation et modalités de négociation
6.7	Détenteurs des valeurs mobilières souhaitant les vendre :
6.8	Dilution
Section 7	GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....
7.1	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale
7.2	Rémunération et avantages
7.3	Participations et stock-options
Section 8	INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE.....
8.1	Informations financières historiques
8.2	Informations financières intermédiaires et autres
8.3	Audit des informations financières annuelles
8.4	Indicateurs clés de performance (ICP).....
8.5	Changement significatif de la situation financière de l'Emetteur
8.6	Politique en matière de dividendes.....
8.7	Informations financières pro forma
Section 9	INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIERES
9.1	Principaux actionnaires.....
9.2	Procédures judiciaires et d'arbitrage
9.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.....
9.4	Transactions avec des parties liées.....
9.5	Capital social
9.6	Acte constitutif et statuts
9.7	Contrats importants.....
Section 10	DOCUMENTS DISPONIBLES.....
10.1	Déclaration.....
TABLE DE CONCORDANCE-Article 32 du Règlement UE 2019/980	67
Annexe 1 - Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances en date du 09 décembre 2025	85
Annexe 2 - Bilan intermédiaire de la Société en date du 20 novembre 2025	92
Annexe 3 - Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31/12/2024 et au 31/12/2023	116
Annexe 4 - Rapport du commissaire aux comptes de la Société sur le Bilan intermédiaire au 20 novembre 2025 et Rapport du CAC chargé de la vérification de l'actif et du passif	131
Annexe 5 - Rapport du CAC de la Société relatif à la suppression du droit préférentiel de souscription et rapport relatif à la réduction de capital permettant la sortie des associés actuels	158
Annexe 6 - Projet de Garantie Fiscale à consentir par l'Exploitant	165
Annexe 7 - Procès-Verbal de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 10 décembre 2025	175
Annexe 8 - Contrat d'Acquisition du Terrain, Contrat de Bail Emphytéotique, Contrat de Promotion Immobilière, Contrat de Prêt-Subordonné, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, Promesse de vente de l'Immeuble, Promesse d'achat de l'Immeuble, Projet de promesses de vente et d'achat des actions	182
Annexe 9 -Schéma	390
Annexe 10-Legal Opinion du Cabinet d'Avocats OAKLANCE	392
Annexe 11-Conditions générales de la garantie G3F	401
Annexe 12 -Projet de contrat de gestion hôtelière entre la SAS AMANI-RESORTS et la société C.C.C CHRISTOPHE CARLIER CONSULTING	404
Annexe 13 -Permis de construire et justificatif de purge du recours des tiers	456
Annexe 14-Accords de prêt bancaire du Pool Bancaire	474
Annexe 15-Accord de Prêt Obligataire de la Banque des Territoires	481
Annexe 16-Attestation d'achèvement des fondations	483

DEFINITION

Dans le présent prospectus (le « **Prospectus** »), les termes :

« Actions »	désignent les valeurs mobilières à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital.
« ACPR »	désigne l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
« Agrément »	désigne l'agrément fiscal délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances à l'Opération, conformément aux modalités de l'article 199 undecies du CGI (applicables sur renvoi de l'article 199 undecies B du CGI), reçu en date du 09 décembre 2025, numéroté n°2023/10281/33. (Cf. Annexe 1)
« AMF »	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
« Apport Fiscal Rétrocédé »	désigne conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, la quote-part de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit l'Opération, devant être rétrocédée à l'Exploitant pour que l'Opération ouvre droit à réduction d'impôt. S'agissant d'une Opération relative à un bien hôtelier et faisant l'objet d'un agrément fiscal le taux minimum légal est de 66% de la réduction d'impôt. L'Emetteur a décidé de rétrocéder environ 68,06 % (i.e. : 37,00 / 54,36) de la réduction d'impôt.
« Associés Fondateurs »	désigne les deux associés qui ont constitué la Société à savoir la SAS TERRES-ROUGES HOLDING et Monsieur Feyçoil MOUHOUSOUNE ;
« Associés actuels »	désigne les deux associés actuels de la Société à savoir la SAS INTERINVEST et Monsieur Christian CAMUS ;
« Avantage Fiscal »	désigne la réduction d'impôt sur le revenu dont bénéficieront les Investisseurs en souscrivant à l'Offre et en finançant ainsi indirectement l'Opération à hauteur de l'Apport Fiscal Rétrocédé par l'Emetteur à l'Exploitant.
« Augmentation de Capital »	désigne l'opération d'augmentation de capital de l'Emetteur par émission de 7.213.500 Actions avec suppression du droit préférentiel de souscription décrite dans le Prospectus.
« Arrangeurs »	désignent, INTER INVEST SAS et INTER INVEST OUTREMER SAS qui ont été mandatés par la SAS AMANI-RESORTS dans le cadre d'une consultation privée pour l'arrangement et la recherche de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs neufs à Mayotte.
« Banque des Territoires » ou « BDT »	désigne l'établissement bancaire prêteur dans le cadre d'un Contrat de Prêt Obligataire.
« Base Eligible »	désigne le montant de l'investissement éligible à la défiscalisation. C'est la base de calcul, déterminée par le Ministère de l'Economie et des Finances, des réductions d'impôt dont bénéficieront les souscripteurs d'Actions de l'Emetteur. Elle correspond au prix de revient du volet immobilier de l'Hôtel minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées, des dépenses jugées non éligibles à l'aide fiscale par le Ministère de l'Economie et des Finances ainsi que des subventions publiques éventuellement reçues.
« Bâtiment »	désigne les constructions seules de l'Immeuble composant l'Hôtel.
« Bilan intermédiaire »	désigne le bilan intermédiaire de l'Émetteur en date du 20 novembre 2025 (cf. Annexe 2) réalisé par Monsieur Guy SELLEM directeur financier du Groupe INTER INVEST en qualité d'expert-comptable et audité par un commissaire aux comptes.
« CGI »	désigne le Code Général des Impôts.
« Clients Réservataires »	désigne des contribuables fiscaux français souhaitant souscrire à une opération de défiscalisation en Girardin pouvant bénéficier d'un agrément de la part de l'administration fiscale et ayant signé avec INTER INVEST SAS un bulletin de réservation pour un montant d'investissement et une réduction d'impôt associée déterminés. Seuls les Clients Réservataires pourront souscrire à l'Offre.
« Contrats Importants »	désigne les principaux contrats signés ou à signer par l'Emetteur en vue d'acquérir l'Immeuble composant l'Hôtel. Sont notamment des Contrats Importants, le Protocole, le contrat d'Acquisition du terrain, le Contrat de Bail Emphytéotique, le Contrat de Promotion Immobilière, le Contrat de Prêt-Subordonné, le Contrat de Crédit-Bail Immobilier, le Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, le Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt Obligataire.
« Contrat d'Acquisition du terrain »	désigne l'acte authentique en date du 30 juin 2022 par lequel l'Emetteur a fait l'acquisition du terrain situé 28, Rue des Jardins à PAMANDZI (97615) – MAYOTTE – d'une superficie d'environ 3 524 m², cadastré sections AC numéro 96 et numéro 97 au Lieudit « 26, Rue du Jardin », sur lequel sera édifié l'Hôtel.
« Contrat de Bail Emphytéotique »	acte de Bail Emphytéotique signé le 24 octobre 2025 entre le Département de Mayotte en qualité de Bailleur et l'Emetteur en qualité de Preneur portant sur un terrain formé des parcelles cadastrées section AC 769 et AC 98 situées à Pamandzi d'une superficie de 142 m², sur lequel sera aménagée une voie d'insertion à l'entrée de l'Hôtel.
« Contrat de Promotion immobilière »	désigne l'acte sous seing privé en date du 10 juin 2025 par lequel le Promoteur (OCIDIM) s'oblige envers le Maître d'Ouvrage, la SA AMANI-PROPERTIES, à faire procéder pour le compte de cette dernière, conformément à un prix convenu et dans un délai de livraison fixé, à la réalisation du Bâtiment.
« Contrat de Prêt-Subordonné »	désigne le Prêt-Subordonné, signé en date du 19 novembre 2025, accordé par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur afin de compléter le financement de l'acquisition de l'Immeuble en cours d'édification par l'Emetteur. Le remboursement de ce Prêt-Subordonné d'une durée de 9,5 ans suivant le terme de l'année civile à laquelle se rapporte la date d'ouverture de l'Hôtel (soit jusqu'au 30/06/2037) se fera par le versement de l'Apport Fiscal Rétrocédé puis par compensation avec les paiements des loyers du Contrat de Crédit-Bail Immobilier dus par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur et par compensation avec le prix d'exercice de la Promesse de Vente ou de la Promesse d'Achat le cas échéant.
« Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire »	désigne le Prêt long terme à signer, accordé par le Pool Bancaire à l'Emetteur, d'un montant global de 19.500.000 EUR, dans le cadre d'un contrat unique ou de contrats séparés avec chacun

des membres du Pool Bancaire, afin de parfaire le financement de l'acquisition de l'Immeuble en cours d'édification par l'Emetteur. Les échéances relatives à ce prêt bancaire seront honorées grâce au versement par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur des loyers du Contrat de crédit-Bail Immobilier.

**« Contrat de prêt bancaire Long Terme
Relais FEDER du Pool Bancaire »**

désigne le Prêt long terme à signer, accordé par le Pool Bancaire à l'Emetteur, d'un montant global de 1.500.000 EUR, dans le cadre d'un contrat unique ou de contrats séparés avec chacun des membres du Pool Bancaire, afin de parfaire le financement de l'acquisition de l'Immeuble en cours d'édification par l'Emetteur. Les échéances relatives à ce prêt bancaire seront honorées grâce au versement par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur des loyers du Contrat de crédit-Bail Immobilier.

« Contrat de Prêt Obligataire »

désigne le Prêt Obligataire à signer, accordé par la BDT à l'Emetteur à travers une ligne d'obligations convertibles en actions d'un montant de 2.320.000 EUR, afin de parfaire le financement de l'acquisition de l'Immeuble en cours d'édification par l'Emetteur. Les échéances relatives à ce prêt bancaire seront honorées grâce au versement par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur des loyers du Contrat de crédit-Bail Immobilier.

« Contrat de Crédit-Bail Immobilier »

désigne le contrat de Contrat de Crédit-Bail Immobilier, signé en date du 15 décembre 2025, par lequel l'Emetteur a donné en crédit-bail l'Immeuble pour une durée commençant à la date de signature de ce dernier pour une durée de 9,5 ans suivant le terme de l'année civile à laquelle se rapporte la date d'ouverture de l'Hôtel (soit jusqu'au 30/06/2037).

« Date d'Ouverture de l'Hôtel »

Désigne la date d'entrée en exploitation de l'Hôtel en ce compris la mise en service des biens mobiliers et équipements destinés à équiper le complexe hôtelier. A titre d'information, la Date d'Ouverture de l'Hôtel est prévue le 15 décembre 2027.

« Distributeurs »

désigne les conseillers en investissements financiers et les réseaux bancaires avec lesquels INTER INVEST SAS a signé des conventions de distribution et qui au titre de leur activité sont susceptibles de présenter l'Opération à leurs Clients Réservataires.

« DGFIP »

désigne la Direction Générale des Finances Publiques.

« Ecart d'Ajustement »

désigne l'écart entre le montant de l'Investissement et le montant de la souscription à l'Augmentation de Capital de l'Investisseur. Cet Ecart d'Ajustement est d'un montant inférieur à 1,90 euros. Il est lié à la nécessité de souscrire un nombre entier d'Actions.

« Hôtel »

désigne (i) l'Immeuble composant le complexe hôtelier « AMANI – Business & Leisure » de catégorie 4 étoiles, à édifier sur la commune de Pamandzi à Mayotte, (ii) les biens mobiliers et équipements de nature mobilière destinés à équiper le complexe hôtelier.

« Immeuble »

désigne la seule composante immobilière du complexe hôtelier « AMANI – Business & Leisure » de catégorie 4 étoiles de 80 clés, formé des constructions portant sur 80 chambres et les locaux de service associés (bureaux, lingerie, réception, espaces du personnel), les espace de réception (bars, lounge, restaurant, restaurant « rooftop », piscine), deux salles de conférence et d'une salle de sport, ainsi que les terrains objets du Contrat d'acquisition du terrain et du Contrat de Bail Emphytéotique, et qui sera donnée en crédit-bail à l'Exploitant.

« G3F »

désigne la garantie de bonne fin fiscale consentie par INTER INVEST SAS aux Investisseurs et dont les conditions générales figurent dans leur bulletin de réservation (cf. Annexe 11).

« Garantie Fiscale »

désigne la lettre d'indemnisation fiscale que l'Exploitant va signer au profit des Investisseurs et d'INTER INVEST SAS.

« Investissement »

désigne le montant défini dans le dossier de réservation du Client Réservataire et devant être investi dans un véhicule de portage d'une opération de défiscalisation Girardin Industriel avec agrément fiscal.

« Investisseurs »

désignent les Clients Réservataires qui auront décidé de confirmer leur réservation en souscrivant à la présente Offre en vue de bénéficier de la réduction d'impôt associée à l'Opération conformément au dispositif fiscal dit « Girardin » résultant des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

« Offre »

désigne la présente offre au public de valeurs mobilières.

« Opération »

désigne l'acquisition du Bâtiment par la Société au profit de l'Exploitant en vue de bénéficier du dispositif fiscal dit « Girardin » et tel qu'il a été agréé par le Ministre de l'Economie et des Finances.

« Période Fiscale »

désigne la période incompressible de cinq (5) années d'exploitation de l'Immeuble composant l'Hôtel courant à compter de sa Date d'Ouverture (ou de la date de constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital si elle postérieure) et qui s'impose à la Société conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il est précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Immeuble composant l'Hôtel, la durée initiale de cinq (5) ans sera prorogée pour une durée égale à cette durée d'inexploitation, ce dont chaque Investisseur sera, le cas échéant, informé lors des assemblées générales annuelles.

« Placeur »

désigne INTER INVEST SAS qui a été mandaté par l'Émetteur pour le placement de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs Outre-mer.

« Pool bancaire »

désigne le pool constitué des banques Crédit-Agricole et Agence Française de Développement.

« Promesse de Vente »

désigne la promesse de vente de l'Immeuble, signée en date du 15 décembre 2025, consentie par l'Emetteur à l'Exploitant, au terme de laquelle l'Exploitant s'engage à acquérir l'Immeuble à l'issue de la Période Fiscale.

« Promesse d'Achat »

désigne la promesse d'achat de l'Immeuble, signée en date du 15 décembre 2025, consentie par l'Exploitant à l'Emetteur, au terme de laquelle l'Exploitant s'engage à acquérir l'Immeuble à l'issue de la Période Fiscale.

« Protocole »

désigne le contrat en date du 15 mai 2023 conclu entre l'Exploitant et les Arrangeurs en vue de définir les missions des Arrangeurs pour la structuration de l'Opération, l'obtention de l'Agrément et le placement de l'Opération.

« Règlement Prospectus »

désigne le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de

l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

« Rentabilité Brute »	désigne le taux de rendement de l'Investissement de l'Investisseur, soit 10% minimum hors prise en compte des frais de réservation.
« Rentabilité Nette »	désigne la Rentabilité Brute diminuée de l'impact des frais de réservation facturés par INTER INVEST SAS au titre de la réservation du Client Réservataire.
« AMANI-RESORTS » / « Exploitant »	désigne la société dénommée AMANI-RESORTS, Société par actions simplifiée au capital de 19.685 euros, ayant son siège social à MAMOUDZOU (97600), 12 Avenue Martin Luther King, ZI KAWENI à Mayotte, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Mamoudzou (Mayotte) sous le numéro SIREN 952 260 263 (n° LEI 894500DEPAS2BX0NSN61).
« Seuil de Caducité »	désigne le montant de souscription en deçà duquel l'Augmentation de Capital est annulée soit 13.705.650 euros et correspondant à 100% du nombre des Actions souscrites.
« Société »/ « Emetteur »	Désigne la société AMANI-PROPERTIES, société anonyme au capital initial de 37.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Fort-de-France sous le numéro 914 623 624, (n° LEI 894500L533K4I9MET336), dont le siège social est situé Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots, 97200 Fort-de-France, faisant offre publique de ses titres financiers nouveau à émettre, et qui a pour objet exclusif à Mayotte : « (i) La construction, l'acquisition, la location (au travers de location simple ou de crédit-bail), d'investissements productifs en vue de la location de ces derniers au profit d'une entreprise établie à Mayotte, dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts; (ii) La vente des investissements productions à l'issue de la période fiscale de location ; (iii) La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe. (iv) Et généralement toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet. ».
« Souscription Minimum »	Désigne le montant minimum de souscription d'un Investisseur à l'Offre.
« Souscription Maximum »	Il n'y a pas de maximum de souscription pour un Investisseur à l'Augmentation de Capital mais ce montant correspond au montant théorique maximum que l'Investisseur doit souscrire pour obtenir la réduction d'impôt maximum possible au titre de 2025 compte tenu du plafonnement global visé à l'article 200-0 A du CGI. Le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'avantage fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre de 2025 est de 25.330 Actions soit une souscription de 48.127,00 euros hors frais de réservation ouvrant droit à une réduction d'impôt, dans le cas d'une souscription à 100%, à 52.940,09 euros.

Section 1 INTRODUCTION

1.1. Nom des valeurs mobilières

7.213.500 actions ordinaires de la SA AMANI-PROPERTIES. Code ISIN FR0014014V90

1.2. Identité et coordonnées de l'Emetteur

AMANI-PROPERTIES, société anonyme au capital de 37.000 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Fort-de-France sous le numéro 914 623 624 (n° LEI 894500L533K4I9MET336 et dont le siège social est situé Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots, 97200 FORT DE France (l'« **Emetteur** » ou la « **Société** »).

1.3. Identité et coordonnées de l'Autorité compétente qui a approuvé le Prospectus

Autorité des Marchés Financiers (AMF), sis 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

1.4. Date d'approbation du Prospectus

17 décembre 2024

1.5. Avertissements

1.5.1. L'Emetteur déclare que :

- Le résumé doit être lu comme une introduction au présent Prospectus de croissance de l'union. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen du Prospectus dans son ensemble.
- Le souscripteur (l'« **Investisseur** ») à l'augmentation de capital de l'Emetteur décidée par le Conseil d'Administration sur délégation de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2025 (l'« **Augmentation de Capital** ») peut perdre tout ou partie du montant total du capital investi, ainsi que le montant de sa Rentabilité Brute (soit en principe 10% du montant de sa souscription hors frais de réservation décrits ci-dessous). Par ailleurs, la Rentabilité Brute résultant d'une réduction d'impôt pouvant être remise en cause, le souscripteur peut être exposé au-delà de son investissement en cas de remise en cause de sa réduction, compte tenu de la perte de la réduction d'impôt et des pénalités ou intérêts de retard qui pourraient lui être appliqués ainsi que des frais de réservation.
- Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'Investisseur plaignant est susceptible, selon le droit national, de devoir supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.
- Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais seulement si, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, le contenu du résumé est trompeur, inexact ou incohérent ou ne fournit pas les informations clés permettant d'aider les Investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.
- Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

Section 2 INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR

2.1. Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?

2.1.1 Informations concernant l'Emetteur

a) **Forme juridique, pays d'origine, droit régissant ses activités**

Société anonyme à conseil d'administration constituée en France et soumise au Droit français.

b) **Principales activités**

« La société a pour objet à Mayotte : (i) La construction, l'acquisition, la location (au travers de location simple ou de crédit-bail), d'investissements productifs en vue de la location de ces derniers au profit d'une entreprise établie à Mayotte, dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts ; (ii) La vente des investissements productions à l'issue de la période fiscale de location ; (iii) La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ; (iv) Et généralement toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet »

c) **Contrôle**

A la date du Prospectus, l'Emetteur est contrôlé par INTER INVEST SAS qui détient 3.699.999 Actions (soit 99,999973 % de son capital et de ses droits de vote). Monsieur Christian CAMUS détient par ailleurs 1 Action (soit 0,000027 % de son capital et de ses droits de vote).

d) **Directeur Général**

Monsieur Jean DELPECH

2.2. Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?

Constitué le 15 juin 2022 et immatriculé le 17/06/2022, l'Emetteur a clôturé son premier exercice au 31 décembre 2022 et n'a pas eu depuis, à l'exception de la location de surfaces de terrains à titre marginal et temporaire, d'autres activités que l'acquisition et la réalisation de l'Immeuble en cours d'édification et la préparation de l'Augmentation de Capital ainsi que la négociation des principaux contrats nécessaires à son activité (les « **Contrats Importants** »). Une situation comptable intermédiaire a été établie au 20 novembre 2025 (le « **Bilan Intermédiaire** »). Entre la date du Bilan Intermédiaire et celle du Prospectus, la situation financière de l'Emetteur n'a pas évolué et aucun événement qui nécessiterait d'établir un arrêté comptable intermédiaire n'est intervenu. Les informations financières clés au 31/12/2024 et au 20 novembre 2025 (situation intermédiaire) sont présentées en détail aux points 8.1 de la Section 8 du Prospectus. En outre, les comptes ont fait l'objet d'une certification par un commissaire aux comptes.

2.2.1 Non applicable

2.3. Quels sont les principaux risques propres à l'Emetteur ?

2.3.1 Description succincte des principaux facteurs de risques

Les Investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits ci-après, ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent Prospectus. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas, à la date du Prospectus, d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. A ce titre, il est précisé qu'avec le temps, de nouveaux risques pourraient apparaître et ceux présentés, évoluer. Conformément à l'article 16 du Règlement Prospectus, les facteurs de risque ci-après, sont classés par ordre décroissant suivant leur importance. Ce classement intègre les politiques de gestion des risques mises en œuvre afin de limiter la probabilité et l'impact des risques.

Risque	Description	Couverture	Fréquence et Impact
Non-Respect par la SAS AMANI-RESORTS des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'avantage (a)	L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si la SAS AMANI-RESORTS ne respecte pas, durant la Période Fiscale, ses engagements pris en termes d'emplois	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence moyenne, impact et impact net élevés
Sinistre partiel ou total de l'Hôtel (b)	L'Hôtel pourrait subir pendant la Période Fiscale un sinistre rendant en tout ou partie impossible son exploitation. Dans ce cas, l'Hôtel ne pouvant plus être exploité, il existe pour l'Investisseur un risque de remise en cause de son Avantage Fiscal. L'hôtel, principal objet de l'investissement, se situe sur l'île de Mayotte qui a été récemment frappée par des événements cycloniques majeurs ayant conduit à la destruction d'une partie des habitations de l'île. L'hôtel est implanté au cœur de la commune de Pamandzi, à une altitude supérieure à 15 mètres et en retrait du littoral, ce qui le place en dehors des zones les plus vulnérables aux phénomènes de submersion marine et de houle cyclonique. Le secteur de l'hôtel n'a pas été directement impacté par les destructions majeures observées lors des derniers événements cycloniques. Son exposition par rapport aux événements cycloniques est détaillée au 4.1.b de la Section 4.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net élevés
Exploitation de l'hôtel (c)	Conformément au Contrat de Crédit-Bail Immobilier (CBI), la SAS AMANI-RESORTS a pris différents engagements afin que son exploitation soit conforme aux différentes autorisations administratives à recevoir et à l'Agrément. L'Exploitant s'est également engagé à maintenir l'Immeuble en parfait état d'entretien. Le non-respect de ces engagements par la SAS AMANI-RESORTS pendant la Période Fiscale entraînera la résiliation du Contrat de CBI et la SAS AMANI-RESORTS devra alors verser à la Société, au titre de la valeur de résiliation, des indemnités couvrant notamment les réductions d'impôts remises en cause	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et impact net moyens
Défaillance de la SAS AMANI-RESORTS en qualité d'exploitant de l'Hôte (d)	L'Emetteur a pour seul objet de louer l'hôtel acquis dans le cadre de l'Opération réalisée en vue de son financement. La SAS AMANI-RESORTS est une société créée spécifiquement pour exploiter l'Hôtel dont la mise en service devrait avoir lieu le 15 décembre 2027. Compte tenu du schéma de financement de l'hôtel et des prévisions d'exploitation décrites au point 3.3.3 a), l'Exploitant devrait être en mesure d'assurer son exploitation et de générer des revenus réguliers. Il ne s'agit toutefois de projections dont la réalisation n'est pas garantie. En cas de défaillance de l'Exploitant, l'Emetteur devra relouer l'Hôtel jusqu'à la fin de la Période Fiscale pour que l'Avantage Fiscal de l'investisseur ne soit pas remis en cause. S'il n'y parvenait pas l'Avantage Fiscal de l'investisseur pourrait être remis en cause	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net moyens
Non-signature des contrats importants restant à signer à la date du Prospectus (e)	Les Contrats importants restant à signer à la date du Prospectus sont les suivants : Contrat de prêt bancaire long terme du Pool Bancaire, Contrat de prêt bancaire long terme Relais FEDER du Pool Bancaire, Contrat de Prêt Obligatoire. La non-	Garantie fiscale (*) et	Fréquence faible, impact et

	signature de ces contrats priverait l'Emetteur d'une source de financement essentielle à l'achèvement des travaux. Le non-achèvement des travaux entraînera la résiliation du Contrat de CBI et la SAS AMANI-RESORTS devra alors verser à la Société, au titre de la valeur de résiliation, des indemnités couvrant notamment les réductions d'impôts remises en cause	Garantie G3F (**)	impact net moyens.
Non-ouverture de l'Hôtel (f)	En l'absence d'ouverture de l'Hôtel, s'agissant du défaut de mise en service, l'Avantage Fiscal de l'investisseur sera remis en cause.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net moyens.

(*) : Dans le cas où l'avantage fiscal serait remis en cause, les conséquences financières seraient couvertes par la garantie de bonne fin fiscale, la « Garantie Fiscale », accordée par la SAS AMANI-RESORTS en faveur de l'Emetteur, sauf en cas de faute imputable à l'Investisseur. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Cf. 3.3.1. a) du Résumé et §a) du point 4.2

(**) : Les Investisseurs bénéficient par ailleurs d'une garantie dite « G3F » qui prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération. INTER INVEST SAS a alloué un montant de 10 millions € pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. La G3F (cf. Annexe 11), dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §b) du point 4.2. Cf. 3.3.1. b) du Résumé. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4.

Section 3 INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES

3.1. Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

3.1.1 Informations concernant les valeurs mobilières :

a) Nature et catégorie

Actions ordinaires, toutes de même catégorie. Code ISIN : FR0014014V90

b) Monnaie, dénomination, valeur nominale, nombre de valeurs mobilières émises

7.213.500 Actions d'une valeur nominale d'un centime (0,01) d'euro chacune assortie d'une prime de souscription d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes (1,89), soit un prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90 €) chacune.

c) Droits attachés aux valeurs mobilières

En l'état actuel du droit français et des statuts de l'Emetteur, les principaux droits attachés aux Actions sont les suivants : (i) droit aux dividendes, (ii) droit de participer aux assemblées, (iii) droit de vote, (iv) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (v) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation. Toutefois, compte tenu de la finalité de l'Opération, l'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait que le seul retour sur investissement attendu est le montant de l'Avantage Fiscal. Celui-ci est supérieur à l'Investissement (cf. point 4.1 du Résumé). Aucun versement de dividendes n'est envisagé pendant toute la durée de détention des Actions par les Investisseurs. Eu égard aux mécanismes de cession des Actions mis en place dans le cadre de l'Opération (par le biais de promesses de cessions des Actions consenties par l'Investisseur au moment de sa souscription, l'ensemble des actions étant cédé pour un euro) l'Investisseur ne devrait plus être actionnaire après l'expiration de la Période Fiscale et donc à la date de liquidation de l'Emetteur. La date de jouissance des Actions est le jour de la constatation de l'Augmentation de Capital. Les Actions seront, à compter de cette date, entièrement assimilées aux actions déjà émises par l'Emetteur et jouiront des mêmes droits.

d) Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité

Sans objet.

e) Politique de dividende ou de distribution

Il n'existe aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserves, l'Avantage Fiscal constituant, pour les Investisseurs, le seul rendement à retirer de leur investissement. L'Investisseur consent par avance à abandonner tout droit sur le résultat de la liquidation de l'Emetteur.

3.2. Où les titres seront-ils négociés ?

Les Actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché de titres financiers réglementé français ou étranger ou un système multilatéral de négociation organisé. Elles ne sont pas, ni ne seront, liquides. Aucune perspective d'admission sur un quelconque marché n'est envisagée.

3.3. Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?

Aucune garantie de cette nature n'a été prise mais d'autres garanties ont été mises en place et sont décrites ci-après.

3.3.1 Description succincte de la nature et de la portée des Garanties

a. La Garantie Fiscale donnée par la SAS AMANI-RESORTS

La SAS AMANI-RESORTS va consentir une Garantie Fiscale à l'Emetteur et aux Investisseurs en cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir) lié à l'Opération. En vertu de la Garantie Fiscale, la SAS AMANI-RESORTS s'engage vis-à-vis des Investisseurs à compenser sans condition, toute diminution ou remise en cause de tout ou partie de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmenté de toutes taxes ou impôts à percevoir) des Investisseurs, non imputable à l'Investisseur lui-même ou à l'Emetteur. Toutefois compte tenu de la situation financière de la SAS AMANI-RESORTS dont l'essentiel des ressources est dédié au paiement des loyers du Contrat de Crédit-Bail Immobilier signé avec l'Emetteur, il est probable qu'en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal, la SAS AMANI-RESORTS ne puisse pas honorer en tout ou partie cette garantie, au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue par conséquent qu'une protection théorique pour les Investisseurs. L'Agrément Fiscal pourrait notamment être remis en cause si l'Exploitant ne respectait pas l'une des conditions visées dans cet Agrément Fiscal. Aux termes de l'Agrément Fiscal, l'Exploitant doit recruter et maintenir pendant 5 ans, à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel, 41 emplois équivalents temps pleins.

b. La Garantie de bonne fin fiscale donnée par INTER INVEST SAS

INTER INVEST SAS a mis en place une garantie de bonne fin fiscale « G3F » contractuelle au profit des Investisseurs. La G3F comme la Garantie Fiscale n'ont pas vocation à couvrir le montant investi par l'Investisseur mais le montant de la réduction d'impôt dont celui-ci bénéficie au titre de sa souscription. En cas de reprise de l'Avantage Fiscal ou de recours de tout créancier de l'Emetteur, étant précisé que les seuls créanciers de l'Emetteur sont l'Etat au titre de divers impôts, le Pool Bancaire et la BDT, et sous réserve du respect des Conditions Générales G3F, la garantie G3F assure le remboursement des montants réclamés à l'Investisseur par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur. La G3F couvre notamment la reprise de l'Avantage Fiscal du fait (i) de la non-livraison de l'Immeuble dans les temps, soit, suivant les dispositions prévues à l'article 199 undecies B du CGI, au plus tard 24 mois après la date d'achèvement des fondations ou (ii) de la non-exploitation de l'Immeuble pendant la Période Fiscale. Conformément à ses Conditions Générales, la G3F ne couvre pas la remise en cause de l'Avantage Fiscal si celle-ci résulte de l'Investisseur (qui n'aurait par exemple pas respecté les plafonnements ou n'aurait pas, après demande d'INTER INVEST SAS, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devrait payer le montant de la rectification, la Garantie Fiscale devant être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre. La G3F est une garantie offerte par INTER INVEST SAS à tous les investisseurs de ses programmes d'investissement revêtus de cette garantie. INTER INVEST SAS a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SAS bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de la G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'INTER INVEST SAS qui viendraient à l'actionner. Il est précisé que l'opération de fait pas l'objet d'une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code de commerce. Pour plus d'informations, se reporter au point 3.3.4 b) du Résumé.

3.3.2. Description succincte des garants

a) AMANI-RESORTS (Garantie Fiscale)

AMANI-RESORTS, Société par actions simplifiée au capital de 19.685 euros, ayant son siège social à Mamoudzou (97600), 12 Avenue Martin Luther King – ZI KAWENI Hitia'a (98 705) à Mayotte, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Mamoudzou (Mayotte) sous le numéro SIREN 952 260 263
Code LEI 894500DEPAS2BXONS61

b) INTER INVEST (Garantie G3F)

INTER INVEST SAS, société par actions simplifiée au capital de 10.000.200 EUR, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 383 848 660, dont le siège social est situé 21 rue Fortuny, 75 017 Paris.
Code LEI : 969500G0ERKLWKMEOX07
INTER INVEST SAS est une entreprise d'investissement agréée par l'ACPR pour le service de placement garanti. Elle est également enregistrée en qualité de monteur en opérations de défiscalisation, activité pour laquelle elle dispose d'une expérience de 30 ans.

3.3.3. Informations financières clés pertinentes pour évaluer la capacité des garants à remplir leurs engagements au titre des garanties

a) AMANI-RESORTS (Garantie Fiscale)

AMANI-RESORTS ne dispose pas de ressources spécifiques dédiées à la couverture de son engagement contractuel au titre de la Garantie Fiscale. Le capital est de 19.685 euros et ses fonds propres au 20/11/2025 s'élèvent à 1.546.007 euros. Compte tenu de ces éléments ci-dessus, il existe un risque significatif que la SAS AMANI-RESORTS ne soit pas en mesure d'honorer ses engagements au titre de la Garantie Fiscale. Selon les projections d'exploitation, l'évolution de la Capacité d'Auto-Financement (CAF) de la SAS AMANI-REORTS et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants sur la base du schéma de financement mis en place :

EUR	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	5.692.830	6.200.112	6.726.062	7.271.257	7.427.526	7.591.760	7.758.043	7.926.429
EBE	2.381.179	2.645.628	2.956.144	3.173.647	3.220.593	3.279.891	3.329.094	3.371.038
Résultat net	-443.274	-385.449	-125.185	-70.244	-31.428	285.039	292.983	608.588
CAF *	-443.274	-385.449	-100.384	-18.539	49.362	395.539	433.850	755.686
Capital social	2.350.000	2.350.000	2.350.000	1.980.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000

Capitaux propres	1.175.120	789.670	664.485	17.584	-665.618	-380.579	-87.595	520.992
Dettes long terme	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bilan	2.670.005	2.224.536	2.039.871	3.911.488	2.438.771	2.653.574	2.877.618	3.417.429
Total bilan net de dette LT	2.670.005	2.224.536	2.039.871	3.911.488	2.438.771	2.653.574	2.877.618	3.417.429

(*) Capacité d'autofinancement
Ces chiffres s'entendent, pour chaque année, au 31/12
Les derniers plans d'affaires du projet, transmis à la DGFiP, prennent pleinement en compte le contexte spécifique de Mayotte à la suite des récents événements climatiques, tant du point de vue de l'offre que de la demande hôtelière.
Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

b) INTER INVEST SAS (G3F)
S'agissant de la G3F, celle-ci prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur, étant précisé que les seuls créanciers de l'Emetteur sont l'Etat au titre de divers impôts, le Pool Bancaire et la BDT, et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération. La G3F couvre notamment la reprise de l'Avantage Fiscal du fait de la non-exploitation de l'Immeuble pendant la Période Fiscale. INTER INVEST SAS a alloué un montant de 10 millions d'euros, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SAS bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'INTER INVEST SAS qui viendraient à l'actionner.

3.3.4 Description succincte des principaux facteurs de risques liés aux garants
a) Risque de défaillance de la SAS AMANI-RESORTS en cas d'exercice de la Garantie Fiscale
Au regard de la portée maximale potentielle de la Garantie Fiscale, du niveau des fonds propres de la SAS AMANI-RESORTS, de sa capacité d'auto-financement et des engagements que la SAS AMANI-RESORTS a pris par ailleurs (i.e. : paiement des loyers du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, sa capacité à exécuter la Garantie Fiscale ne peut être garantie. La Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Pour autant, l'Investisseur bénéficie aussi de la garantie G3F offerte par INTER INVEST SAS. Risque de fréquence, impact et impact net moyens.

b) Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F
INTER INVEST SAS dispose d'une trésorerie et de fonds propres (59.760.811 € au 31/12/2024) lui permettant d'honorer ses engagements au titre de la G3F. Toutefois et au regard de la portée potentielle de cette garantie, INTER INVEST SAS a souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SAS bénéficiant de cette garantie. Cette couverture financière pourrait s'avérer insuffisante à couvrir l'ensemble des clients réservataires concernés. Risque de fréquence, impact et impact net faibles.
Si la G3F devait être mise en œuvre, elle le serait suivant un ordre chronologique de réception des avis de requalification et ce dans la limite de son enveloppe actuelle, soit 10.000.000 €. Ainsi, au regard de sa dotation, la G3F ne peut, avec certitude, garantir un porteur qu'il sera indemnisé.
Outre cette couverture financière, INTER INVEST SAS a souscrit :
i. une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat Generali N°AT399878, Applied N°AFL1P25-00063 et Liberty Mutual Insurance N°AC6MSQ-001) couvrant les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance à hauteur de 25 millions d'euros par période et par sinistre.

3.4. Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?

Risque	Description	Couverture	Fréquence et Impact
Remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé par l'article 199 undecies B du CGI (a)	En cas de non-respect d'une condition de l'Agrément Fiscal, les avantages fiscaux seraient requalifiés et d'éventuelles pénalités fiscales et intérêts de retard pourraient s'appliquer	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et impact net moyens
Illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation (b)	Les Actions ne sont pas cotées sur un marché et il n'est pas prévu de demander leur admission sur un marché d'instrument financiers, de sorte que les Actions ne seront pas liquides. Par ailleurs, les Actions devant faire l'objet, au bénéfice de l'Exploitant, de promesses de cession consenties pour un euro symbolique par les Investisseurs au moment de leur souscription, elles ne seront pas librement cessibles et doivent en tout état de cause être conservées par les Investisseurs jusqu'à l'expiration de la Période Fiscale, faute de quoi, l'Avantage Fiscal de l'Investisseur serait repris sans que les Garantie Fiscale et G3F puissent être actionnées par l'Investisseur. L'Avantage Fiscal ne peut être transmis à un nouvel acquéreur. Par le biais de différentes promesses consenties respectivement à l'Exploitant et à l'Emetteur, l'Investisseur devrait en principe céder ses Actions après l'expiration de la Période Fiscale		Fréquence faible, impact et impact net moyens
Souscription insuffisante (c)	L'Augmentation de Capital pourrait être annulée si le nombre des Actions souscrites à la fin de la Période de Souscription était inférieur au Seuil de Caducité (100%). Dans ce cas, INTER INVEST SAS fera ses meilleurs efforts pour replacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité avant le 30 décembre 2025. À défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur investissement et des frais de réservation afin de leur donner l'opportunité de rechercher un autre investissement défiscalisant d'ici le 31/12/2025		Fréquence faible, impact et impact net moyens
Rentabilité de l'investissement proposé (d)	La rentabilité de l'investissement réside uniquement dans l'avantage fiscal octroyé par la réduction d'impôt sur le revenu, prévue par l'article 199 undecies B du CGI. L'Investisseur ne doit attendre aucun dividende ni aucune plus-value de sa souscription à l'Augmentation de Capital. La LF pour 2026 pourrait modifier le cadre légal de l'opération et/ou le plafonnement des niches fiscales et/ou instaurer un mécanisme d'imposition minimum pour les hauts revenus qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et impact net faibles
Plafonnement des niches fiscales (e)	La réduction d'impôt est soumise à un double plafonnement : spécifique et global. Il revient à l'Investisseur de s'assurer qu'il pourra bien imputer la réduction d'impôt dont il bénéficiera sur le montant de son impôt sur le revenu pour l'année considérée, tout en prenant en compte le mécanisme de plafonnement spécifique et global des avantages fiscaux. La LF pour 2026 pourrait modifier le plafonnement des niches fiscales et/ou instaurer un mécanisme d'imposition minimum pour les hauts revenus qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et impact net faibles
Remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI (f)	L'agrément du Ministre de l'Economie et des Finances délivré le 09 décembre 2025 protège les Investisseurs d'éventuels changements législatifs ultérieurs. La réduction d'impôt étant imputable sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2025 (la réduction d'impôt est aussi reportable dans la limite du plafonnement global lorsqu'elle excède l'impôt dû), tout changement du dispositif fiscal intervenant après le 31 décembre 2025 ne devrait pas avoir de conséquence sur l'avantage fiscal obtenu. Il ne peut être exclu que la LF pour 2026 modifie le cadre légal ce qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération		Fréquence, impact et impact net faibles
Délai de conservation des Actions (g)	Les Investisseurs doivent conserver les Actions de l'Emetteur pendant une durée d'au moins 5 ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel afin de ne pas remettre en cause l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI (sauf cas particulier du décès). La cession des Actions de l'Emetteur moins de 5 ans à compter de la Date d'Ouverture entraînera la remise en cause de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI.	Risque théorique, la cession doit être agréée par le CA	Fréquence, impact et impact net faibles
Responsabilité financière des Investisseurs (h)	La responsabilité des Investisseurs à l'égard des créanciers est limitée à leurs apports respectifs. Dans le cadre de la documentation contractuelle signée et restant à signer, les dettes de l'Emetteur seront celles provenant (i) du Contrat de Prêt-Subordonné accordé par la SAS AMANI-RESORTS dont le remboursement se fait par un mécanisme de compensation ne nécessitant aucune trésorerie de la part de l'Emetteur, (ii) du Contrat de Prêt Bancaire long terme auprès du Pool Bancaire, (iii) du Contrat de Prêt Bancaire long terme Relais FEDER auprès du Pool Bancaire, (iv) du Contrat de Prêt Obligatoire.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et impact net faibles

Section 4 INFORMATIONS CLÉS SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRES AU PUBLIC

4.1. Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?
L'Offre s'adresse à des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu, qui ont signé une demande de réservation avec INTER INVEST SAS (les « **Clients Réservataires** »).

Cette Offre bénéficie des capacités de commercialisation d'INTER INVEST SAS qui a été mandatée pour placer les Actions dans le cadre du Protocole. INTER INVEST SAS a, par ailleurs, conclu des conventions de distribution avec des Distributeurs. INTER INVEST SAS dispose d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation de la part de Clients Réservataires. A la date du Prospectus, le montant des demandes de réservation reçues par INTER INVEST SAS pour un investissement Girardin Industriel avec agrément fiscal s'élève à 16.076.131,00 euros.

Au regard des réservations et conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire, l'Augmentation de Capital sera exclusivement proposée aux Clients Réservataires. Toute personne souhaitant souscrire à l'Offre devra signer un dossier de réservation. Compte tenu du nombre de réservations existantes, dont le montant total est supérieur à celui de l'Offre et du respect de l'ordre chronologique des réservations, il est très probable qu'il ne puisse pas souscrire à l'Offre.

Aux termes d'un dossier de réservation, le Client Réservataire s'engage irrévocablement à souscrire ou à acquérir des parts ou actions de sociétés de portage pour un montant déterminé, en fonction du montant de réduction d'impôt qu'il souhaite obtenir. Au moment de la réservation, il signe un mandat de prélèvement SEPA à hauteur du montant de l'investissement (l'« **Investissement** ») à réaliser pour le montant de réduction d'impôt souhaité augmenté des frais de réservation de son dossier. Ce prélèvement est signé au profit de la société INTER INVEST SAS qui réceptionne le montant de cette opération Girardin sur un compte nanti spécifiquement dédié à cette opération.

INTER INVEST SAS par l'intermédiaire de ses Distributeurs va ainsi présenter l'Opération à ses Clients Réservataires dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation, afin qu'il puisse décider de devenir Investisseurs dans le cadre de l'Offre après qu'ils aient pris connaissance du Prospectus. A cet effet, chaque Client Réservataire recevra un mail l'informant de l'Offre. Le Client Réservataire est invité à se connecter à l'espace personnel qui lui est dédié sur le site d'INTER INVEST SAS pour prendre connaissance du Prospectus et le cas échéant souscrire les Actions de l'Emetteur pour le montant de son Investissement indiqué dans son dossier de réservation. Ce montant, compte tenu du prix de souscription de l'Action (la souscription ne pouvant concerner qu'un nombre entier d'Action) (l'« **Ecart d'Ajustement** »), sera éventuellement ajusté. Sous réserve de cet ajustement lié au fait que les souscriptions doivent concerner un nombre entier d'Actions, il ne sera pas possible à l'Investisseur de changer le montant d'investissement qui a été défini dans son dossier de réservation. Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable.

Le dossier de souscription se composera :

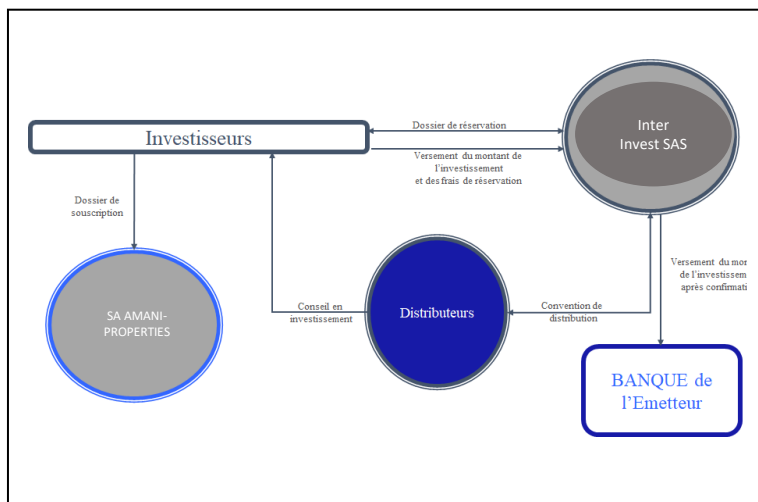
- ✓ Du bulletin de souscription ;
- ✓ Du mandat de prélèvement SEPA (qui figurait dans le dossier de réservation) à l'ordre de la société INTER INVEST SAS correspondant au montant de son Investissement et des frais de réservation.

Le Client Réservataire devenu Investisseur pourra consulter son bulletin de souscription d'Actions sur son espace personnel après la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital par le Conseil d'Administration de l'Emetteur.

Les frais de réservation sont remboursés aux souscripteurs en cas d'annulation de l'opération résultant d'une insuffisance des souscriptions.

➤ Calendrier de l'Opération

Le montant total des réservations dont dispose INTER INVEST SAS étant, à la date du présent Prospectus, supérieur au montant de l'Offre, les Clients Réservataires se verront proposer l'Offre dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation par vagues successives. Si au plus tard 5 jours après réception du mail relatif à l'Offre, un ou plusieurs de ces premiers Clients Réservataires n'ont pas signé un bulletin de souscription, INTER INVEST SAS pourra proposer l'Offre aux Clients Réservataires suivants dans l'ordre chronologique. Il est précisé que les Clients Réservataires de la première vague pourront, pendant toute la période de souscription, continuer à souscrire à l'Offre. A l'issue de chaque période de 5 jours maximum, le Conseil d'Administration de l'Emetteur constatera les souscriptions reçues au cours de ladite période. En cas de souscription de l'Offre, l'ordre chronologique de signature des bulletins de souscription déterminera alors l'attribution des Actions. L'Emetteur informera alors les Clients Réservataires dont la souscription ne peut être satisfaite, du fait de la souscription de l'Offre, qu'ils sont à nouveau placés sur liste d'attente pour une nouvelle opération de défiscalisation Girardin Industriel avec agrément fiscal. Lorsque le Conseil d'Administration constate que l'intégralité des Actions émises est souscrite, il peut clore la période de souscription par anticipation. En revanche, si à l'issue de la période de souscription, moins de 100% des Actions ont été souscrites le Conseil d'Administration constate l'annulation de l'Augmentation de Capital.



Le calendrier prévisionnel de l'Offre est le suivant :

- Le 15 mai 2023 : Signature du Protocole.
- Le 10 juin 2025 : Signatures du Contrat de Promotion Immobilière
- Le 19 novembre 2025 : Signature du Contrat de Prêt Subordonné
- Le 09 décembre 2025 : Conseil d'administration décidant de soumettre à l'Assemblée Générale une proposition de délégation audit conseil en vue d'augmenter le capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 72.135 euros.
- Le 09 décembre 2025 : Délivrance de l'Agrément Fiscal
- Le 10 décembre 2025 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 15 décembre 2025 au plus tard : Signatures du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, de la Promesse de Vente et de la Promesse d'Achat.
- Le 16 décembre 2025 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 17 décembre 2025 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- A partir du 18 décembre 2025 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- A partir du 18 décembre 2025 : Envoi du mail aux premiers Clients Réservataires pour leur présenter l'Offre et leur permettre de transformer leurs réservations en souscriptions au capital de l'Emetteur.
- Le 29 décembre 2025 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 29 décembre 2025 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 30 décembre 2025 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital.
- Le 30 décembre 2025 au plus tard : Publication sur le site internet <https://www.inter-invest.fr/loi-girardin/offre-publique-en-valeurs-mobilieres> des résultats de l'Offre et information sur l'espace client de chaque Investisseur de sa souscription.
- Le 30 décembre 2025 : en cas de non-constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, remboursement des Investisseurs, à hauteur de leurs Investissements et des frais de réservation y attachés, pour lesquels INTER INVEST SAS ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.
- Le 31 décembre 2025 au plus tard : signature des promesses croisées de vente et d'achat des actions, signature des lettres d'indemnisation fiscale.
- Le 30 avril 2026 au plus tard : une attestation d'investissement et une notice explicative sur la déclaration de son Investissement.

➤ **Souscription minimum** : 7.177 Actions au prix unitaire de 1,90 euros, soit un montant total de 13.636,30 euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 15.000 €).

➤ **Souscription maximum** : néant. Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de rentabilité d'un Investisseur, cette dernière est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. ci-dessous) et par le montant d'impôt sur le revenu dû par ce dernier au titre des revenus de l'année 2025 et, le cas échéant, des 5 années suivantes. Le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'Avantage Fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre des revenus de l'année 2025 est de 25.330 Actions soit, une souscription, hors frais de réservation, de 48.127,00 euros ouvrant droit, dans le cas d'une souscription à hauteur de 100%, à une réduction d'impôt de 52.940,33 euros.

➤ Plafonnements de l'Avantage Fiscal :

Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément constitutif de la rentabilité, cette dernière est nécessairement limitée au regard du Plafonnement Spécifique et du Plafonnement Global (cf. point 4.2 du Résumé).

➤ Frais liés à l'Offre

Au titre de chaque réservation, INTER INVEST SAS perçoit des frais de réservation. Ces frais sont prélevés en sus du montant de l'investissement et affecte donc la rentabilité de l'Investisseur. Les frais de réservation correspondent à un montant forfaitaire de 25 euros augmenté d'un montant proportionnel d'un montant proportionnel au nombre d'Actions souscrites de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites. Les frais de réservation sont conservés par INTER INVEST SAS.

A l'inverse les autres frais de l'Opération supportés quant à eux par l'Emetteur, n'affecte pas la Rentabilité Brute de 10% (soit une Rentabilité Nette minimale de 9,40%) dans la mesure où cette Rentabilité Brute résulte uniquement de l'Avantage Fiscal et non des perspectives de développement de l'Emetteur. Les frais liés à l'Opération sont résumés dans le tableau ci-dessous :

	Coût total de l'Opération	Bénéficiaires
Coût de l'Immeuble (1)	34.750.000,00 €	SA AMANI-PROPERTIES
Frais	3.444.655,00 €	
Dont frais de montage	2.524.533,00 €	Arrangeurs
Dont frais de gestion*	303.368,00 €	INTER INVEST
Dont frais de placement**	616.754,00 €	INTER INVEST & Intermédiaires de placement
TOTAL	38.194.655,00 €	

*Les frais de gestion seront minorés ou majorés en fonction du résultat de liquidation constaté par l'Emetteur lors de sa dissolution. Il est rappelé que les Investisseurs n'ont pour perspective de gain que le montant de la réduction d'impôt qui est réparti entre eux au prorata de leur détention dans le capital de l'Emetteur.

** Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions (seuil de caducité).

Impact des frais de réservation sur la rentabilité d'un investisseur souscrivant à hauteur de la souscription minimale (i.e. : 7.177 actions) :

Réduction d'impôt (Ri) souhaitée par le Client Réservataire (1)	15 000,11 €
Montant de la souscription à réaliser (2)	13 636,30 €
Rentabilité Brute (3) = (1) / (2) - 1	10,00%
Frais de réservation (4)	75,45 €
Rentabilité Nette (5) = (1) / [(2) + (4)] - 1	9,40%

➤ Dilution résultant de l'Offre :

Parallèlement à l'Augmentation de Capital, l'Assemblée générale extraordinaire a également décidé d'une réduction du capital social sous condition suspensive de réalisation de l'Augmentation de Capital, à minima à un niveau égal au Seuil de Caducité, afin de permettre aux Associés Actuels de se retirer du capital de l'Emetteur en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital.

Cas d'une souscription à hauteur de 100% :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital		Après la réduction de capital concomitante	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST SAS	99,9999730%	99,9999730%	33,9029551%	33,9029551%	0,00%	0,00%
Christian CAMUS	0,0000270%	0,0000270%	0,0000092%	0,0000092%	0,00%	0,00%
Investisseurs	0,00%	0,00%	66,0970358%	66,0970358%	100,00%	100,00%

4.2. Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

4.2.1 Contexte de l'Augmentation de Capital

➤ L'Opération

L'objet de l'Offre est de permettre à l'Emetteur de disposer des fonds nécessaires pour financer l'Immeuble qu'il louera, dans le cadre du dispositif fiscal dit « Girardin industriel », à l'Exploitant. La Base Eligible totale de l'Opération a été fixée à 27.734.355,00 euros par le ministère de l'Economie et des Finances dans l'Agrément délivré le 09 décembre 2025. Compte tenu de cette Base Eligible, l'Opération ouvre droit à une réduction d'impôt globale de 15.076.395,00 euros soit 54,36 % de la Base Eligible (ce taux étant fixé par la loi), qui sera répartie entre les Investisseurs à proportion de leur détention du capital de l'Emetteur à l'issue de l'Offre.

L'Emetteur étant contrôlé par INTER INVEST SAS en collaboration avec les autres Arrangeurs pour les besoins de cette Opération, l'Augmentation de Capital s'adresse en effet aux Clients Réservataires d'INTER INVEST SAS, personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu, souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu, prévue par l'article 199 undecies B du CGI.

➤ Affectation du montant de l'Augmentation de capital

Pour permettre la réalisation de l'Immeuble en cours d'édification et avant la réalisation de la présente Offre, la SAS AMANI-RESORTS a consenti à l'Emetteur un Prêt-Subordonné pour un montant total de 6.725.343 euros (le « Prêt subordonné »). Ce Prêt Subordonné a servi notamment à financer la réalisation de l'immeuble. La construction de l'Immeuble est conduite notamment en exécution du Contrat de Promotion Immobilière en vertu duquel des situations de travaux continueront d'être émises à l'encontre de l'Emetteur. Le montant de l'Augmentation de capital a ainsi vocation à :

- ✓ à hauteur de l'Apport Fiscal Rétrocédé d'un montant de 10.260.995 euros, permettre avant tout de poursuivre le financement de la construction de l'Immeuble notamment par le règlement des situations de travaux émises à l'encontre de l'Emetteur par le Promoteur (OCIDIM), ainsi que permettre le remboursement partiel du Prêt subordonné ;
- ✓ payer les honoraires des Arrangeurs et d'INTER INVEST SAS en sa qualité de placeur et de gestionnaire pour un total de 3.444.656,00 euros (cf. point 4.1 ci-dessus)

➤ Présentation du dispositif fiscal de l'article 199 undecies B du CGI

L'article 199 undecies B du CGI a institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France qui financent notamment au travers d'une société de portage, l'acquisition d'investissements productifs neufs dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer. La réduction d'impôt associée, sous réserve qu'au minimum 66% de la réduction d'impôt générée soit reversée à l'exploitant ultramarin par la société de portage, est de 54,36 % du prix net du bien (base éligible). Le montant de l'investissement à réaliser par l'investisseur est déterminé en fonction (i) des frais que devra acquitter la société de portage et (ii) de la rétrocession. En tout état de cause ce montant d'investissement sera égal, hors frais de réservation, à un pourcentage de la réduction d'impôt inférieur à 100%, si bien qu'au cas d'espèce, en investissant 90,91 % du montant de la réduction souhaitée, l'investisseur bénéficiera d'une Rentabilité Brute de 10,00% (i.e. : 100 / 90,91 - 1). La réduction d'impôt sur les revenus de l'année de l'investissement, qui constitue une réduction d'impôt reversée par l'Etat l'année suivante, est pratiquée pour chaque Investisseur à proportion de ses droits au capital de l'Emetteur. Si le montant de réduction théorique est supérieur à l'impôt dû par l'investisseur, la part non utilisée est reportable sur les revenus des 5 années suivant l'année de son investissement. Au-delà de ces 5 années, le reliquat est perdu.

➤ Plafonnement de la réduction d'impôt imputable par l'Investisseur sur le montant de son impôt dû au titre des revenus 2024

En cas d'application la même année de plusieurs types d'avantage, pour chaque foyer fiscal concerné, le total des avantages fiscaux, hors outre-mer et investissements SOFICA et en logement intermédiaire, est retenu dans la limite de 10.000 euros. Ce montant de 10.000 euros est majoré des réductions d'impôt outre-mer et SOFICA sans pouvoir excéder une réduction de l'impôt dû supérieure à 18.000 euros. Pour l'application de ce plafond, la réduction d'impôt acquise au titre d'un investissement au capital de l'Emetteur est retenue à hauteur de la part théorique maximale non rétrocédée à l'Exploitant soit 34%.

Exemple : si un Investisseur a réalisé des investissements lui donnant droit à des réductions d'impôt (autre que SOFICA, logements intermédiaire et investissements Outre-mer) pour un montant total de réduction supérieur ou égal à 10.000 euros (plafond de 10.000€ entièrement utilisé par ces autres avantages fiscaux) alors l'Investisseur pourra réaliser un investissement au titre de son impôt sur les revenus de 2025 d'un montant maximum de (8.000 / 34%) / 110% = 21.390,37€² correspondant à 11.258 Actions, soit une réduction d'impôt théorique de 23.529,50 €.

Si en revanche l'Investisseur ne bénéficie d'aucun autre avantage fiscal que son Investissement au capital de l'Emetteur, la réduction d'impôt maximum possible en 2025 résultant de sa souscription au capital de l'Emetteur est donc de 52.941,18 euros (18.000 euros / 34%) correspondant à la souscription de 25.330 Actions correspondant à un Investissement de 48.127€.

4.2.2 Réalisation de l'Immeuble

La Société réalise l'Immeuble en cours d'édification dans le cadre notamment du Contrat d'Acquisition du Terrain, du Contrat de Bail Emphytéotique et du Contrat de Promotion Immobilière. Le financement de la réalisation de l'Immeuble par l'Emetteur est assuré au moyen de sources suivantes :

- Un ensemble de prêts régis par les contrats suivants : le Contrat de Prêt-Subordonné, le Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, le Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt Obligatoire
- La rétrocession d'une partie des apports des Investisseurs réalisés lors de leur souscription à l'Augmentation de Capital (l'Apport Fiscal Rétrocédé). Le taux de rétrocession à l'Exploitant est de 37,00 % de la Base éligible soit 68,06% (i.e. 37,00%/54,36%) de la réduction d'impôt dont bénéficieront les Investisseurs.

Affectation du produit de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital contribuera, à hauteur de 10.260.995 euros, au financement du coût de réalisation de l'Immeuble.

Le solde soit 3.444.655,00 euros est destiné au paiement des frais de l'opération, à savoir les frais de gestion, de montage et de placement dus par l'Emetteur. Les Arrangeurs vont percevoir les frais de montage au titre de la structuration de l'opération de défiscalisation et de l'obtention de l'Agrément. INTER INVEST SAS intervenant en qualité de placeur dans le cadre de l'Augmentation de Capital percevra des frais de placement. Enfin la gestion de l'Emetteur sera également assurée par INTER INVEST SAS jusqu'à la liquidation de l'Emetteur qui devrait en principe intervenir après la 5^{ème} année suivant la Date d'Ouverture de l'Hôtel.

	Capitaux propres de l'Emetteur	Prêt subordonné	Prêt Pool bancaire LT	Prêt Pool bancaire LT Relais FEDER	Prêt obligatoire	TOTAL
Coût de réalisation Immeuble (1)	10.260.995 €	1.169.005 €	19.500.000 €	1.500.000 €	2.320.000 €	34.750.000 €
Frais	3.444.655 €					3.444.655 €
Total	13.705.650 €	1.169.005 €	19.500.000 €	1.500.000 €	2.320.000 €	38.194.655 €

* Dans le cadre de la réalisation de l'Immeuble, l'Emetteur a souscrit un Contrat de Prêt Subordonné d'un montant de 6.705.343 EUR, qui sera ramené à 1.169.005 EUR une fois mobilisés (i) l'Apport Fiscal Rétrocédé d'un montant 10.260.995 euros, (ii) l'ensemble des prêts régis par les contrats suivants : le Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, le Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt Obligatoire.

Le montage de l'Opération est réalisé par INTER INVEST SOUTREMER SAS qui, dans ce cadre, la Commission de Montage.

Le placement des Actions est effectué par INTER INVEST SAS au travers de son réseau de distribution.

La gestion administrative et financière de l'Emetteur sera assurée par INTER INVEST SAS.

➤ Schéma de l'Opération

La réduction d'impôt sur le revenu, ainsi obtenue en 2026 par les Investisseurs au titre de leurs revenus de l'année 2025 est le seul élément de rendement de cet investissement. L'Investisseur ne doit attendre aucun revenu des Actions de l'Emetteur, aucun dividende, aucun remboursement de sa souscription à l'Augmentation de Capital, ni aucune plus-value.

Bien que l'Investisseur reste actionnaire de l'Emetteur pendant la Période Fiscale, l'intégralité de sa Rentabilité Brute (issue exclusivement de la réduction d'impôt sur le revenu) est appréhendée en moins de douze mois. Des mécanismes de sortie de l'Opération ont été mis en place contractuellement et sont décrits au 3.4 a). Ces mécanismes permettent alternativement une cession de l'Immeuble ou des Actions de l'Emetteur à l'Exploitant par le biais de promesses croisées réciproques pouvant être utilisées, pour les promesses sur l'Immeuble, alternativement par l'Exploitant et l'Emetteur et, pour les promesses sur les Actions pour un euro symbolique, par l'Exploitant et les Investisseurs représentés par INTER INVEST SAS. Si l'Investisseur est toujours associé de l'Emetteur au moment de la liquidation il lui est rappelé que le résultat de liquidation revient s'il est positif, au liquidateur proposé par le Président.

² Après prise en compte de l'Ecart d'Ajustement.

S'agissant des risques de remise en cause de la réduction d'impôt durant la Période Fiscale et de la Garantie Fiscale (Annexe 6) octroyée par l'Exploitant, se reporter au 3.3.1 b) du Résumé.

En tout état de cause, il revient à l'Investisseur de s'assurer qu'il pourra bien imputer la réduction d'impôt sur le revenu dont il bénéficiera, tout en prenant en compte les mécanismes de plafonnement des avantages fiscaux mentionnés aux articles 199 undecies D (plafonnement Outre-mer) et 200-0 A (plafonnement global des niches fiscales) du CGI décrit plus haut.

➤ **Tableaux synthétiques :**

Le montant de l'Opération s'établit à 34.750.000,00 € pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 27.734.355,00 € à laquelle est associée une réduction d'impôt de 15.076.395,00 €, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 54,36% défini par la loi.

		Min	Moy	Max
Montant de l'investissement				34 750 000 EUR
Base éligible décidée dans l'Agrément	[1]			27 734 355 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]		54,36%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]			15 076 395 EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]		7 213 500	
Nombre d'actions souscrites	[5]	7 177	16 746	25 330
Valeur de l'Action (prime d'émission incluse)	[6]	1,90 EUR	1,90 EUR	1,90 EUR
Investissement Total (hors prise en compte frais de réservation)	[7]=[5]*[6]	13 636,30 EUR	31 817,40 EUR	48 127,00 EUR
Pourcentage de Capital social de la Société	[8]= [5]/[4]	0,10%	0,23%	0,35%
Montant de la Réduction d'Impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	15 000,11 EUR	34 999,56 EUR	52 940,33 EUR
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	1 363,81 EUR	3 182,16 EUR	4 813,33 EUR
Rentabilité	[11]=[10]/[7]	10,00%	10,00%	10,00%
Taux d'apport (hors prise en compte frais de réservation)	[12]=[7]/[19]	90,91%	90,91%	90,91%
Frais de réservation	[13]	75,45 €	142,72 €	203,07 €
Dont fixe		25,00 EUR	25,00 EUR	25,00 EUR
Dont variable		50,45 €	117,72 EUR	178,07 EUR
Investissement Total (frais de réservation et de souscription inclus)	[14]=[7]+[13]	13 711,75 EUR	31 960,12 EUR	48 330,07 EUR
Gain Souscripteur (frais de réservation inclus)	[15] = [10]-[13]	1 288,35 EUR	3 039,43 EUR	4 610,26 EUR
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9,40%	9,51%	9,54%

Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette s'entendent comme une rentabilité minimale dans le cas de la souscription de 100% de l'Augmentation de Capital (seuil de caducité). Si l'Augmentation de Capital est réalisée à hauteur de moins de 100%, l'opération sera annulée. Il est rappelé que les Investisseurs ont en tant que Clients Réservatoire accepté de payer des frais de réservation à INTER INVEST SAS qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous le tableau de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions égale à 100% (seuil de caducité) :

Niveau de souscription	100%	
Nbre de titres souscrits (1)	7 213 500	
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	15 076 395 €	
Nominal des titres (3)	1,90 €	
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / 1	2,090024977	
Rentabilité (5) = (4) / (3) -1	10,00%	
Calcul de la rentabilité, frais de réservation inclus	pour la souscription de 7 177 actions, soit une RI de 15 000,11 €	pour la souscription de 25 330 actions, soit une RI de 52 940,33 €
Nbre d'investisseurs	1006	285
Frais de réservation (6)	75 860,91 €	57 835,91 €
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	13 781 510,91 €	13 763 475,91 €
Rentabilité (8) = (2) / (7) -1 *	9,40%	9,54%

* sous réserve du report intégral sur les 5 années suivantes des réductions d'impôt excédant les critères du (i) plafonnement spécifique et (ii) du plafonnement global

➤ **Prise Ferme**

Aucune prise ferme n'a été ni ne sera consentie à /par l'Emetteur.

➤ **Description de tout conflit d'intérêts important concernant l'offre décrite dans le Prospectus**

- S'agissant des Associés Actuels, une réduction de capital a été décidée sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à minima égale au Seuil de Caducité, au terme de laquelle les 2 Associés Actuels ne seront plus associés de l'Emetteur concomitamment à la constatation de l'Augmentation de Capital. Le rachat de leurs actions par la Société en vue de leur annulation est réalisé à la valeur nominale si bien qu'ils ne réaliseront aucune plus-value ni ne bénéficieront d'aucun avantage fiscal au titre des Actions qu'ils auront détenues ;
- S'agissant des dirigeants et/ ou salariés d'INTER INVEST SAS ou d'INTER INVEST OUTREMER SAS, ils exercent pour M. Jean DELPECH, M. Vincent DECLERCQ et M. Stéphane SCHLOEGEL respectivement les fonctions de Président du Conseil d'Administration, Administrateur et Administrateur de l'Emetteur ;
- Il est rappelé que INTER INVEST SAS réalise pour le compte de l'Emetteur différentes prestations de montage de l'opération de défiscalisation, de gestion administrative et financière de l'Emetteur et de placeur et perçoit à ce titre des honoraires significatifs. Ces prestations ont fait l'objet d'une convention qui ne relève pas des conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce mais qui a néanmoins été soumise à l'approbation formelle du conseil d'administration.

4.3. Qui est l'offreur et/ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation ? Néant.

4.3.1 Non applicable

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et axes de développement de l'Emetteur et de ses investissements. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront.

Ces informations sont fondées sur des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par l'Emetteur. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

Chaque Investisseur est invité à prendre attentivement en considération les facteurs de risques exposés à la Section 3 du Prospectus et autres informations contenues dans le Prospectus avant de prendre sa décision d'investissement.

En particulier, l'attention des Investisseurs est attirée sur les éléments suivants :

- La LF pour 2026 pourrait modifier le cadre légal de l'opération et/ou le plafonnement des niches fiscales et/ou instaurer un mécanisme d'imposition minimum pour les hauts revenus qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération.
- L'investissement proposé permet à l'Investisseur de bénéficier de l'Avantage Fiscal exposé à la Section 2.2.1 du Prospectus. Avant de souscrire, l'Investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale personnelle. Il s'agit d'un placement qui implique de conserver les Actions pour la Période Fiscale. A défaut, l'Investisseur s'expose à la perte de l'Avantage Fiscal auquel pourraient s'ajouter d'éventuelles pénalités, majorations et intérêts de retard. En pratique, l'Investisseur (ou son héritier éventuel en cas de décès) devra conserver ses Actions au minimum jusqu'à fin 2032. Il est rappelé que la seule rentabilité de l'Investissement est assurée par la réduction d'impôt sur le revenu octroyé en 2026 au titre des revenus de l'année 2025 (reportable le cas échéant dans la limite des règles définissant le plafonnement des niches fiscales). La réduction d'impôt sur le revenu ainsi obtenue par les Investisseurs est sans impact sur le taux de prélèvement à la source qui reste calculé sur la base des revenus imposables retenus avant imputation des réductions et crédits d'impôts.
- L'investissement dans l'Emetteur n'est pas un investissement liquide (il n'est pas remboursable et ne peut être cédé sauf dans les conditions contractuelles prévues dans le cadre de l'Opération). Une fois la souscription à l'Augmentation de Capital réalisée, le seul gain constaté, par l'Investisseur, est la réduction d'impôt sur le revenu qui s'impute au titre de ses revenus de l'année 2025 et qui est supérieure au montant de son Investissement augmenté des frais de réservation dus au titre du dossier de réservation qu'il a signé auprès d'INTER INVEST SAS pour pouvoir souscrire à une opération montée et placée par INTER INVEST SAS.

La valeur des Actions qu'il possède est alors de 1,90 euros par Action. La cession des Actions avant l'échéance de la Période Fiscale entraînerait en tout état de cause la remise en cause de l'Avantage Fiscal pour l'Investisseur (sauf cas particulier du décès).

- L'Investisseur ne percevra aucun flux de trésorerie lié à l'exploitation ou à la valorisation de l'Immeuble (dividende ou produit de cession des Actions ou de l'Immeuble). La Rentabilité Brute de l'Investissement est assurée uniquement par la réduction d'impôt sur le revenu. Si l'Investisseur est toujours associé de l'Emetteur au moment de la liquidation il lui est rappelé que le résultat de liquidation revient s'il est positif, au liquidateur proposé par le Président. En résumé, les sommes apportées par l'Investisseur sont abandonnées.
- ✓ Si le Conseil d'Administration, constate que le montant total reçu au titre des bulletins de souscription est inférieur au Seuil de Caducité (i.e. : 100%), le montant versé au titre des souscriptions des Investisseurs sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur sera dans ce cas reversé à INTER INVEST SAS en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation sous réserve de disponibilité de celle-ci au plus tard le 30 décembre 2025. A défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement et des frais de réservation.
- ✓ Conformément au dossier de réservation signé par le Client Réservataire, INTER INVEST SAS reversera tout ou partie du montant prélevé au titre du dossier de réservation si ce montant n'a pas été entièrement utilisé dans le cadre de la souscription des Actions ou d'autres opérations au plus tard le 30 décembre 2025 par voie de virement sur le compte du Client Réservataire.
- ✓ Selon le calendrier prévisionnel de l'Opération, la constatation de l'Augmentation de Capital par le Conseil d'Administration devrait avoir lieu au plus tard le 30 décembre 2025.

Section 1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

1.1. Personne(s) responsable(s) des informations contenues dans le Prospectus

La personne responsable des informations contenues dans le présent Prospectus est Monsieur Jean DELPECH en qualité de Directeur Général de l'Emetteur et également Président du Conseil d'Administration.

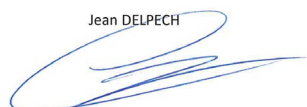
1.2. Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

ATTESTATION INFORMATIONS CONTENUES

J'atteste que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fais à Nouméa, le 17 décembre 2025

Jean DELPECH



1.3. Déclaration/ rapport d'experts

1.3.1 Personne ayant établi le Bilan Intermédiaire

Cabinet HDM NORD, Cabinet d'Expertise-Comptable, 29 rue Gabriel DE KERVEGUEN, 97 490 SAINT-DENIS.

1.3.2 Rapport sur la vérification de l'actif et du passif de l'Emetteur :

La nomination d'un commissaire à la vérification de l'actif et du passif de l'Emetteur et la préparation de ce rapport répondent à une obligation légale pour les sociétés dont la constitution est inférieure à 2 ans à la date de l'offre au public.

En application de l'article L.225-131 du Code du Commerce, la Société ayant été créée le 15 juin 2022 pour une immatriculation en date du 17 juin 2022, n'est pas soumise à cette obligation.

Il a cependant été nommé un commissaire à la vérification de l'actif et du passif de l'Emetteur qui a émis un rapport. Ce rapport est joint dans son intégralité (cf. Annexe 4) avec le consentement de la personne ayant rédigé son contenu.

Nom	Fiduciaire de la Seine
Adresse professionnelle	41 rue Vivienne 75002 PARIS
Qualifications	Commissaire aux comptes
Intérêt dans l'Emetteur	Néant

1.3.3 Commissaire aux comptes

La nomination d'un commissaire aux comptes devient obligatoire dès lors que 2 des 3 seuils suivants sont franchis :

- ✓ 4 000 000 € de total bilan (somme de tous les actifs dans un bilan comptable)
- ✓ 8 000 000 € de chiffre d'affaires HT
- ✓ 50 salariés

Au regard de l'exercice clos au 31/12/2024, aucun de ces seuils n'est franchi. Au regard de la situation intermédiaire au 20/11/2025, seul le total bilan dépasse les 4 000 000 €. En conséquence, à la date du présent prospectus, la société n'avait pas l'obligation de nommer un commissaire aux comptes.

Pendant toute la Période Fiscale, seul le total bilan sera supérieur à 4.000.000,00 €, la Société n'employant aucun salarié et son chiffre d'affaires étant inférieur à 8.000.000,00 € HT durant cette période (cf. point 2.7.2), elle ne sera légalement pas soumise à l'obligation de nommer un commissaire aux comptes.

Un rapport sur le Bilan clos au 31/12/2024 ainsi qu'un rapport sur le Bilan Intermédiaire a toutefois été diligenté auprès d'un commissaire aux comptes désigné :

Nom	Fiduciaire de la Seine
Adresse professionnelle	41 rue Vivienne 75002 PARIS
Qualifications	Commissaire aux comptes
Intérêt dans l'Emetteur	Néant

Le rapport du commissaire aux comptes de l'Emetteur sur le Bilan clos au 31/12/2024 figure en Annexe 3 et le rapport du commissaire aux comptes sur le bilan intermédiaire au 20/11/2025 de l'Emetteur figure en Annexe 4.

Ce même commissaire aux comptes a établi :

- ✓ Un rapport sur l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription,
- ✓ Et un rapport sur la réduction de capital associée permettant la sortie des Associés Actuels

Le rapport du commissaire aux comptes de l'Emetteur sur l'Augmentation de Capital avec suppression du droit préférentiel de souscription (et sur la réduction de capital associée permettant la sortie des Associés Actuels figure en Annexe 5. Ces rapports sont joints dans leur intégralité (cf. Annexe 5) avec le consentement de la personne ayant rédigé son contenu.

1.3.4 Legal Opinion relative au plafonnement des niches fiscales

Les informations relatives au risque lié au plafonnement des niches fiscales au 3.4.e) du Résumé et au 4.3.e) de la Section 4 ont fait l'objet d'une Legal Opinion du Cabinet d'avocats OAKLANCE avalisant l'analyse fiscale. Vous trouverez, en Annexe 10, la Legal Opinion du Cabinet d'avocats OAKLANCE

Nom	OAKLANCE – Pierre-Yves BANCEL
Adresse professionnelle	178 boulevard Haussmann 75 008 Paris
Qualifications	Avocat fiscaliste
Intérêt dans l'Emetteur	Néant

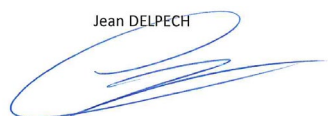
1.4. Attestation sur la retranscription fidèle et exacte des informations provenant des tiers

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DES INFORMATIONS

J'atteste que toutes les informations provenant de tiers contenues dans le présent Prospectus ont été fidèlement reproduites et, à ma connaissance et pour autant que je sois en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexacts ou trompeuses. Les sources d'informations tierces sont les suivantes : la SAS AMANI-RESORTS, les actionnaires fondateurs de la SA AMANI-PROPERTIES, le cabinet d'expert-comptable HDM NORD, le Pool Bancaire et la BDT.

Fais à Nouméa, le 17 décembre 2025

Jean DELPECH



1.5. Déclaration d'approbation

- a) Le présent Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.
- b) L'AMF n'approuve le présent Prospectus qu'en tant qu'il respecte les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.
- c) Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'Emetteur et les valeurs mobilières qui font l'objet du Prospectus.
- d) Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance pour l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

Section 2 STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2.1 Informations concernant l'Emetteur :

a) Raison sociale et nom commercial de l'Emetteur

Raison sociale de l'émetteur : AMANI-PROPERTIES

b) Lieu d'enregistrement, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)

Lieu d'enregistrement : RCS Fort-de-France
Numéro d'enregistrement : 914 623 624
Identifiant d'entité juridique (LEI) : 894500L533K4I9MET336

c) Date de constitution et durée de vie de l'Emetteur

Date de constitution : 15 juin 2022
Date d'enregistrement : 17 juin 2022
Durée de vie de l'Emetteur : Jusqu'au 17/06/2121 soit 99 ans

d) Siège social et forme juridique, législation régissant ses activités, pays de constitution, adresse et numéro de téléphone, site web

Siège social : Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots, 97200 Fort-de-France
Forme juridique : Société Anonyme
Législation régissant les activités : Droit français – Code de Commerce
Pays de constitution : France
Numéro de téléphone : 01.56.62.32.00
Site web : néant

2.1.1 Modifications importantes de la structure des emprunts et du financement de l'Emetteur depuis sa constitution

Non applicable.

A la date de rédaction du Prospectus, la situation financière de l'Emetteur n'a pas évolué de manière significative par rapport à sa situation lors du Bilan intermédiaire (cf. Bilan intermédiaire au 8.1.5 ci-après).

2.1.2 Description du financement mis en place pour la réalisation de l'Immeuble

Le plan de financement, taxe sur la valeur ajoutée incluse, par l'Emetteur de l'Opération tel qu'il résulterait des contrats à signer et de la réalisation de l'augmentation de capital à hauteur de 100% se présente comme suit :

EMPLOIS	EUR	RESSOURCES	EUR
Prix de revient des investissements (HT)	34 750 000 €	Prêt Obligataire de la Banque des Territoires	2 320 000 €
TVA sur investissements (Absence TVA)	0 €	Prêt subordonné	1 169 005 €
Honoraires et frais de gestion, dont :	3 444 655 €	Dont Prêt subordonné - Principal	1 169 005 €
Commission de montage	2 524 533 €	Dont Prêt subordonné - TVA	0 €
Commission de Gestion	303 368 €	Apport Investisseurs brut	13 705 650 €
Commission de levée et de placement	616 754 €	Dont capital	72 135 €
		Dont prime d'émission	13 633 515 €
		Prêt LT auprès du pool bancaire	19 500 000 €
		Prêt LT (Relais FEDER) auprès du pool bancaire	1 500 000 €
TOTAL EMPLOIS	38 194 655 €	TOTAL RESSOURCES	38 194 655 €

Afin de réaliser son investissement, l'Emetteur bénéficiera en complément de l'Augmentation de Capital, de l'ensemble des prêts régis par les contrats suivants : le Contrat de Prêt-Subordonné, le Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, le Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt Obligataire.

Les caractéristiques principales du Prêt Obligataire accordé à la SA AMANI-PROPERTIES par la BDT sont les suivantes :

- ✓ Engagement : Ligne d'obligations convertibles en actions
- ✓ Montant initial : 2.320.000 ,00 euros,
- ✓ Taux de rendement nominal de 6,5%
- ✓ Capitalisation des intérêts pendant 4 ans suivi d'un paiement annuel
- ✓ Remboursement du capital in-fine sur 2 ans (2034 et 2035)
- ✓ Maturité de 10 ans à compter du versement

Les caractéristiques principales du prêt Prêt Long Terme du Pool Bancaire sont les suivantes :

- ✓ Montant : 19.500.000 ,00 euros
- ✓ Répartition : Crédit Agricole pour 11.700.000 euros, Agence Française de Développement pour 7.800.000 euros
- ✓ Caractéristiques de la quote-part du Crédit Agricole :
 - ✚ Montant : 11.700.000 euros
 - ✚ Durée : 18 ans dont 3 ans de différé en capital
 - ✚ Taux d'intérêt : EUR 3 mois + 3%
 - ✚ Garanties : Hypothèque 1^{er} rang pari passu, caution solidaire de l'Exploitant, promesse de cession Dailly des loyers à percevoir, délégation des polices d'assurances
- ✓ Caractéristiques de la quote-part de l'Agence Française de Développement :
 - ✚ Montant : 7.800.000 euros
 - ✚ Durée : 17 ans dont 3 ans de différé maximum
 - ✚ Taux d'intérêt : EUR 6 mois + 3,16%
 - ✚ Garanties : Hypothèque 1^{er} rang sur le terrain et les constructions, caution solidaire AMANI-RESORTS, Promesse de cession Dailly des loyers à percevoir, Délégation au profit des prêteurs des indemnités d'assurance prévues par les polices en phase de construction et d'exploitation, promesse d'hypothèque sur les parcelles 96 et 102 appartenant aux actionnaires de Terres Rouges Holding

Les caractéristiques principales du Prêt Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire sont les suivantes :

- ✓ Montant : 1.500.000 ,00 euros
- ✓ Répartition : Crédit Agricole pour 1.500.000 euros
- ✓ Caractéristiques de la quote-part du Crédit Agricole :
 - ✚ Montant : 1.500.000 euros
 - ✚ Durée : 18 ans dont 3 ans de différé en capital
 - ✚ Taux d'intérêt : EUR 3 mois + 2,50%
 - ✚ Garanties : Hypothèque 1^{er} rang pari passu, caution solidaire de l'Exploitant, promesse de cession Dailly des loyers à percevoir, délégation des polices d'assurances

Les caractéristiques principales du Prêt Subordonné sont les suivantes :

- ✓ Montant : 6.705.343 euros ramené 1.169.005 euros une fois mobilisées l'ensemble des ressources financières
- ✓ Durée : de la date de signature jusqu'au 31/12/2027 + 10 ans
- ✓ Taux d'intérêts : 0%
- ✓ Remboursement : In-Fine

Il ressort du schéma juridique et financier ainsi que des différents contrats à mettre en place, le prévisionnel de trésorerie suivant de l'Emetteur sur la période correspondant à la Période Fiscale dans l'hypothèse d'un débouclage du schéma fiscal par rachat de l'Actif :

COMPTES PREVISIONNELS DE TRESORERIE									
EMPLOIS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Biens	34 750 000 €								34 750 000 €
Remboursement du Prêt subordonné			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 169 005 €	1 169 005 €
Remboursement du Prêt LT auprès du pool bancaire			0 €	1 862 480 €	1 862 480 €	1 862 480 €	1 862 480 €	16 632 229 €	24 082 150 €
Remboursement du Prêt LT (Relais FEDER) auprès du pool bancaire			0 €	144 067 €	144 067 €	144 067 €	144 067 €	1 268 502 €	1 844 770 €
Remboursement du Prêt Obligataire de la Banque des Territoires			0 €	0 €	0 €	198 201 €	198 201 €	3 206 225 €	3 602 628 €
Commission de montage	2 524 533 €								2 524 533 €
Commission de levée de placement	616 754 €								616 754 €
Frais de gestion	151 684 €	21 669 €	21 669 €	21 669 €	21 669 €	21 669 €	21 669 €	21 669 €	303 368 €
TOTAL emplois	38 042 971 €	21 669 €	21 669 €	2 028 216 €	2 028 216 €	2 226 418 €	2 226 418 €	22 297 631 €	68 893 209 €
RESSOURCES	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Capital SA et primes d'émission	13 705 650 €								13 705 650 €
Prêt subordonné	1 169 005 €								1 169 005 €
Prêt Obligataire de la Banque des Territoires	2 320 000 €								2 320 000 €
Prêt LT auprès du pool bancaire	19 500 000 €								19 500 000 €
Prêt LT (Relais FEDER) auprès du pool bancaire	1 500 000 €								1 500 000 €
Contrat de Crédit-Bail			0 €	2 006 547 €	2 006 547 €	2 204 749 €	2 204 749 €	2 205 292 €	10 627 883 €
Cession								20 070 670 €	20 070 670 €
TOTAL ressources	38 194 655 €	- €	- €	2 006 547 €	2 006 547 €	2 204 749 €	2 204 749 €	22 275 962 €	68 893 209 €
SOLDE ANNUEL	151 684 €	-21 669 €	-21 669 €	-21 669 €	-21 669 €	-21 669 €	-21 669 €	-21 669 €	0 €
SOLDE CUMULE	151 684 €	130 015 €	108 346 €	86 677 €	65 008 €	43 338 €	21 669 €	-0 €	-0 €

2.2 Aperçu des activités de l'Emetteur

2.2.1 Stratégie et objectifs

La Société a pour objet exclusif à Mayotte :

« (i) La construction, l'acquisition, la location (au travers de location simple ou de crédit-bail), d'investissements productifs en vue de la location de ces derniers au profit d'une entreprise établie à Mayotte, dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts ; (ii) La vente des investissements productions à l'issue de la période fiscale de location ; (iii) La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher

à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ; (iv) Et généralement toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet »

La Société a été constituée afin de réaliser l'Immeuble pour le donner en location à la SAS AMANI-RESORTS par voie de Contrat de Crédit-Bail Immobilier.

L'Augmentation de Capital décidée par l'Emetteur, va contribuer à hauteur de 10.260.995,00 euros au paiement de la réalisation de l'Immeuble, le solde faisant l'objet du Contrat de Prêt-Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire. Le solde de l'Augmentation de Capital soit 3.444.655,00 euros servira à payer les frais de l'Opération.

Les frais de montage seront dus aux Arrangeurs, titulaires d'un contrat de prestation de services au titre du montage du financement en LODEOM de l'Opération et seront payés après réalisation de l'Augmentation de Capital. La signature de cette convention a été ratifiée par le Conseil d'administration de l'Emetteur. Les frais de montage sont estimés à 2.524.533,00 euros soit 9,10 % de la Base Eligible.

Les frais de placement seront dus quant à eux au Placeur et seront payés après réalisation de l'Augmentation de Capital. Ils sont estimés à 616.754 euros soit 2,22 % de la Base Eligible en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 100%. Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions.

INTER INVEST SAS assurera la gestion administrative de l'Emetteur pendant la période de conservation fiscale et après celle-ci jusqu'à sa liquidation (hors frais de liquidation). Les frais de gestion sont estimés à 303.368,00 euros soit 1,09 % de la Base Eligible.

	Coût total de l'Opération
Coût de l'Immeuble, hors taxes récupérables	34.750.000,00 €
Frais	3.444.655,00 €
Dont frais de montage	2.524 533,00 €
Dont frais de gestion*	303.368,00 €
Dont frais de placement **	616.754,00 €
TOTAL	38.194.655,00 €

* Les frais de gestion seront minorés ou majorés en fonction du résultat de liquidation constaté par l'Emetteur lors de sa dissolution. Il est rappelé que les Investisseurs n'ont pour perspective de gain que le montant de la réduction d'impôt qui est réparti entre eux au prorata de leur détention dans le capital de l'Emetteur.

** Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions (seuil de caducité).

La rentabilité d'un investisseur souscrivant à hauteur de la souscription minimale (i.e. : 7.177 actions) s'établit comme suit :

Réduction d'impôt (RI) souhaitée par le Client Réservataire (1)	15 000,11 €
Montant de la souscription à réaliser (2)	13 636,30 €
Rentabilité Brute (3) = (1)/(2) -1	10,00%
Frais de réservation (4)	75,45 €
Rentabilité Nette (5)= (1) /((2)+(4)) -1	9,40%

Le montant de l'Opération, s'établit à 34.750.000,00 euros pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 27.734.355,00 euros à laquelle est associée une réduction d'impôt de 15.076.395 euros, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 54,36 % défini par la loi.

		Min	Moy	Max
Montant de l'investissement				34 750 000 EUR
Base éligible décidée dans l'Agrément	[1]			27 734 355 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]		54,36%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]			15 076 395 EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]		7 213 500	
Nombre d'actions souscrites	[5]	7 177	16 746	25 330
Valeur de l'Action (prime d'émission incluse)	[6]	1,90 EUR	1,90 EUR	1,90 EUR
Investissement Total (hors prise en compte frais de réservation)	[7]=[5]*[6]	13 636,30 EUR	31 817,40 EUR	48 127,00 EUR
Pourcentage de Capital social de la Société	[8]= [5]/[4]	0,10%	0,23%	0,35%
Montant de la Réduction d'Impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	15 000,11 EUR	34 999,56 EUR	52 940,33 EUR
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	1 363,81 EUR	3 182,16 EUR	4 813,33 EUR
Rentabilité	[11]=[10]/[7]	10,00%	10,00%	10,00%
Taux d'apport (hors prise en compte frais de réservation)	[12]=[7]/[9]	90,91%	90,91%	90,91%
Frais de réservation	[13]	75,45 €	142,72 €	203,07 €
Dont fixe		25,00 EUR	25,00 EUR	25,00 EUR
Dont variable		50,45 EUR	117,72 EUR	178,07 EUR
Investissement Total (frais de réservation et de souscription inclus)	[14]=[7]+[13]	13 711,75 EUR	31 960,12 EUR	48 330,07 EUR
Gain Souscripteur (frais de réservation inclus)	[15] = [10]-[13]	1 288,35 EUR	3 039,43 EUR	4 610,26 EUR
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9,40%	9,51%	9,54%

Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette s'entendent comme une rentabilité minimale dans le cas de la souscription de 100% de l'Augmentation de Capital (seuil de caducité). Si l'Augmentation de Capital est réalisée à hauteur de moins de 100% (seuil de caducité), l'opération sera annulée. Il est rappelé que les Investisseurs ont en tant que Clients Réservataire accepté de payer des frais de réservation à INTER INVEST SAS qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous le tableau de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions égales à 100% :

Niveau de souscription	100%	
Nbre de titres souscrits (1)	7 213 500	
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	15 076 395 €	
Nominal des titres (3)	1,90 €	
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / 1	2,090024977	
Rentabilité (5) = (4) / (3) - 1	10,00%	
Calcul de la rentabilité, Frais de réservation inclus	pour la souscription de 7 177 actions, soit une RI de 15 000,11 €	pour la souscription de 25 330 actions, soit une RI de 52 940,28 €
Nbre d'investisseurs	1006	289
Frais de réservation (6)	75 860,91 €	58 655,07 €
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	13 781 510,91 €	13 958 675,07 €
Rentabilité (8) = (2) / (7) - 1 *	9,40%	9,54%

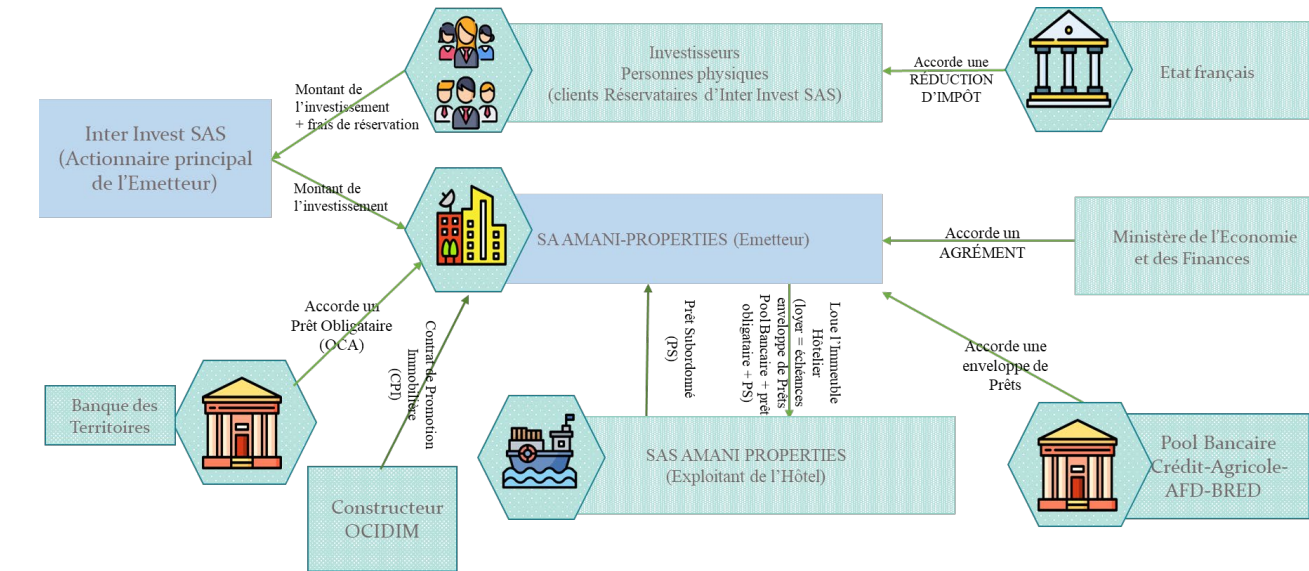
* sous réserve du report intégral sur les 5 années suivantes des réductions d'impôt excédant les critères du (i) plafonnement spécifique et (ii) du plafonnement global

A l'issue de la Période Fiscale et dans le cas d'une cession de l'Immeuble à l'Exploitant, l'Emetteur sera en principe liquidé après la cession par les Investisseurs de leurs Actions à INTER INVEST SAS (ou toute personne qu'elle décidera de se substituer). La liquidation sera en principe assurée par une société du Groupe INTER INVEST dont les honoraires dépendront de la trésorerie résiduelle de l'Emetteur au moment de la liquidation.

Il est rappelé qu'en souscrivant au capital de l'Emetteur, l'Investisseur accepte que son seul rendement soit constitué par la réduction d'impôt résultant de son apport. L'Investisseur ne percevra ni dividende ni aucune somme sur le résultat de liquidation.

Conformément aux promesses de cession consenties par les Investisseurs à l'Exploitant, ce dernier peut également, à l'issue de la Période Fiscale, choisir de racheter les Actions de l'Emetteur, pour un montant global d'un euro, aux Investisseurs pour acquérir l'Emetteur détenant l'Immeuble plutôt que l'Immeuble lui-même.

Le schéma (cf. Annexe 9) ci-après détaille le dispositif appliqué présenté au point 2.2.1 : (Contrats Importants signés et restant à signer)



La Société aura un locataire unique, la SAS AMANI-RESORTS, et n'aura pas d'autres locataires.

➤ Présentations des principaux acteurs de l'opération

AMANI-RESORTS (Exploitant et garant au titre de la Garantie Fiscale)

AMANI-RESORTS, Société par actions simplifiée au capital de 19.685 euros, ayant son siège social à Mamoudzou (97600), 12 Avenue Martin Luther King, ZI KAWENI à Mayotte, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Mamoudzou (Mayotte) sous le numéro SIRENE 952 260 263, représentée par son Président Monsieur Feyçoil MOUHOUSOUNE.

Code LEI : 894500DEPAS2BX0NSN61

L'Exploitant a été à l'origine de l'opération dans la mesure où il a sollicité les Arrangeurs en vue de mettre en place le financement lui permettant d'exploiter puis potentiellement d'acquérir à terme l'Immeuble nécessaire au développement de son activité.

i) Garantie Fiscale

L'Exploitant va consentir une Garantie Fiscale (Annexe 6) à l'Emetteur et aux Investisseurs en cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmentée de toutes taxes ou impôts à percevoir) lié à l'Opération. En vertu de la Garantie Fiscale, l'Exploitant s'engage vis-à-vis des Investisseurs à compenser sans condition, toute diminution ou remise en cause de tout ou partie de l'Avantage Fiscal (éventuellement majoré de pénalités et intérêts, le cas échéant augmentée de toutes taxes ou impôts à percevoir) des Investisseurs, non imputable à l'Investisseur lui-même ou à l'Emetteur.

Toutefois compte tenu de la situation financière de l'Exploitant dont l'essentiel des ressources accumulées, au cours de l'exploitation de l'Hôtel sera dévolue au paiement des loyers rattachées au Contrat de Crédit-Bail Immobilier pour le financement de l'Immeuble, il est probable qu'en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal l'Exploitant ne puisse pas honorer cette garantie au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. L'Agrément Fiscal pourrait notamment être remis en cause si l'Exploitant ne respectait pas l'une des conditions visées dans cet Agrément Fiscal. Aux termes de l'Agrément Fiscal, l'Exploitant doit notamment recruter et maintenir pendant 5 ans 41 emplois équivalents temps pleins.

L'Exploitant ne dispose en effet pas de ressources spécifiques dédiées à la couverture de son engagement contractuel au titre de la Garantie Fiscale. Le capital à la date du 20/11/2025 est de 19.685 € pour des capitaux propres de 1.546.007 €. L'intégralité de ses fonds propres est dédiée à l'octroi du Prêt-Subordonné. Compte tenu de ces éléments ci-dessous, il existe un risque significatif que l'Exploitant ne soit pas en mesure d'honorer ses engagements au titre de la Garantie Fiscale.

Selon les projections d'exploitation, l'évolution de la Capacité d'Auto-Financement (CAF) de la SAS AMANI-RESORTS et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants :

EUR	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	5.692.830	6.200.112	6.726.062	7.271.257	7.427.526	7.591.760	7.758.043	7.926.429
EBE	2.381.179	2.645.628	2.956.144	3.173.647	3.220.593	3.279.891	3.329.094	3.371.038
Résultat net	- 443.274	-385.449	-125.185	-70.244	-31.428	285.039	292.983	608.588
CAF *	-443.274	-385.449	-100.384	-18.539	49.362	395.539	433.850	755.686
Capital social	2.350.000	2.350.000	2.350.000	1.980.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000
Capitaux propres	1.175.120	789.670	664.485	17.584	-665.618	-380.579	-87.595	520.992
Dettes long terme	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bilan	2.670.005	2.224.536	2.039.871	3.911.488	2.438.771	2.653.574	2.877.618	3.417.429
Total bilan net de dette LT	2.670.005	2.224.536	2.039.871	3.911.488	2.438.771	2.653.574	2.877.618	3.417.429

(*) Capacité d'autofinancement

Ces chiffres s'entendent, pour chaque année, au 31/12

Les derniers plans d'affaires du projet, transmis à la DGFIP, prennent pleinement en compte le contexte spécifique de Mayotte à la suite des récents événements climatiques, tant du point de vue de l'offre que de la demande hôtelière. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

INTER INVEST SAS (Arrangeur, Placeur et garant au titre de la garantie G3F et de Placement)

INTER INVEST SAS, société par actions simplifiée au capital de 10.000.200 EUR, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 383 848 660, dont le siège est situé 21 rue Fortuny, 75 017 Paris.

Code LEI : 969500GOERKLWKMEOX07

INTER INVEST SAS est une entreprise d'investissement agréée par l'ACPR pour le service de placement garanti. La présente opération ne fait toutefois pas l'objet d'un placement garanti. Elle est également enregistrée en qualité de monteur en opérations de défiscalisation, activité pour laquelle elle dispose d'une expérience de plus de 30 ans.

INTER INVEST SAS a créé l'Emetteur afin de monter la présente opération de défiscalisation Girardin.

Elle assure également le rôle de placeur de l'Offre destinée à permettre à ses Clients Réservataires d'investir dans l'Emetteur afin de bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI.

Elle offre à ses Clients Réservataires une garantie dite « G3F » en cas de remise en cause de la réduction d'impôt qu'ils auraient obtenu à la suite de leur souscription à l'Offre.

INTER INVEST SAS dispose d'un niveau de fonds propres de 27.411.312 € au 31/12/2024.

i) G3F

S'agissant de la G3F, celle-ci prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération.

Conformément à ses Conditions Générales (cf. Annexe 11), la G3F ne couvre toutefois pas la remise en cause de l'Avantage Fiscal si celle-ci résulte du fait de l'Investisseur (qui n'aurait par exemple pas respecté les plafonnements ou n'aurait pas, après demande d'INTER INVEST SAS, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). Pour que l'Investisseur obtienne le bénéfice de la G3F, il convient également que l'Investisseur informe en temps utile INTER INVEST SAS de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par INTER INVEST SAS dans toute procédure amiable ou contentieuse liée à son investissement. La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devrait payer le montant de la rectification, être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre

INTER INVEST SAS a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SAS bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'INTER INVEST SAS qui viendraient à l'actionner.

L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par INTER INVEST SAS, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2019 au 31/12/2024, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt de 1.032.264.386 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 103 contre 1.

Si l'enveloppe de la G3F n'est pas de nature à couvrir l'ensemble des engagements, il convient toutefois de préciser que, pour l'ensemble des dossiers soumis à agrément auprès des services instructeurs de Bercy, aucun cas de requalification ayant conduit à reprise de l'impôt n'est à déplorer depuis la création de la G3F en 2007.

Si la G3F devait être mise en œuvre, elle le serait suivant un ordre chronologique de réception des avis de requalification et ce dans la limite de son enveloppe actuelle, soit 10.000.000 €. Ainsi, au regard de sa dotation, la G3F ne peut, avec certitude, garantir un porteur qu'il sera indemnisé.

➤ Stratégie et critères d'investissement

La politique d'investissement de l'Emetteur porte uniquement sur la réalisation de l'Immeuble à exploiter par la SAS AMANI-RESORTS à Mayotte.

Le projet d'investissement a fait l'objet d'une présentation au Ministère de l'Economie et des Finances et bénéficie d'un agrément fiscal spécifique confirmant la base de calcul des réductions d'impôt dont bénéficieront les souscripteurs d'Actions de l'Emetteur, ainsi que les obligations attachées au droit à réductions d'impôt.

L'Immeuble est en cours de construction par l'Emetteur, sur un terrain préalablement acquis par ce dernier, dans le cadre essentiellement du Contrat de Promotion Immobilière. Les constructions font l'objet d'un permis de construire qui est purgé de tout recours des tiers (cf. Annexe 13). L'ensemble des risques financiers afférents à la construction de l'Immeuble est supporté par les prêteurs bancaires et par la SAS AMANI-RESORTS au titre de la Garantie Fiscale.

L'intégralité des fonds levés dans le cadre de l'Augmentation de Capital de la Société sera investie au plus tard le 31 décembre 2025 dans le paiement des dépenses totales liées à l'émission et/ou à l'offre et à la poursuite du financement de la réalisation de l'Immeuble et notamment au règlement des situations de travaux du Bâtiment dues au titre du Contrat de Promotion Immobilière, éligible à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI.

Au terme de la Période Fiscale, tel que précisé dans l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances, les actifs de la Société ont vocation à intégrer le patrimoine de la SAS AMANI-RESORTS qui en continuera l'exploitation. Deux mécanismes de transfert de la propriété de l'Immeuble et de sortie des Investisseurs sont prévus et décrits ci-dessous au présent paragraphe 2.2.1.

➤ Présentation de l'Opération et de l'Avantage Fiscal

Chaque Investisseur souscrit des Actions émises par la Société au prix de 1,90 euros par Action. Aux termes de l'article 199 undecies B du CGI, la réduction d'impôt est égale à 54,36 % d'un montant égal au prix de revient de l'Immeuble minoré, d'une part, des taxes, des commissions d'acquisition versées, des dépenses jugées non éligibles par la DGFIP et, d'autre part, des aides publiques éventuellement reçues (montant défini comme la Base Eligible de l'investissement).

L'investissement réalisé par le contribuable lui ouvre droit à une quote-part de l'avantage fiscal égale à 54,36 % de la Base Eligible (i.e. prix de revient net éligible du bien hôtelier). Pour que l'investisseur ait droit à cette quote-part de la réduction d'impôt il faut que l'émetteur rétrocède un montant au moins égal à 66% du montant de cette réduction

(l'apport fiscal des contribuables devant être rétrocédé à l'exploitant). A ces 66% s'ajoutent les frais de montage, de levée et de gestion de l'opération.

Si par exemple l'Apport Fiscal Rétrocédé est de 68% et que les frais représentent 23% de la réduction d'impôt l'investisseur réalisera un investissement pour un montant égal à 91% (68% + 23%) du montant de la réduction d'impôt souhaitée, soit une rentabilité brute de 9,89% ($100\% / 91\% - 1$).

Dans ces conditions, la Base Eligible a été fixée à 27.734.355,00 euros soit, sur la base d'un taux de réduction d'impôt associé de 54,36 %, une réduction d'impôt de 15.076.395,00 euros (i.e. : $27.734.355 \times 54,36\%$). L'Apport Fiscal Rétrocédé à l'Exploitant ayant été contractuellement fixé à 37,00 % de la Base Eligible, soit environ 68,06 % (i.e. : $37,00 / 54,36$) de l'Avantage Fiscal, les frais de l'Opération d'un montant de 3.444.655,00 euros représentant 22,85 % (i.e. : $3.444.655,00 / 15.076.395,00$) de l'Avantage Fiscal, l'Investisseur versera, hors prise en compte des frais de réservation, 90,91% (i.e. : $68,06\% + 22,85\%$) du montant de réduction qu'il souhaite obtenir soit une Rentabilité Brute de 10% et une Rentabilité Nette de 9,40% minimale, après prise en compte des frais de réservation. La réduction d'impôt est pratiquée par les Investisseurs dans une proportion correspondant à leurs droits dans la Société au titre de l'année au cours de laquelle les Actions sont souscrites.

Si l'Augmentation de Capital est pleinement souscrite, la réduction d'impôt pour chaque Investisseur s'élèvera à 110% (arrondi inférieur) de son investissement soit une Rentabilité Brute (hors prise en compte des frais de réservation) de 10% (arrondi inférieur) et une Rentabilité Nette minimale (après prise en compte des frais de réservation) de 9,40%, dans des limites appréciables en fonction de la composition du foyer fiscal dudit Investisseur, et détaillées au paragraphe 4.2.2 du Prospectus.

Les caractéristiques financières de l'opération qui permettent aux Investisseurs d'obtenir ce rendement sont les suivantes :

Le montant que l'Investisseur investit au titre de sa Souscription est proportionnel à 49,42 % (i.e. : $54,36\% \times 90,91$) de la Base Eligible. Le taux de rendement est alors obtenu en rapportant la différence le taux de réduction d'impôt associé à l'Opération (i.e. 54,36%) et l'apport proportionnel des Investisseurs (i.e. 49,42 %) rapportée à l'apport proportionnel des Investisseurs (49,42 %), d'où un résultat d'au moins 10,00% (i.e. $54,36 / 49,42 - 1$).

Exemple de rentabilité pour une souscription de 10.000 Actions :

Nombre d'Actions	10 000
Valeur de l'Action	1,90 euros
Apport du Souscripteur	19.000 euros
Réduction d'impôt	20.900,25 euros
Rentabilité Brute (hors frais de réservation)	10,00%
Rentabilité Nette	9,45%

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des fondations de l'Immeuble, elle-même correspondant à l'année de la souscription au capital de la Société, soit, en l'occurrence, 2025.

L'impôt sur les revenus perçus en 2025 est acquitté depuis le 1er janvier 2025 par un prélèvement mensuel sur les revenus de 2025. Ce taux de prélèvement a été calculé par la DGFIP à partir de la déclaration de revenus déposée au printemps 2020, et est appliqué depuis septembre 2020.

Ce taux de prélèvement ne tient pas compte de la réduction d'impôt obtenue grâce aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI au titre des années antérieures ni a fortiori au titre de 2025 à la suite de la souscription de l'Investisseur dans la présente opération.

La réduction d'impôt obtenue grâce à la souscription au capital de la Société sera à déclarer en 2026 dans la déclaration des revenus de 2025, les prélèvements pratiqués tout au long de l'année 2025 venant s'imputer sur l'impôt dû au titre des revenus de 2025 selon le calendrier suivant :

- mai 2026 : déclaration des revenus perçus en 2025,
- à partir d'août 2026 : restitution (si solde créditeur) en faveur du contribuable et donc restitution de tout ou partie de la réduction Girardin en fonction du solde d'impôt dû par le contribuable.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par un Investisseur, le solde peut, sous réserve de l'application des règles de plafonnement et que l'Investisseur demeure résident fiscal français, être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement suivant celle de l'investissement.

➤ Mécanisme de l'investissement

Les souscriptions reçues au titre de l'Augmentation de Capital seront entièrement affectées au plus tard le 31 décembre 2025 au paiement des dépenses totales liées à l'émission, à la gestion et/ou à l'offre et au financement de l'Immeuble. En fonction du niveau des souscriptions, le montant y afférant sera, en tout ou partie, affecté à la poursuite du financement de la réalisation de l'Immeuble et notamment au règlement des situations de travaux du Bâtiment dues au titre du Contrat de Promotion Immobilière. Ainsi, l'intégralité des souscriptions des Investisseurs au capital de

la Société seront effectivement retenues dans l'assiette de la réduction d'impôt, dans la limite des plafonds applicables.

La Société émet des Actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires existants sur les Actions nouvelles au profit d'une catégorie de personnes désignée, définie comme « *Des personnes physiques résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ayant signé en 2025 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SAS (des Clients Réservataires) et souhaitant souscrire à l'Augmentation de Capital* ».

➤ Dividendes

L'Assemblée Générale annuelle décidera de l'affectation du résultat de la Société et du versement éventuel aux Investisseurs d'un dividende.

Néanmoins, la Société n'a pas vocation à dégager des bénéfices et n'anticipe aucune distribution de dividendes. Le résultat de la Société sera en principe déficitaire pendant toute la Période Fiscale.

Aucun bénéfice n'est attendu et aucune charge d'impôts ne sera supportée par la Société.

➤ Cession de l'Immeuble par la Société et sortie de l'opération

Les Actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché de titres financiers réglementé ou non, français ou étranger, de telle sorte qu'elles ne seront pas liquides. Il est par ailleurs précisé qu'à ce jour, il n'est pas dans les intentions de la Société de procéder à une demande d'admission des Actions aux négociations sur un marché de titres financiers, réglementé ou non, que ce soit avant ou après l'issue de la Période Fiscale prévue à l'article 199 undecies B du CGI.

Il est rappelé aux Investisseurs que toute cession d'Actions effectuée avant le terme de la Période Fiscale telle que précisée dans l'Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances (soit en pratique 5 ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel entraînera pour le cédant un rappel de l'ensemble des réductions d'impôt dont il a bénéficié à compter de sa souscription au capital de la Société (sauf cas particulier du décès).

La sortie de l'opération est encadrée et sécurisée pour l'Investisseur dès la souscription, par la combinaison des mécanismes suivants :

1. L'Emetteur consentira à compter de l'expiration de la Période Fiscale :
 - une promesse de vente (option d'achat – Annexe 8) de l'Immeuble à la SAS AMANI-RESORTS pour le cumul des montants suivants :
 - o (i) le montant de l'encours résiduel du Prêt-Subordonné (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - o (ii) le montant de l'encours résiduel du Contrat de Prêt Bancaire long terme du Pool Bancaire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - o (iii) le montant de l'encours résiduel du Contrat de Prêt Bancaire long terme Relais FEDER du Pool Bancaire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - o (iv) le montant de l'encours résiduel du Prêt Obligataire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - en cas de non-exercice de cette option, la Société bénéficiera d'une promesse d'achat (option de vente – Annexe 8) de l'Immeuble par la SAS AMANI-RESORTS pour :
 - o (i) le montant de l'encours résiduel du Prêt-Subordonné (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - o (ii) le montant de l'encours résiduel du Contrat de Prêt Bancaire long terme du Pool Bancaire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - o (iii) le montant de l'encours résiduel du Contrat de Prêt Bancaire long terme Relais FEDER du Pool Bancaire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,
 - o (iv) le montant de l'encours résiduel du Prêt Obligataire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option,

Lors de sa souscription chaque Investisseur consent à INTER INVEST SAS ou à toute autre personne que cette dernière décidera de se substituer une promesse de cession des Actions (dont un projet figure en annexe au bulletin de souscription). Celle-ci sera exerçable par INTER INVEST SAS notamment si l'Immeuble a été cédé à l'Exploitant et que l'Émetteur a réalisé son objet. Il conviendra alors de liquider la Société par anticipation ce que pour des questions de quorum, INTER INVEST SAS pourra réaliser plus facilement en acquérant les Actions de l'Émetteur. Elle sera exerçable pendant douze mois à compter de l'exercice suivant l'expiration de la Période Fiscale expirant elle-même cinq (5) ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel.

2. Dans l'hypothèse visée au paragraphe 1 ci-dessus, dès que la SAS AMANI-RESORTS sera propriétaire de l'Immeuble, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour proposer la dissolution de l'Emetteur. Le prix de l'option sur l'Immeuble est égal à la somme cumulée de (i) l'encours résiduel du Contrat de Prêt-Subordonné majoré d'éventuels impayés, (ii) l'encours résiduel du Contrat de Prêt Bancaire long terme du Pool Bancaire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option, (iii) l'encours résiduel du Contrat de Prêt Bancaire long terme Relais FEDER du Pool Bancaire (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés à la date d'exercice de l'option et (iv) à l'encours résiduel du Contrat de Prêt Obligataire majoré d'éventuels impayés soit, le passif de la Société à la date de sortie, et a été fixé de telle manière que la cession de l'Immeuble soit neutre pour les Investisseurs. La Société pourra ainsi être dissoute (ou, si la dissolution était rejetée, elle pourrait continuer d'exister jusqu'à la date prévue dans ses statuts, sans conséquence financière pour les Investisseurs).

Ces mécanismes offrent donc une sortie sécurisée à tous les intervenants, qui sont ainsi assurés de sortir de l'opération de façon certaine à l'expiration de la Période Fiscale, et ils leur permettent de connaître la rentabilité de l'opération dès son lancement.

L'attention des Investisseurs est donc attirée sur le fait que la souscription à l'Augmentation de Capital ne saurait être réalisée dans la perspective d'une quelconque plus-value financière à l'occasion de la revente des Actions. Le seul bénéfice des Investisseurs est de profiter des avantages fiscaux mentionnés à l'article 199 undecies B du CGI.

L'attention des Investisseurs est également attirée sur le fait que, pendant la phase d'exploitation de l'Immeuble, la Société percevra, au titre du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, des loyers payables par la SAS AMANI-RESORTS. Le montant de base des loyers correspondra au service i) du Contrat de Prêt-Subordonné, (ii) du Contrat de Prêt Bancaire long terme du Pool Bancaire, (iii) du Contrat de Prêt Bancaire long terme Relais FEDER du Pool Bancaire, (iv) du Contrat de Prêt Obligataire. Les résultats comptables de la Société seront déficitaires chaque année (sans qu'il soit demandé aux Investisseurs de recapitaliser l'Emetteur). Aucun dividende ne sera versé.

Enfin, l'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que l'article 199 undecies B du CGI exclut explicitement la déduction de la moins-value résultant de la vente des actions de la Société à la SAS AMANI-RESORTS. Les Investisseurs ne peuvent donc attendre aucun bénéfice de la sortie de l'opération.

2.2.2 Principales activités

- a) les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis

La Société a pour objet exclusif à Mayotte :

« (i) La construction, l'acquisition, la location (au travers de location simple ou de crédit-bail), d'investissements productifs en vue de la location de ces derniers au profit d'une entreprise établie à Mayotte, dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts ; (ii) La vente des investissements productions à l'issue de la période fiscale de location ; (iii) La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ; (iv) Et généralement toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet »

C'est dans ce cadre que la Société réalise l'Immeuble ayant reçu l'Agrément du Ministère de l'Economie et des Finances référencé n°2023/10281/33 en date du 09 décembre 2025 conformément aux dispositions dudit article du CGI.

Les souscriptions en numéraire à l'Augmentation de Capital de la Société permettront le financement, par la Société, en sus service i) du Contrat de Prêt-Subordonné, (ii) du Contrat de Prêt Bancaire long terme du Pool Bancaire, (iii) du Contrat de Prêt Bancaire long terme Relais FEDER du Pool Bancaire, (iv) du Contrat de Prêt Obligataire, de la réalisation de l'Immeuble. L'Immeuble sera ensuite loué par la SAS AMANI-RESORTS, tout en permettant aux Investisseurs de bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et ainsi de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Les Actions émises permettront à la Société de disposer au maximum de 13.705.650,00 euros de fonds propres en cas de succès de l'opération (soit un capital social de 72.135,00 euros auquel s'ajoute le montant total de la prime de souscription, soit 13.633.515,00 euros).

- b) tout nouveau produit, activité ou service important lancé depuis la publication des derniers états financiers audités.

Non applicable

2.2.3 Principaux marchés

La Société a pour objet social exclusif à Mayotte :

« (i) La construction, l'acquisition, la location (au travers de location simple ou de crédit-bail), d'investissements productifs en vue de la location de ces derniers au profit d'une entreprise établie à Mayotte, dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts ; (ii) La vente des investissements productions à l'issue de la période fiscale de location ; (iii) La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ; (iv) Et généralement toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet »

La Société est exclusivement dédiée à l'acquisition de l'Immeuble en cours de réalisation.

Son rôle est exclusivement financier et fiscal. La Société permet ainsi à l'Exploitant de bénéficier des fonds nécessaires au financement en partie des coûts liés à l'Immeuble, lesquels seront financés pour partie au moyen de fonds levés par la Société auprès de personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, soumises à l'impôt sur le revenu, qui participeront à l'Augmentation de Capital de l'Emetteur, en vue de bénéficier d'une réduction d'impôt conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

L'Immeuble a fait l'objet d'une présentation à la Direction Générale des Finances Publiques et bénéficie d'un Agrément déterminant la Base Eligible (ainsi que sa décomposition) à l'aide fiscale et le montant de la réduction d'impôt dont bénéficieront les Investisseurs de la Société, ainsi que les obligations attachées au droit à réduction d'impôt.

Aucun autre marché n'est recherché et aucun autre investissement ne sera réalisé par la Société qui sera liquidée à l'issue de la période de conservation des Actions (la Période Fiscale).

2.3 Structure organisationnelle

2.3.1 A la date du Prospectus, l'Emetteur est détenu à plus de 99% par la société INTER INVEST SAS. INTER INVEST SAS a en effet participé au montage de l'Opération de défiscalisation et a, pour sa réalisation, repris la Société AMANI-PROPERTIES. INTER INVEST SAS et le Groupe INTER INVEST³ assurent différentes prestations dans le cadre de l'Offre et de l'Opération jusqu'à son dénouement à l'issue de la Période Fiscale. Toutefois INTER INVEST SAS a vocation à sortir de la Société à l'issue de l'Offre pour permettre aux investisseurs de bénéficier de la réduction d'impôt résultant de leur investissement.

Depuis 1991, le Groupe INTER INVEST est spécialisé dans la structuration, la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes destinées principalement aux investisseurs personnes physiques mais également aux personnes morales. Historiquement positionnée comme partenaire de référence des entreprises ultra-marines au travers des dispositifs Girardin, INTER INVEST SAS, Société de Financement et Entreprise d'Investissement agréée par l'ACPR (CIB 16758), contribue également à soutenir depuis 2015 les PME via des solutions de capital investissement, qu'elles soient fiscales ou non, dans les DOM COM mais aussi en Métropole.

Aujourd'hui, le Groupe INTER INVEST, est un acteur reconnu sur le marché de la défiscalisation et de l'investissement PME. En 2018, avec la création d'INTER INVEST Immobilier, le groupe complète ses expertises en proposant des solutions immobilières en démembrement de propriété en apportant toujours le même soin à la sélection des programmes commercialisés. Ses sociétés proposent désormais une gamme complète de solutions d'investissement et font le pont entre innovation et véhicules traditionnels : loi Girardin, FIP Outre-mer, mandat apport-cession, club deal, immobilier en démembrement.

Organigramme du Groupe INTER INVEST à la date du Prospectus : voir le point 9.1.3 ci-après.

2.3.2 Les liens et notamment les Contrats Importants entre les Arrangeurs, l'Exploitant et la Société, leurs rôles respectifs et les conflits d'intérêts potentiels sont présentés à la Section 8.3 du Prospectus. Les rémunérations perçues par les Arrangeurs dans le cadre du projet sont présentées à la Section 2.2.1 du Prospectus.

Le capital social initial de la Société a été fixé à 37 000 euros. Il est divisé en 3.700.000 Actions d'un centime d'euro (0,01 €) de valeur nominale chacune, souscrites sans offre au public de titres financiers et libérées à hauteur de 100 % par les actionnaires fondateurs suivants :

- TERRES-ROUGES HOLDING, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est sis au 13 rue des 100 villas 97600 MAMOUDZOU et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Mamoudzou sous le n° 913 923 058 ;
- Monsieur Feyçoil MOUHOUSSEUNE, né le 12 mai 1979 à Saint-Denis-de-La-Réunion (974), domicilié 13 rue des 100 villas 97600 MAMOUDZOU.

Ci-après ensemble les « **Associés Fondateurs** ».

³ Voir l'organigramme du Groupe Inter Invest en page suivante.

Les 3.700.000 Actions d'un centime d'euro (0,01 €) de la Société ont été acquises le 27/11/2025 pour un prix de 37 .000 euros par :

- INTER INVEST, Société par actions simplifiée au capital de 10.000.200 euros, dont le siège social est sis au 21 rue Fortuny 75017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 383 848 660 ;
- Monsieur Christian CAMUS, né le 13/12/1956 à Suresnes, domicilié Château de la Garenne, 2 lieuxdits la Garenne de l'Aulnay, 45 220 Douchy ;

Ci-après ensemble les « **Associés Actuels** ».

Une réduction de capital a été décidée sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à un niveau minimum égal au Seuil de Caducité, au terme de laquelle les deux Associés Actuels, concomitamment à la constatation de l'Augmentation de Capital, ne seront plus associés de la Société.

La Section 8.1.3 du Prospectus fournit un descriptif des activités d'INTER INVEST SAS.

À l'issue de l'Augmentation de capital et de la réduction de capital, la Société ne fera plus partie d'aucun groupe et son capital sera détenu exclusivement par des personnes physiques.

2.4 Investissements

2.4.1 Principaux investissements réalisés

L'Emetteur a acquis l'Immeuble pour le louer à l'Exploitant. La Section 2.1.2 fournit un descriptif du financement de la réalisation de l'Immeuble par l'Emetteur.

Opération	Coût de revient de l'immeuble	Coût de revient total opération	Capital + prime de souscription	Prêt Subordonné	Prêt long terme Pool Bancaire	Prêt long terme Relais FEDER du Pool Bancaire	Prêt Obligataire	Base Eligible	Réduction d'impôt	Agrément
Immeuble	34.750.000 €	38.194.655 €	13.705.650 €	1.169.005 €	19.500.000 €	1.500.000 €	2.320.000 €	27.734.355 €	15.076.395 €	Oui
Total	34.750.000 €	38.194.655 €	13.705.650 €	1.169.005 €	19.500.000 €	1.500.000 €	2.320.000 €	27.734.355 €	15.076.395 €	

Le détail en euros de l'investissement figure ci-dessous :

Le coût de revient total de l'opération s'élevant à 38.194.655,00 euros comprend les commissions de montage, de gestion, de placement et les frais d'assistance juridique et fiscale. L'Opération a fait l'objet d'un agrément spécifique délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances (cf. Annexe 1).

2.4.2 Principaux investissements envisagés

Aucun nouvel investissement important n'est envisagé à l'avenir.

2.5 Examen du résultat et de la situation financière

2.5.1 Le Bilan Intermédiaire

Le bilan intermédiaire est joint en annexe 2.

Au passif figure principalement le montant du Prêt-Subordonné consenti par l'Exploitant, pour son montant initial de 6.705.343 euros, qui sera ramené à 1.169.005 euros une fois qu'auront été mobilisées les ressources financières provenant de l'Apport Fiscal Rétrocédé, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire.

La description de l'opération et de son dénouement figure à la Section 2.2.

2.6 Informations sur les tendances

2.6.1 Principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement

Le rôle de la Société dans l'Opération étant purement financier, elle n'aura pas d'activité de production, ventes ou de gestion de stocks.

Alors que le territoire mahorais présente des atouts considérables, parmi lesquels sa nature riche et diversifiée, son lagon, sa culture et traditions authentiques, le secteur du tourisme ne contribue que marginalement à la création de valeur ajoutée et d'emploi. De nombreuses contraintes pèsent sur le développement du secteur et

conduisent à sa faible contribution dans la création de richesse : faiblesse tant quantitative que qualitative des structures d'hébergement, manque de qualification de la main-d'œuvre disponible, promotion encore récente de l'île ...

Ces facteurs ne permettent pas d'envisager à court terme un tourisme de masse à Mayotte. L'avenir est davantage dans le développement d'un tourisme de niches, économiquement viable et non agressif pour l'environnement.

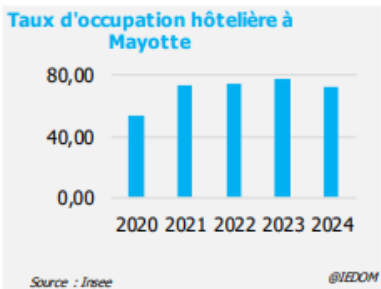
Avec peu de structures hôtelières, la capacité d'hébergement touristique demeure faible. En 2024, l'ADTM recense 70 établissements d'hébergements touristiques (+9 structures supplémentaires sur un an) dont 13 hôtels, 6 résidences de 125 Hébergement marchand via les plateformes en ligne AIRBNB, tourisme, 28 chambres d'hôtes et 23 gîtes et meublés de tourisme. Au deuxième trimestre 2024, près de 6 000 nuitées ont été enregistrées dans l'hébergement locatif, un niveau similaire constaté sur la même période en 2023.

En 2024, le taux d'occupation hôtelière à Mayotte se situe à 72,8 % en moyenne annuelle (contre 78% en 2023, 74,2 % en 2022 et 73,3% en 2021). Dans le détail, le taux d'occupation fluctue tout au long de l'année avec la même saisonnalité enregistrée sur les cinq dernières années.

La typologie des touristes sur le territoire a très peu évolué. Les touristes affinitaires demeurent une part importante de la clientèle touristique du territoire (50,4 % contre 63 % en 2023), suivis par les touristes d'affaires à 24,7 % (23,4 % en 2023). La clientèle touristique vient principalement de la France hexagonale et de La Réunion, à 95,2 %. Les visiteurs de 2024 sont à 91,7% de nationalité française.

	2019	2022	2023	2024	Part en 2022	Variation 2024/2023
Catégorie de touristes						
Touristes d'agrément	11000	8 858	10 841	16 846	24,7%	73,8%
Touristes affinitaires	42 900	46 909	42 032	38 487	50,4%	-8,4%
Touristes d'affaires	9 300	17 641	16 511	18 828	24,7%	14,0%
Autres motifs (décès, mariages)	2 300	518	1024	131	0,2%	-87,2%
Pays de résidence						
France hexagonale	38 700	45 431	37 690	37 710	49,4%	0,1%
La Réunion	24 400	26 180	29 843	35 346	46,3%	18,4%
Autres pays	2 300	2 335	2 875	3 236	4,2%	12,6%
Mode d'hébergement principal						
Hôtel, gîte, chambre d'hôtes	16 262	16 559	17 180	17 776	23,3%	3,5%
Amis, parents, relations	43 492	52 783	47 596	50 658	66,4%	6,4%
Autres	6 747	4 583	5 633	7 858	10,3%	39,5%
Total	65 500	73 926	70 408	76 292	100,0%	16,3%

Source : INSEE



Evolution du nombre de chambres et de lits touristique à Mayotte							
	2023		2024		Variation Chambres	Variation lits	
	Nbre de chambres	Nbre de lits	Nbre de chambres	Nbre de lits			
Chambre d'hôtes	28	96	90	219	-6,3%	19%	
Gîtes et meublés de tourisme	23	122	122	278	0,0%	-0,4%	
Hôtels	13	377	41	925	10,9%	12,7%	
Résidences de tourisme	6	112	82	201	-26,8%	-20,2%	
Total général	70	707	712	1623	0,7%	3,6%	

Source : ADTM

Le cyclone Chido du 14 décembre 2024 a mis en lumière la vulnérabilité des structures de l'île. En effet, les dégâts sur les hébergements touristiques et le secteur touristique en général sont conséquents et lourds.

Au lendemain de la catastrophe naturelle, 67 % des professionnels du tourisme déclarent leurs établissements fermés en raison notamment de la perte de leurs matériels de travail ou du manque d'eau et d'électricité. En moyenne, un établissement touristique déclare 58 % de dégâts importants au sein de sa structure. Seulement 61 % de la capacité en chambres était disponibles et 62 % en lits.

Au 1er mars 2025, seuls 70 % des professionnels déclarent être ouverts totalement ou partiellement. L'agglomération du grand nord est plus gravement touchée avec 61 % d'établissements toujours fermés. Concernant les hébergements touristiques, l'occupation est à 57 % le fait des équipes d'intervention et de sécurité, et le tourisme d'affaire, avec une concentration plus élevée dans les zones Mamoudzou et Petite-Terre.

La réduction significative de l'offre hôtelière sur l'île, conjuguée à la nécessité de mobiliser davantage de ressources pour soutenir la reconstruction, renforce la pertinence et l'opportunité du projet. Un établissement de standing contribuera à renforcer l'attractivité de Mayotte, tout en accompagnant la relance économique et en générant des perspectives durables de croissance et d'emploi.

L'Hôtel représente une vision ambitieuse du futur de Mayotte : un modèle d'innovation urbaine, d'excellence architecturale et d'engagement durable. En optimisant chaque détail pour minimiser son impact environnemental, tout en offrant une qualité d'usage irréprochable, cet hôtel se positionne comme une référence en matière de développement durable. Ce projet participe activement à la transformation de Mayotte en une île respectueuse de l'environnement, moderne et compétitive.

Les enjeux sont de :

- Pallier l'absence d'offres sur le segment de l'hébergement milieu et haut de gamme mahoraise ;
- Améliorer les capacités hôtelières en réponse à la forte croissance de la clientèle d'affaires en visite sur le territoire liée à son fort développement économique ;
- Renforcer l'attractivité de Mayotte,
- Créer des emplois :
 - En phase projet, plusieurs bureaux d'études locaux ont d'ores et déjà travaillé à la conception du projet et à la réalisation des dossiers administratifs. Le chantier entraînera également la participation de sociétés locales, générant du chiffre d'affaires pour celles-ci ;
 - En phase d'exploitation, cette nouvelle activité participera au développement économique local en créant quarante et un emplois directs (salariés) et de nombreux emplois indirects (sous-traitants).

Le site bénéficie de l'avantage d'être situé à proximité immédiate de la plage de Moya, de l'aéroport, de l'hôpital et des zones administratives de petite terre, et à 15 minutes de la barge. Son élévation devrait lui permettre d'avoir une vue unique sur les baies et l'ensemble de petite terre ; dans une zone sécurisée et en développement.

2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice

2.7.1 Prévisions ou estimations du bénéfice déjà publiées par l'Emetteur

A la date du Prospectus, l'Emetteur n'a publié aucune prévision ou estimation de bénéfice.

2.7.2 Publication à venir de prévisions ou estimations du bénéfice de l'Emetteur

Du fait du montage, le résultat de la Société sera structurellement déficitaire pendant toute la Période Fiscale. Ainsi, aucun bénéfice n'est attendu et aucune charge d'impôts ne sera supportée par la Société.

En conséquence, la Société n'a pas vocation à dégager des bénéfices et n'anticipe pas de distribuer des dividendes.

Il est par ailleurs rappelé que la rentabilité de l'investissement proposé réside uniquement dans l'avantage fiscal prévu aux termes de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts. Cette rentabilité est indépendante des résultats annuels de la Société.

2.7.3 Attestation sur les prévisions et estimations

Non applicable.

Section 3 DECLARATION SUR LES FONDS DE ROULEMENT NET ET DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT

A la date d'arrêté de son Bilan Intermédiaire, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 37.000 euros.

La Société atteste n'avoir à la date du Prospectus aucun autre endettement que :

- Des dépôts reçus pour un montant de 1.600 euros ;
- Un encours de Prêt-Subordonné pour un montant de 5.086.231 euros ;
- Des dettes fournisseurs de 524.382 euros ;

Elle dispose en conséquence, de son point de vue, d'un fonds de roulement net avant Augmentation de Capital suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 mois suivant la date d'approbation du Prospectus. Après l'Augmentation de Capital, le fonds de roulement disponible de l'Emetteur lui permettra de faire face à l'ensemble de ses frais de fonctionnement tels qu'ils ont été évalués en 2025 compte tenu du schéma financier de l'Opération.

Section 4 FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Prospectus, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. A la date d'approbation du présent Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date d'approbation du présent Prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Dans le cadre des dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, sont présentés les principaux risques pouvant affecter l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. Au sein de chaque catégorie de risques mentionnés ci-dessous, les facteurs de risques sont classés par ordre d'importance, de probabilité et d'impact décroissants selon l'appréciation de la Société à la date d'approbation du Prospectus. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

Typologie de risques	Fréquence	Impact	Cumul après prise en compte des facteurs d'atténuation
Risques liés à l'activité de l'Emetteur			
a) Risque lié au non-respect par la SAS AMANI-RESORTS des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément	M	E	E
b) Risque de sinistre partiel ou total de l'Hôtel (*)	F	E	E
c) Risques liés à l'exploitation de l'Hôtel	M	M	M
d) Risque lié à la défaillance de la SAS AMANI-RESORTS en qualité d'exploitant de l'Hôtel	F	M	M
e) Risque de non-signature des Contrats Importants restant à signer à la date du Prospectus	F	M	M
f) Risque de non-ouverture de l'hôtel	F	M	M
Risques liés aux garants			
a) Risque de défaillance de la SAS AMANI-RESORTS en cas d'exercice de la Garantie Fiscale	M	M	M
b) Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F (**)	F	F	F
Risques liés aux valeurs mobilières			
a) Risque de remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé par l'article 199 undecies B du CGI	M	M	M
b) Risque lié à l'illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation	F	M	M
c) Risque lié à une souscription insuffisante	F	M	M
d) Risque lié à la rentabilité de l'Investissement proposé	F	F	F
e) Risque lié au plafonnement des niches fiscales	F	F	F
f) Risque lié à une remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI	F	F	F
g) Risque lié au délai de conservation des Actions	F	F	F
h) Risques liés à la responsabilité financière des Investisseurs	F	F	F

Où : F désigne une fréquence ou un impact **Faible**

M désigne une fréquence ou un impact **Moyen**

E désigne une fréquence ou un impact **Elevé**

(*) : L'hôtel, principal objet de l'investissement, se situe sur l'île de Mayotte qui a été récemment frappée par des événements cycloniques majeurs ayant conduit à la destruction d'une partie des habitations de l'île. La localisation précise de l'hôtel par rapport aux zones précédemment touchées par cyclones est exposée au 4.1.b de la Section 4.

(**) : Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4.

Les risques présentés ci-dessous sont exposés après prise en compte des mesures de gestion de ces derniers.

4.1 Principaux risques de l'Emetteur

L'Emetteur attire l'attention des Investisseurs sur les principaux risques suivants qu'il a identifiés sans que cette liste soit exhaustive :

- a. Risque lié au non-respect par la SAS AMANI-RESORTS des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément

L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si la SAS AMANI-RESORTS ne respecte pas ses engagements pris en termes d'emplois pendant la Période Fiscale.

En particulier, l'Agrément prévoit que l'Exploitant s'est engagé à créer 41 emplois exprimés équivalents temps plein (ETP) et à les maintenir pendant 5 ans à compter de la mise en service de l'Hôtel. Un état des emplois devra être adressé à l'administration fiscale tous les 31 janvier de chaque année pendant une durée de 5 ans à compter de la mise en service de l'Hôtel.

Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4.

- b. Risque de sinistre de tout ou partie de l'Hôtel

L'hôtel, principal objet de l'investissement, se situe sur l'île de Mayotte qui a été récemment frappée par des événements cycloniques majeurs ayant conduit à la destruction d'une partie des habitations de l'île.

L'hôtel est implanté en Petite-Terre, Rue du Jardin au cœur de la commune de Pamandzi, à une altitude supérieure à 15 mètres et en retrait du littoral, ce qui le place en dehors des zones les plus vulnérables aux phénomènes de submersion marine et de houle cyclonique. Les épisodes cycloniques récents ayant touché Mayotte ont surtout concerné les zones littorales basses et exposées de Grande-Terre, notamment autour de Mamoudzou, Koungou et Bandrélé, ainsi que certains secteurs d'habitat informel situés à proximité immédiate du rivage.

À l'inverse, le secteur de l'hôtel n'a pas été directement impacté par les destructions majeures observées lors de ces événements. Son positionnement à l'ouest de la petite terre lui offre une bonne protection face aux aléas cyclonique en provenance de l'est de l'île grâce à la protection de la Vigie à l'est et de La colline M'Bouyoujou au nord. De plus sa localisation dans un environnement urbain structuré (proximité du Centre Hospitalier, de zones administratives et d'infrastructures sécurisées) offre une meilleure résilience face aux aléas cycloniques.

Ainsi, la localisation de l'hôtel en retrait du littoral au sein d'un tissu urbain maîtrisé et au pied des monts de la Vigie à l'Est et de M'Bouyoujou au nord, réduit significativement son exposition par rapport aux secteurs ayant subi les dommages les plus importants lors des derniers cyclones qui ont frappé Mayotte.

A noter que l'hôpital de petite terre qui est mitoyen n'a pas subi de dégât majeur structurel suite à Chido et est pleinement en service aujourd'hui et que le CHM prévoit d'y construire une extension dans le courant de l'année.

L'Hôtel, une fois mis en exploitation, pourrait subir pendant la Période Fiscale, un sinistre rendant impossible en tout ou partie l'exploitation du Bâtiment. La SAS AMANI-RESORTS devra souscrire pendant toute la Période Fiscale, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance couvrant les dommages causés à l'Hôtel et conforme aux polices d'assurance habituellement conclues pour ce type d'actif.

L'Hôtel devra être assuré pour un montant au minimum égal à la valeur de résiliation figurant au Contrat de Crédit-Bail Immobilier du Bâtiment en cas de Sinistre Total et devant permettre en tout état de cause et à tout moment (i) l'éventuelle démolition préalable, la reconstruction ou remplacement à l'identique, en valeur à neuf, y compris l'indemnisation de toutes les pertes indirectes ainsi que la prise en charge des honoraires de l'expert de l'assuré, contre tous les dégâts causés notamment, sans que cette liste soit exhaustive, par l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, la tempête, les ouragans, les cyclones, le franchissement du mur du son, la grêle, les chutes d'aéronefs, les chocs des véhicules terrestres, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires, par la confiscation ou la réquisition ou (ii) l'indemnisation des Investisseurs en cas de requalification.

L'Emetteur sera déclaré au contrat d'assurance comme assuré additionnel, de sorte qu'en cas de sinistre, une fois le cas échéant les banques délégataires ou tout autre tiers désintéressés, et pour les sinistres supérieurs ou égaux à 200.000,00 €, il sera le bénéficiaire direct des indemnités. La police d'assurance y afférente comportera une clause de renonciation à tous recours contre l'Emetteur.

- c. Risque lié à l'exploitation de l'Hôtel

Sous peine de perdre la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'Opération, dont le fait générateur est l'achèvement des fondations de l'Immeuble qui doit intervenir avant le 31/12/2025 et qui sera répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation à l'Augmentation de Capital, l'Hôtel devra être exploité pendant

une durée incompressible de cinq (5) années à compter de sa Date d'Ouverture, étant précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Hôtel sur une période supérieure à une (1) année, la durée initiale de cinq (5) ans sera prorogée pour une durée égale à la durée d'inexploitation, ce dont chaque Investisseur sera informé au moment des assemblées générales annuelles pendant la Période Fiscale.

L'exploitation de l'Hôtel est assurée par la SAS AMANI-RESORTS qui sera accompagnée de la société C.C.C CHRISTOPHE CARLIER CONSULTING dans le cadre d'un contrat de Gestion Hôtelière (Cf. Annexe 12 – Projet de contrat de Gestion Hôtelière) d'une durée minimale correspondant à la Période Fiscale.

En cas de défaillance de la SAS AMANI-RESORTS pendant la Période Fiscale, la réduction d'impôt obtenue n'est pas remise en cause si l'Immeuble est à nouveau donné en location pour la durée légale restante à un ou plusieurs nouveaux locataires exploitants.

L'inexploitation de l'Hôtel pourrait engendrer la reprise de l'Avantage Fiscal par l'administration fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4. Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

d. Risque lié à la défaillance de la SAS AMANI-RESORTS en qualité d'exploitant de l'Hôtel

L'Emetteur a pour seul objet de louer l'Immeuble dans le cadre de l'Opération réalisée en vue de son financement. L'Hôtel, une fois achevé, sera exploité par la SAS AMANI-RESORTS dans le cadre d'un Contrat de Gestion Hôtelière (Cf. Annexe 12 – Projet de Contrat de Gestion Hôtelière) d'une durée minimale correspondant à la Période Fiscale.

Le bâtiment est en cours d'édification sur un terrain situé 28, Rue des Jardins à PAMANDZI (97615) – MAYOTTE - d'une superficie d'environ 3 524 m², cadastré sections AC numéro 96 et numéro 97 au Lieudit « 26, Rue du Jardin » appartenant à la SA AMANI-PROPERTIES ainsi que sur un terrain formé des parcelles cadastrées section AC 769 et AC 98 situées à Pamandzi d'une superficie de 142 m² faisant l'objet d'un Bail Emphytéotique signé entre AMANI-PROPERTIES et le Département de Mayotte. Ce site présente de nombreux atouts de par sa localisation (proximité immédiate de la plage de Moya, de l'aéroport, de l'hôpital et des zones administratives de petite terre, et à 15 minutes de la barge) et de par son élévation qui devrait lui permet d'avoir une vue unique sur les baies et l'ensemble de petite terre ; dans une zone sécurisée et en développement.

L'hôtel est conçu pour compléter l'offre existante dans le cadre d'une stratégie de coopération visant à renforcer les capacités d'une industrie hôtelière qui doit se repositionner par rapport à l'offre régionale et doit jouer un rôle essentiel en termes de mise en valeur de promotion de la destination Mayotte.

Dans ces conditions, les prévisions d'exploitation de l'Hôtel se résument comme suit :

EUR	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	5.692.830	6.200.112	6.726.062	7.271.257	7.427.526	7.591.760	7.758.043	7.926.429
EBE	2.381.179	2.645.628	2.956.144	3.173.647	3.220.593	3.279.891	3.329.094	3.371.038
Résultat net	- 443.274	-385.449	-125.185	-70.244	-31.428	285.039	292.983	608.588

Les derniers plans d'affaires du projet, transmis à la DGFIP, prennent pleinement en compte le contexte spécifique de Mayotte à la suite des récents événements climatiques, tant du point de vue de l'offre que de la demande hôtelière. Ces éléments ont été transmis au Ministère de l'Economie et des Finances qui a délivré l'agrément n°2023/10281/33 en date du 09 décembre 2025.

Compte tenu du schéma de financement de l'Hôtel, de son mode d'exploitation et des prévisions d'exploitation, l'Exploitant devrait être en mesure d'assurer son exploitation et de générer des revenus réguliers. Il ne s'agit toutefois que de projections dont la réalisation n'est pas garantie. En cas de défaillance de l'Exploitant, l'Emetteur devra relouer le Bâtiment jusqu'à la fin de la Période Fiscale pour que l'Avantage Fiscal de l'investisseur ne soit pas remis en cause. S'il n'y parvenait pas l'Avantage Fiscal de l'investisseur pourrait être remis en cause. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4. Au regard de sa capacité d'auto-financement (cf. 2.2.1 ci-avant) nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

Ainsi, en cas de défaillance de l'Exploitant, la Garantie Fiscale donnée par ce dernier serait inopérante. L'investisseur reste toutefois, en cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal, également couvert par la G3F dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §b) du point 4.2.

e. Risque de non-signature des contrats importants restant à signer à la date du Prospectus

Les Contrats importants restant à signer à la date du Prospectus sont les suivants : Contrat de prêt bancaire long terme du Pool Bancaire, Contrat de prêt bancaire long terme Relais FEDER du Pool Bancaire, Contrat de Prêt Obligataire. La non-signature de ces contrats priverait l'Emetteur d'une source de financement essentielle à l'achèvement des travaux. Il est cependant très peu probable que les Contrats importants restant ne soient pas signés dans la mesure où les organismes prêteurs rattachés à ces contrats ont fait l'objet d'accords de

financement fermes actés par leurs instances de décisions, de sorte que la signature des contrats reste une simple formalité. Le non-achèvement des travaux entraînera la résiliation du Contrat de Crédit-Bail Immobilier et la SAS AMANI-RESORTS devra alors verser à la Société, au titre de la valeur de résiliation, des indemnités couvrant notamment les réductions d'impôts remises en cause. Il est rappelé que ce risque de remise en cause est également couvert par la garantie G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4. Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

f. Risque de non-ouverture de l'Hôtel

Le bénéfice, pour les Investisseurs, de l'Avantage Fiscal adossé au Bâtiment, et anticipé au stade d'achèvement des fondations, implique tout d'abord, pour son maintien durant la Période Fiscale, l'ouverture de l'Hôtel. L'ouverture de l'Hôtel est subordonnée à ce que la phase de construction confiée à OCIDIM dans le cadre du Contrat de Promotion Immobilière aille jusqu'à son terme dans les délais convenus c'est-à-dire, suivant les textes en vigueur, que le Bâtiment soit livré dans un délai maximum de 24 mois suivant la date d'achèvement des fondations soit le 10 décembre 2027 au plus tard, les fondations ayant été achevées le 10 décembre 2025 (attestation d'achèvement des fondations en Annexe 16).

Le promoteur OCIDIM a souscrit une garantie financière d'achèvement dans le cadre de la réalisation du Bâtiment, permettant, en cas de déconiture d'OCIDIM, l'achèvement du Bâtiment en vue de l'ouverture de l'Hôtel.

Enfin l'ouverture de l'Hôtel pourrait être entravée par des défauts de constructions rendant son ouverture impossible. Toutefois, S'agissant de constructions neuves, celles-ci sont couvertes par une assurance dommages-ouvrage. Celle-ci débute à la fin de l'année du parfait achèvement et expire en même temps que la garantie de responsabilité civile décennale des constructeurs, soit 10 ans après la réception des travaux.

Le non-ouverture de l'Hôtel entraînera la résiliation du Contrat de Crédit-Bail Immobilier et la SAS AMANI-RESORTS devra alors verser à la Société, au titre de la valeur de résiliation, des indemnités couvrant notamment les réductions d'impôts remises en cause. Il est rappelé que ce risque de remise en cause est également couvert par la garantie G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4. Au regard de sa capacité financière nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

4.2 Risques liés aux Garants

a. Risque de défaillance de la SAS AMANI-RESORTS en cas d'exercice de la Garantie Fiscale

Au regard de la portée maximale potentielle de la Garantie Fiscale, du niveau des fonds propres de l'Exploitant, de sa capacité d'auto-financement et des engagements que l'Exploitant a pris par ailleurs, sa capacité à exécuter la Garantie Fiscale ne peut être garantie. Pour autant, l'Investisseur bénéficie également de la garantie G3F offerte par INTER INVEST SAS dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §b) du point 4.2.

b. Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F

INTER INVEST SAS dispose d'une trésorerie et de fonds propres lui permettant d'honorer ses engagements au titre de la G3F. Toutefois et au regard de la portée potentielle de cette garantie, INTER INVEST SAS a souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SAS bénéficiant de cette garantie. Outre cette couverture financière, INTER INVEST SAS a souscrit :

- Une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat GENERALI N°AT399878, N°AFL1P25-00063 et Liberty Mutual Insurance N°AC6MSQ-001) couvrant les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance à hauteur de 25 millions d'euros par période et par sinistre.

L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par INTER INVEST SAS, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2019 au 31/12/2024, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt de 1.032.264.386 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 103 contre 1.

Si l'enveloppe de la G3F n'est pas de nature à couvrir l'ensemble des engagements, il convient toutefois de préciser que, pour l'ensemble des dossiers soumis à agrément auprès des services instructeurs de Bercy, aucun cas de requalification ayant conduit à reprise de l'impôt n'est à déplorer depuis la création de la G3F en 2007.

Si la G3F devait être mise en œuvre, elle le serait suivant un ordre chronologique de réception des avis de requalification et ce dans la limite de son enveloppe actuelle, soit 10.000.000 €. Ainsi, au regard de sa dotation, la G3F ne peut, avec certitude, garantir un porteur qu'il sera indemnisé.

4.3 Risques liés aux valeurs mobilières

- a. Risque de remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI

Les investissements éligibles au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI sont ceux qui remplissent les critères figurant audit article en particulier :

- Le Bâtiment est un investissement productif neuf fonctionnant de manière autonome exploité à Mayotte ;
- L'activité de la société AMANI-RESORTS en est de type commercial relevant de l'article 34 du CGI ;
- L'Opération a reçu l'Agrément du Ministère de l'Economie et des Finances dans les conditions prévues à l'article 217 undecies du CGI et délivré sur la base de l'intérêt économique du projet, de son intégration dans la politique d'aménagement du territoire, de l'environnement et de développement durable, des garanties apportées aux investisseurs et aux tiers et du nombre d'emplois créés ;
- La Société réalisant l'investissement a pour objet exclusif la réalisation et la location du Bâtiment ;
- L'avantage fiscal est rétrocédé à hauteur de 68,08 % de la réduction d'impôt dont bénéficieront les Investisseurs à comparer avec le minimum légal de 66 % ;
- L'Investisseur doit s'engager à conserver la totalité de ses Actions jusqu'à l'expiration de la Période Fiscale ;
- L'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances délivré le 09 décembre 2025 sous la référence n°2023/10281/33 a confirmé que l'investissement envisagé par la Société AMANI-RESORTS dans ce Bâtiment remplit à ce jour de tels critères et qu'il est donc conforme avec les dispositions fiscales actuellement en vigueur.

Si ces conditions n'étaient pas respectées, l'Agrément pourrait être retiré, les avantages fiscaux seraient requalifiés et d'éventuelles pénalités, majorations et intérêts de retard pourraient s'appliquer.

En particulier, l'Agrément prévoit que l'Exploitant s'est engagé à créer 41 emplois exprimés équivalents temps plein (ETP) et à les maintenir pendant 5 ans à compter de la mise en service de l'Hôtel.

Au titre de la Garantie Fiscale à conclure entre la Société et la SAS AMANI-RESORTS, cette dernière s'engage à respecter les obligations lui incombant au titre (i) de l'article 199 undecies B du CGI et (ii) de l'Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances. Au titre de la Garantie Fiscale, la SAS AMANI-RESORTS délivre une garantie de bonne fin fiscale, exerçable à première demande, par laquelle elle s'engage à préserver le rendement net des Investisseurs en cas de remise en cause de l'agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances, par le biais d'une indemnisation dont le montant permettra de maintenir le rendement attendu.

La requalification du bénéfice de l'avantage fiscal sera donc supportée par la SAS AMANI-RESORTS et non par les Investisseurs, sauf dans le cas où cette requalification serait imputable à l'Investisseur lui-même comme en cas de cession des Actions avant l'expiration de la Période Fiscale (sauf cas particulier du décès).

Cette Garantie Fiscale reste limitée par les capacités d'auto-financement de la SAS AMANI-RESORTS qui ne devraient pas suffire à couvrir la reprise des avantages fiscaux en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal. Toutefois, il est rappelé que les Investisseurs bénéficient par ailleurs d'une garantie dite « G3F » (cf. [annexe 11](#)). S'agissant de la G3F, celle-ci prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur et donc de conserver la Rentabilité Brute attendue de l'Opération. Conformément à ses Conditions Générales, la G3F ne couvre toutefois pas la remise en cause de l'Avantage Fiscal si celle-ci résulte du fait de l'Investisseur (qui n'aurait par exemple pas respecté les plafonnements ou n'aurait pas, après demande d'INTER INVEST SAS, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). Pour que l'Investisseur obtienne le bénéfice de la G3F, il convient également que l'Investisseur informe en temps utile INTER INVEST SAS de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par INTER INVEST SAS dans toute procédure amiable ou contentieuse liée à son investissement. La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devra payer le montant de la rectification, et être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre. INTER INVEST SAS a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SAS bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §b) du point 4.2. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4.

b. Risque lié à l'illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation

Les Actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation organisé et il n'est pas prévu de demander une telle admission, de sorte que les Actions ne seront pas liquides. Par ailleurs, les Actions ne peuvent être cédées qu'au terme de la Période Fiscale pendant laquelle l'investissement financé doit être exploité et sont cédées pour 1 euro au terme de la Période Fiscale.

En effet, l'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, est conditionné à la détention des Actions durant la Période Fiscale. Cet avantage est réservé aux Investisseurs et ne peut être transmis à un nouvel acquéreur, si bien que les possibilités de vente sont inexistantes. Cependant, à l'issue de la Période Fiscale, l'Emetteur consentira une promesse de vente à la SAS AMANI-RESORTS de l'investissement (option d'achat) pour un prix égal à l'encours résiduel de l'ensemble des prêts relevant du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire à cette date.

En cas de non-exercice de cette option, l'Emetteur bénéficiera d'une promesse d'achat (option de vente) de l'Immeuble consentie par la SAS AMANI-RESORTS. Le prix de cession sera égal, au montant résiduel de l'ensemble des prêts relevant du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire à la date de la cession résultant de la levée de l'option.

Dans cette hypothèse, INTER INVEST SAS (ou toute personne qu'elle se substituerait) dispose parallèlement de promesses de cession des Actions consenties par les Investisseurs au moment de la Souscription des Actions permettant la sortie des Investisseurs et la liquidation anticipée de l'Emetteur par INTER INVEST SAS.

Par ailleurs, outre les promesses de vente et d'achat sur l'Immeuble (actif de l'Emetteur), l'Exploitant consent également des promesses d'achat sur les Actions (cf. Annexe 8), au prix d'un euro symbolique, et bénéficie de promesses de vente sur les Actions (cf. Annexe 8), au prix d'un euro symbolique, qui lui sont consenties par les Investisseurs. Par conséquent, l'Exploitant peut s'il le souhaite racheter l'Emetteur plutôt que l'Immeuble.

Ces mécanismes offrent donc une sortie sécurisée à tous les intervenants, qui sont ainsi assurés de sortir de l'opération de façon certaine à l'issue de la Période Fiscale.

Néanmoins un Investisseur qui céderait ses Actions pendant la Période Fiscale perdrait son Avantage Fiscal. L'Investisseur aurait en outre la responsabilité d'informer son cessionnaire que les Actions acquises par ce dernier participent à une opération bénéficiant d'un dispositif d'incitation fiscale sous contrôle de l'administration fiscale aux termes duquel tous les actionnaires de la Société se sont engagés à céder la totalité de leurs propres Actions pour l'Euro symbolique, et que ces dernières ne sont pas susceptibles de procurer le moindre dividende ni boni de liquidation. En conséquence, le cessionnaire serait tenu à l'engagement de céder ses actions acquises au bénéfice de l'Exploitant.

En dépit de ces réalités contractuelles et financières, et nonobstant l'enjeu de retrait certain de son Avantage Fiscal, l'Investisseur pourrait réaliser une cession de gré à gré à un prix librement fixé avec son cessionnaire dans la mesure où la Société n'est pas cotée en bourse.

Dans cette hypothèse, si le prix de vente était supérieur à la valeur de souscription de ses Actions, la plus-value entrerait dans le calcul de la plus-value nette de cession (formulaire spécifique 2074) et sera imposable selon le régime auquel cet Investisseur a choisi d'assujettir l'imposition de ses revenus et plus-values de valeurs mobilières :

- de plein droit : prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) : taux forfaitaire de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent 17,2 % au titre des prélèvements sociaux,
- sur option : imposition aux conditions du barème progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Cette hypothèse est toutefois purement théorique dans la mesure où la Société refusera d'enregistrer la cession des Actions contrevenant aux termes des promesses d'achat et de cession portant sur les Actions.

c. Risques liés à une souscription insuffisante

L'Augmentation de Capital pourrait être annulée si le nombre des Actions souscrites à la fin de la Période de Souscription était inférieur au Seuil de Caducité (100%). Dans ce cas, INTER INVEST SAS fera ses meilleurs efforts pour remplacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité au plus tard le 30 décembre 2025.

À défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement (en ce compris les frais de réservation) afin de leur donner l'opportunité de rechercher un autre investissement défiscalisant d'ici le 31/12/2025.

d. Risque lié à la rentabilité de l'investissement proposé

La rentabilité de l'investissement réside uniquement dans l'avantage fiscal octroyé par la réduction d'impôt sur le revenu, prévue par l'article 199 undecies B du CGI. L'Investisseur ne doit attendre aucun dividende ni aucune plus-value de sa souscription à l'Augmentation de Capital.

Dans le cas où l'avantage fiscal serait remis en cause, les conséquences financières seraient couvertes par la garantie de bonne fin fiscale, la « Garantie Fiscale », accordée par la SAS AMANI-RESORTS en faveur de l'Emetteur, sauf en cas de faute imputable à l'Investisseur. Ce risque est également couvert par la G3F (cf. Annexe 11), dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §b) du point 4.2. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4. La LF pour 2026 pourrait modifier le cadre légal de l'opération et/ou le plafonnement des niches fiscales et/ou instaurer un mécanisme d'imposition minimum pour les hauts revenus qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération.

e. Risque lié au plafonnement des niches fiscales

Il revient à l'Investisseur de s'assurer qu'il pourra bien imputer la réduction d'impôt dont il bénéficiera sur le montant de son impôt sur le revenu pour l'année considérée, tout en prenant en compte le mécanisme de plafonnement des avantages fiscaux.

En l'état actuel de la législation fiscale, la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du CGI offerte par la souscription au capital de l'Emetteur est à prendre en compte dans la détermination de deux plafonnements distincts : le Plafonnement Spécifique (article 199 undecies D du CGI) et le Plafonnement Global des niches fiscales (article 200-0 A du CGI).

Pour chaque foyer fiscal concerné, c'est le plus faible des deux plafonds (donc le plus contraignant) à savoir le Plafonnement Global qui détermine la réduction d'impôt maximale qu'un Investisseur peut imputer sur ses revenus de l'année après prise en compte de l'ensemble des autres avantages fiscaux du foyer fiscal soumis à plafonnement.

En résumé, la réduction d'impôt maximum possible grâce à l'Emetteur est donc de 52.941,18 euros (18.000 euros / 34%) dans le cas où l'Investisseur n'a aucun avantage fiscal obtenu par ailleurs devant être pris en compte dans le plafonnement global. En tout état de cause, un Investisseur ne bénéficiera pas de réduction d'impôt au titre de ses revenus de 2025 s'il souscrit plus de 25.330 Actions correspondant à un Investissement de 48.127,00 euros étant donné que la réduction d'impôt associée à ce montant est de 52.940,33 euros.

Voir les exemples d'application du plafonnement décrit ci-dessous après la description du Plafonnement Spécifique. Compte tenu du montant de l'Investissement que devrait réaliser l'Investisseur pour que le Plafonnement Spécifique ait une incidence sur le montant de la réduction d'impôt qu'il peut obtenir au titre de son Investissement les exemples ne mettent pas en évidence l'application du Plafonnement Spécifique dont les règles de calcul sont toutefois rappelées ci-dessous.

Plafonnement Spécifique

Le Plafonnement Spécifique, décrit à l'article 199 undecies D du CGI, a pour but de limiter les réductions d'impôt que peut obtenir un contribuable du fait de ses investissements dans les départements et collectivités d'Outre-mer. Le calcul de la limite de ce plafond peut être opéré au choix du contribuable selon le modèle de droit commun ou, par option, en suivant une méthode de calcul en valeur absolue.

En application de l'article 199 undecies D du CGI, la somme des réductions d'impôts sur le revenu résultant de dispositifs de défiscalisation ultramarins (cf. articles 199 undecies A, B et C du CGI), dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition, ne peut excéder un montant de 40.000 € ou 15 % sur option⁴ du revenu imposable.

Ce montant et ce taux s'entendent comme maximal et applicable à une réduction d'impôt exclusivement acquise dans les conditions prévues à l'article 199 undecies B du CGI.

Au cas d'espèce du présent prospectus, la réduction d'impôt est exclusivement acquise dans les conditions prévues à l'article 199 undecies B du CGI pour lequel, en application des dispositions prévues à l'article 199 undecies D, le plafond est limité à 30.600 € ou 11 % du revenu de l'année.

Ainsi, en application de l'article 199 undecies D du CGI, la somme des réductions d'impôts sur le revenu résultant du dispositif de défiscalisation ultramarin relevant exclusivement de l'article 199 undecies B du CGI, dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition, ne peut excéder un montant de 30.600 € ou, sur option, 11 % du revenu imposable.

⁴ Certains des dispositifs mentionnés font l'objet d'un plafond différent fixé à 40.000€ / 15 % sur option.

Il est précisé que le Plafonnement Spécifique s'applique avant le Plafonnement Global et après détermination du montant des sommes reportables en application de l'article 199 undecies B du CGI compte tenu du montant théorique d'imposition de l'Investisseur.

Ainsi le montant de la réduction d'impôt après application des reports qui excèderait le montant du Plafonnement Spécifique ne sera pas reportable.

Le plafonnement prévoit deux calculs qui doivent être opérés en parallèle :

L'avantage fiscal résultant de l'application de l'article 199 undecies B du CGI (dont relève la présente Opération) est également pris en compte pour l'appréciation du plafonnement mentionné à l'article 200-0 A du CGI. Le Plafonnement Global est fixé à 18.000 € au titre du montant de certaines niches fiscales générales majoré du montant des avantages fiscaux résultant des dispositifs ultramarins précités, des investissements en SOFICA et des investissements locatifs intermédiaires du contribuable.

Ainsi, au titre d'une année d'imposition, le contribuable qui réalise uniquement des investissements Outre-mer dans le cadre de l'Emetteur peut imputer la réduction d'impôt y afférente dans une limite annuelle de 90 000 euros (30.600 euros + 59 400 euros) décomposée comme indiqué ci-dessus.

Régime optionnel de Plafonnement Spécifique en valeur absolue

Le contribuable peut toutefois opter pour le plafonnement de ces avantages selon un calcul en valeur absolue. Dans ce cas, le montant total des réductions d'impôt sur le revenu mentionné aux articles 199 undecies A et 199 undecies B dont bénéficie un Investisseur ne doit pas être supérieur à 11 % du revenu imposable du foyer fiscal. Pour ce calcul, la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI doit être prise en compte pour son montant total.

Nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait que cette option ne devrait concerner que peu d'Investisseurs potentiels. En effet, cette option n'a d'intérêt que pour les contribuables pour lesquels le Revenu Imposable x 11% est supérieur à 90 000 euros, c'est-à-dire les contribuables dont le revenu imposable annuel dépasse 818 182 euros (90 000 euros / 11%).

Les sommes qui ne pourront être imputées du fait de l'application du plafonnement Outre-mer ne sont pas reportables et sont définitivement perdues.

Plafonnement Global

L'avantage fiscal résultant de l'application de l'article 199 undecies B du CGI (dont relève la présente Opération) est également pris en compte pour l'appréciation du plafonnement mentionné à l'article 200-0 A du CGI. Le Plafonnement Global est fixé à 18.000 € au titre du montant de certaines niches fiscales générales majoré du montant des avantages fiscaux résultant des dispositifs ultramarins précités, des investissements en SOFICA et des investissements locatifs intermédiaires du contribuable.

Après l'application de ces règles de plafonnement propres aux investissements Outre-mer, les contribuables doivent vérifier que leurs avantages fiscaux, qui n'auraient pas été plafonnés au titre du dispositif Outre-mer, ne tombent pas sous le coup du Plafonnement Global.

Le Plafonnement Global est décrit à l'article 200-0 A du CGI et s'applique à hauteur de 10.000 euros sauf pour les réductions d'impôt liées aux investissements outre-mer et aux souscriptions au capital de SOFICA qui bénéficient d'un plafond de 18.000 euros. En cas d'application la même année d'avantages relevant de plusieurs catégories, le total des avantages fiscaux hors outre-mer et SOFICA, retenu dans la limite de 10.000 euros, majoré des réductions d'impôt outre-mer et SOFICA ne peut procurer une réduction de l'impôt d'une supérieure à 18.000 euros.

Pour l'application de ce plafond, la réduction d'impôt acquise au titre d'un investissement au capital de l'Emetteur est retenue pour 34% de ce montant.

La réduction d'impôt maximum possible grâce à l'Emetteur est donc de 52.941,18 euros du revenu imposable (18.000 euros / 34%) dans le cas où l'Investisseur n'a aucun avantage fiscal obtenu par ailleurs devant être pris en compte dans le plafonnement global.

Les sommes qui ne pourront être imputées du fait de l'application du plafonnement global des niches fiscales ne sont pas reportables et sont définitivement perdues.

Ainsi le plafond relevant du plafonnement global (i.e. : 18.000 €) étant inférieur au plafond relevant du plafonnement spécifique (i.e. : 30.600 €), ce dernier ne trouve pas à s'appliquer pour les souscriptions s'inscrivant dans les limites du plafonnement global.

Exemples :

Compte tenu du montant du plafonnement Global à 18 000€ plus restrictif que celui du plafonnement Spécifique à 30 600€, les exemples ci-dessous ne mettront pas en évidence l'application du Plafonnement Spécifique devenu inapplicable au fur et à mesure des diminutions successives imposées par les différentes lois de finances.

1^{er} exemple : Un investisseur dont le revenu net imposable s'élève à 100.000,00 € pour un impôt sur le revenu de 16.000,00 € souscrit à un investissement industriel d'un montant de 40.000,00 € ouvrant droit à une réduction d'impôt au taux de 54,36%, soit une réduction d'impôt de 21.744 00 € (i.e. : 40.000,00 * 54,36%). Il ne bénéficie par ailleurs d'aucune autre réduction d'impôt.

L'impôt dû étant inférieur à la réduction d'impôt associée (16.000,00 € < 21.744,00 €), cela génère une réduction d'impôt reportable de 5.744,00 € (21.744,00 - 16.000,00) sur les 5 prochaines années.

Application des règles du plafonnement global :

L'investisseur ne bénéficiant d'aucune autre réduction d'impôt, il bénéficie au titre du plafonnement global d'un plafond de 18.000,00 € dévolu aux investissements outremer.

La réduction imputable s'établit à 16.000,00 €. C'est sur ce montant que les règles du plafonnement global seront appliquées.

RI Imputable au sens du plafonnement spécifique (1)	16.000,00 €
Part non rétrocédée (16.000,00 *34%) (2)	5.440,00 €
Part rétrocédée (16.000,00 *66%)	10.560,00 €
Plafond part non rétrocédée (3) = min (18.000 ; (2))	5.440,00 €
Part rétrocédée imputable (4) = (3) * 66/34	10.560,00 €
Réduction d'impôt imputable (5) = (3) + (4)	16 000,00 €
Réduction perdue (6) = (1) - (5)	0,00 €

Ainsi, finalement, après application des règles relatives au plafonnement global, la réduction d'impôt imputable s'établit à 16.000,00 €, le report sur les 5 années suivantes à 5.744,00 € et aucune réduction d'impôt n'est perdue.

2nd exemple : Un investisseur dont le revenu net imposable s'élève à 100.000,00 € pour un impôt sur le revenu de 16.000,00 € souscrit à un investissement industriel d'un montant de 29.167,00 € ouvrant droit à une réduction d'impôt au taux de 54,36%, soit une réduction d'impôt de 15.855,00 € (i.e. : 29.167,00 * 54,36%). Il bénéficie par ailleurs d'une réduction d'impôt de 3.000,00 € au titre de la garde d'enfants.

L'impôt dû étant supérieur à la réduction d'impôt associée (16.000,00 € > 15.855,00 €), cela ne génère aucune réduction d'impôt reportable sur les 5 prochaines années.

Application des règles du plafonnement global :

L'investisseur bénéficiant d'autres réductions d'impôt à hauteur de 3.000,00 €, il bénéficie au titre du plafonnement global d'un plafond de 15.000,00 € (18.000,00 - 3.000,00 €) dévolu aux investissements outremer.

La réduction imputable s'établit à 15.855,00 €. C'est sur ce montant que les règles du plafonnement global seront appliquées.

RI Imputable au sens du plafonnement spécifique (1)	15.855,00 €
Part non rétrocédée (15 855,00*34%) (2)	5.390,70 €
Part rétrocédée (15 855,00*66%)	10.464,30 €
Plafond part non rétrocédée (3) = min (18.000 ; (2))	5.390,70 €
Part rétrocédée imputable (4) = (3) * 66/34	10.464,30 €
Réduction d'impôt imputable (5) = (3) + (4)	15.855,00 €
Réduction perdue (6) = (1) - (5)	0,00 €

Ainsi, finalement, après application des règles relatives au plafonnement global, la réduction d'impôt imputable s'établit à 15.855,00 €, le report sur les 5 années suivantes à 0 € et aucune réduction d'impôt n'est perdue.

Conclusion : Les contraintes imposées par le plafonnement global sont telles que, afin d'éviter une perte de réduction d'impôts, le montant maximum de réduction d'impôt admissible pour un investissement soumis à agrément dans le cadre des dispositions prévues à l'article 199 undecies B du CGI s'élève à 52.941,18 €. Le seul cas où la souscription d'un investisseur générerait une réduction d'impôt supérieure à ce montant de 52.941,18 € sans perte de réduction d'impôt est le cas d'un investisseur dont (i) l'impôt serait exactement de ce montant, (ii) ne bénéficierait d'aucune autre réduction d'impôt par ailleurs et (iii) serait redevable d'un impôt sur le revenu supérieur au montant de 52.941,18 €. L'intérêt d'une telle souscription n'est toutefois pas rationnel dans la mesure

où cette typologie d'investisseurs peut souscrire chaque année suivante, en lieu et place de générer de la réduction d'impôt reportable, à une opération du même type.

Vous trouverez, en Annexe 10, une Legal Opinion du Cabinet d'avocats OAKLANCE avalisant l'analyse fiscale ci-dessus.

La LF pour 2026 pourrait modifier le plafonnement des niches fiscales et/ou instaurer un mécanisme d'imposition minimum pour les hauts revenus qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération.

f. Risque lié à une remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI

L'agrément du Ministre de l'Economie et des Finances délivré le 09 décembre 2025 qui confirme l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI protège les Investisseurs d'éventuels changements législatifs ultérieurs. La réduction d'impôt étant imputable sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2025 (la réduction d'impôt est aussi reportable dans la limite du plafonnement global lorsqu'elle excède l'impôt dû), tout changement du dispositif fiscal intervenant après le 31 décembre 2025 ne devrait pas avoir de conséquence sur l'avantage fiscal obtenu. Il ne peut être exclu que la LF pour 2026 modifie le cadre légal ce qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération.

g. Risques liés au délai de conservation des Actions

Les Investisseurs doivent conserver les Actions de l'Emetteur pendant une durée d'au moins 5 ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel afin de ne pas remettre en cause l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI (sauf cas particulier du décès).

La cession des Actions de l'Emetteur moins de 5 ans à compter de la Date d'Ouverture de l'Hôtel, durant la Période Fiscale, entraînera la remise en cause de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI.

h. Risques liés à la responsabilité financière des Investisseurs

La responsabilité des Investisseurs à l'égard des créanciers est limitée à leurs apports respectifs.

Dans le cadre de la documentation contractuelle signée à la date du Prospectus et restant à signer, les dettes contractées par l'Emetteur sont celles rattachées au Contrat de Prêt Subordonné, au Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, au Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, au Contrat de Prêt Obligataire. Ces dettes sont souscrites par l'Emetteur qui est une société anonyme. Les investisseurs, actionnaires de l'Emetteur, ne peuvent en aucun cas être recherchés pour les dettes sociales de l'Emetteur et leur responsabilité est limitée à leurs seuls apports.

Enfin ce risque est couvert par la Garantie G3F (cf. annexe 11) dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au §b) du point 4.2. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 4.2.b de la Section 4.

Section 5 CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIÈRES

5.1 Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes

5.1.1 Nature et catégorie

Actions nouvelles de l'Emetteur émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital revêtant la forme nominative, toutes ordinaires et de même catégorie.
Code ISIN : FR0014014V90

5.1.2 Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées

Droit français.

5.1.3 Forme des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières émises sont des actions de société anonyme. Elles sont émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital et revêtent la forme nominative, sont toutes ordinaires et de même catégorie.

Les Actions nouvelles seront émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

La Société se chargera elle-même de la tenue du registre des Actions et comptes d'actionnaires.

Aucune stipulation des statuts et aucun pacte ne prévoient d'interdiction de céder les Actions.

Toutefois, conformément au dispositif fiscal prévu par l'article 199 undecies B du CGI et aux engagements pris à l'égard de l'Exploitant aux termes des promesses de cession des Actions, au prix d'un euro symbolique, consenties par les Investisseurs et de la promesse d'achat des Actions, au prix d'un euro symbolique, consentie par l'Emetteur, les Investisseurs s'obligent à conserver la totalité de leurs Actions pendant la Période Fiscale et jusqu'à l'expiration du délai d'exercice desdites promesses.

5.1.4 Monnaie de l'émission de valeurs mobilières

L'émission des Actions est réalisée en Euros.

5.1.5 Droits attachés aux valeurs mobilières

Les Actions nouvelles devront être souscrites en numéraire et devront être intégralement libérées lors de la souscription.

Ces Actions nouvelles seront soumises à toutes les stipulations statutaires, jouiront des mêmes droits et seront soumises aux mêmes obligations que les autres Actions ordinaires à compter de la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, soit en principe au plus tard le 30 décembre 2025.

a. Droits à dividendes

Les Actions donneront droit aux dividendes étant rappelé que :

- i. l'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce). Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce). La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice ;
- ii. toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des Actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur date d'exigibilité ;
- iii. les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source ;
- iv. l'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en Actions émises par la Société (cf. articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

En tant que de besoin, il est rappelé qu'aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserve ne doit être attendu, l'Avantage Fiscal constituant, pour les Investisseurs, le seul retour sur investissement à retirer de leur Investissement.

b. Droits de vote

Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, chaque Action donnant droit à une voix.

c. Droits préférentiels dans le cadre d'offres de souscription de valeurs mobilières de même catégorie

Les Actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au nombre de leurs Actions, un droit de préférence à la souscription des actions en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (cf. articles L. 225-132 et suivants et articles L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

Compte tenu de l'objectif de l'Opération, il n'est pas envisagé que la Société procède à l'issue de la présente Offre à d'autres opérations sur le capital que celles décrites dans le présent Prospectus.

d. Droit de participation au bénéfice de l'Emetteur

Les Actions ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

e. Droit de participation à tout excédent en cas de 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 (cf. article L. 237-29 du Code de commerce).

Toutefois le seul rendement attendu par l'Investisseur au titre de son Investissement étant la rentabilité, Il est précisé qu'il n'y aura pas de participation au bénéfice ni au boni de liquidation. En effet les frais de liquidation de la Société couvriront l'intégralité du résultat de liquidation si bien que les Investisseurs ne percevront ni remboursement du nominal de leurs Actions ni boni de liquidation.

f. Clause de rachat

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat.

g. Clause de conversion

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de conversion.

5.1.6 Résolution, autorisation et approbation

➤ Assemblée autorisant l'émission des Actions

Les principales résolutions qui ont été adoptées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2025 (Annexe 7) sont les suivantes :

«

PREMIERE 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, sous réserve d'avoir obtenu un agrément fiscal de la DGFIP, à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de sept millions deux cent treize mille cinq cents (7.213.500) actions nouvelles d'une valeur nominale d'un centime d'euros (0,01€) chacune au prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90€) chacune par voie d'offre au public de titres financiers)

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

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, du rapport du Commissaire aux comptes relatif à la vérification de l'actif et du passif en date du 09/12/2025 et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 09/12/2025, ainsi qu'après lecture de l'agrément fiscal DEFIP délivré le 09/12/2025.

Constate que le capital social de la Société est intégralement libéré, et que les réserves liées l'obtention de l'agrément fiscal DGFIP sont levées.

Décide, sous la condition de l'adoption de la deuxième résolution 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 2025, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, et dans la limite d'une augmentation de capital en numéraire par voie d'offre au public d'un montant total maximum de soixante-douze mille cent trente-cinq euros (72.135 €) (hors prime de souscription) correspondant à l'émission de sept millions deux cent treize mille cinq cent (7.213.500) actions ordinaires d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01€) au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90 €) chacune, soit un montant total prime de souscription incluse d'au maximum treize millions sept cent cinq mille six cent cinquante (13.705.650) euros.
- Ces actions nouvelles seront émises sous la forme nominative et devront être libérées en numéraire et intégralement lors de la souscription ;
- Ces actions nouvelles 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 13.636,30 euros soit 7.177 actions au prix unitaire de 1,90 euros, 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) ;

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, à l'effet notamment, de :

- 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 ;
- Recueillir les souscriptions et les versements exigibles, confirmer les souscriptions et constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ;
- Modifier corrélativement les statuts et plus généralement réaliser ou faire réaliser toutes les formalités légales nécessaires.

DEUXIEME RESOLUTION

(Suppression du droit préférentiel de souscription conformément aux dispositions de l'article L225-138 du Code de commerce, dans le cadre de la délégation de compétence visée à la première résolution)

L'Assemblée générale des actionnaires, 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 générales extraordinaires,

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 09/12/2025.

Décide, par suite de l'adoption de la première 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 7.213.500 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 suivantes :
Des personnes physiques résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du Code général des impôts souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément au dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code général des impôts (les « Investisseurs Fiscaux ») ;
- De déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de :
 - ✓ arrêter la liste des personnes bénéficiaires de la suppression du droit préférentiel de souscription au sein de cette 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 ;
 - ✓ clore, si nécessaire par anticipation la période de souscription ;
 - ✓ constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
 - ✓ accomplir directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités nécessaires après l'augmentation de capital ;
 - ✓ modifier corrélativement les statuts de la Société ;
- et plus généralement procéder à tout acte ou formalité nécessaire à la réalisation de l'augmentation de capital résultant de la présente résolution. »

➤ Conseil d'administration ayant décidé de l'émission

« Le Conseil d'Administration s'est réuni en date du 16 décembre 2025 et a pris la décision suivante autorisant l'émission :

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 10 décembre 2025, 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 72.135 Euros par l'émission de 7.213.500 actions nouvelles ordinaires d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01 €) chacune au prix d'un euro quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€) par action soit un montant total prime de souscription incluse de treize millions six cent trente-trois mille cinq cent quinze (13.633.515) euros. Lesdites actions sont émises sous la forme nominative, et sont à libérer en numéraire 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 4 B du Code Général des Impôts ayant signé en 2025 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SAS et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément au dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code général des impôts ;
- de fixer à 13.636,30 euros, soit 7.177 actions d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01 €) chacune au prix de un euro quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€) chacune ;
- que les souscriptions seront reçues par INTER INVEST SAS en tant que placeur de l'Emission désigné par la Société à compter du lendemain du 17 décembre 2025 et jusqu'au 29 décembre 2025, 17h, heure de Paris ;
- que les fonds provenant des versements seront reçus par Inter Invest (conformément aux mandats de prélèvement SEPA signés par les Clients Réservataires) et seront virés sur le compte bancaire ouvert à cet effet au nom de la Société dans les livres de la Banque WORMSER FRERES, dès confirmation de la souscription par le Conseil d'Administration ;
- 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 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 mandats de prélèvement SEPA correspondant à des souscriptions rejetées seront restitués dans un délai de cinq (5) 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 à minuit ; elles donneront droit aux dividendes versés au titre de l'exercice au cours duquel elles auront été émises ;
- qu'il devra constater au plus tard le 30 décembre 2025 soit la réalisation soit l'annulation de l'Augmentation de Capital dans l'hypothèse où, à l'issue de la période de souscription, l'Augmentation de Capital n'aurait pas été souscrite à hauteur d'au moins 13.705.650 euros correspondant à 100 % de l'Augmentation de Capital.
- qu'il constatera la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital au plus tard le 30 décembre 2025, à hauteur du montant total des souscriptions reçues dans l'hypothèse où il ne serait pas inférieur à 100 % du montant de l'Augmentation de Capital.

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. »

5.1.7 Date prévue d'émission des Actions nouvelles

La date prévue pour l'émission des Actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital est le 30 décembre 2025 au plus tard, date de constatation de cette dernière par le Conseil d'administration.

5.1.8 Restriction imposée à la libre négociabilité des valeurs mobilières

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des Actions. Il est toutefois rappelé que les Actions émises dans le cadre de la présente Offre font l'objet de promesses croisées de vente et d'achat. La promesse de vente des Actions est consentie par les Investisseurs à l'Exploitant pour une période d'exercice de 3 mois à compter de l'expiration de la Période Fiscale pour un prix d'un euro symbolique. La promesse d'Achat des Actions est consentie par l'Exploitant aux Investisseurs à compter d'un délai de 4 mois après l'expiration de la Période Fiscale pour un prix d'un euro symbolique. Aux termes de ces promesses, leurs titulaires s'engagent à ne pas céder les Actions pendant la Période Fiscale et jusqu'à l'expiration desdites promesses.

5.1.9 Traitement fiscal des valeurs mobilières

L'investisseur ne dispose d'aucune perspective de distribution de dividendes, ni de réalisation de plus-value à l'occasion de la cession des Actions au terme de la période légale de leur détention (Période Fiscale), ni même d'une perspective de remboursement de ses apports ou de participation au boni de liquidation.

L'Investisseur fiscal reçoit des Actions nominatives de société anonyme en contrepartie d'un avantage fiscal accordé au titre du dispositif fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI (l'« **Avantage Fiscal** »). Le montant de cet Avantage Fiscal est supérieur à son Investissement et la différence constitue sa rentabilité qui est le seul retour sur investissement dont il bénéficiera.

L'Investisseur devra déclarer sa réduction d'impôt correspondante au titre de l'année de souscription des Actions. La réduction d'impôt obtenue grâce à la souscription au capital de la Société sera ainsi à déclarer en mai 2026 dans la déclaration des revenus de 2025.

À partir du mois d'août 2026 et en fonction des montants prélevés à la source en 2025 au titre des revenus de 2025 et de la déclaration établie par l'Investisseur, il pourra y avoir restitution (si solde créditeur) en faveur de l'Investisseur et donc restitution de tout ou partie de la réduction d'impôt en fonction du solde éventuel d'impôt sur les revenus 2025 restant dû par le contribuable.

L'Investisseur s'engage à ne pas céder ses Actions pendant la Période Fiscale pour ne pas perdre son Avantage Fiscal.

➤ Sortie de l'Investisseur au terme de la Période Fiscale

L'Avantage Fiscal constitue le seul gain susceptible d'être réalisé par l'Investisseur dans le cadre du déroulement normal de cette Opération.

En effet, par construction du compte d'exploitation prévisionnel de la Société, aucun dividende ne peut être versé à l'Investisseur au cours de la Période Fiscale. En outre, au terme de la Période Fiscale, les conditions de l'Opération qui engagent l'Investisseur conduisent ce dernier à n'attendre aucun autre revenu dans le cadre de sa sortie de l'Opération dans la mesure où :

- Option n°1 : sortie par l'actif :
Le prix de cession à l'Exploitant de l'Immeuble dans l'hypothèse de l'exercice alternatif de la Promesse de Vente ou de la promesse d'Achat de l'Immeuble est contractuellement égal à l'encours résiduel de l'ensemble des prêts relevant du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire, dus par la Société à la date de cession ; aucune trésorerie « nette » de cession n'est donc susceptible de permettre le versement à l'Investisseur d'un dividende, ou d'un boni de liquidation. En conséquence l'Investisseur ne devrait faire l'objet d'aucune imposition au titre d'une quelconque distribution de la Société
- Option n°2 : sortie par cession des Actions (cf. Annexe 8) :
Alternativement, en cas d'exercice de la promesse de Vente des Actions par les investisseurs ou de la promesse d'Achat des Actions par l'Exploitant, leur prix contractuel de cession est l'Euro symbolique pour la totalité des Actions détenues par les Investisseurs. Ce prix se justifie par le fait que la Société s'est engagée par ailleurs à céder l'Immeuble pour la somme des montants restants dus au titre du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire à cette date, ce qui permet de conclure à une valeur nulle de l'actif net de cette dernière. Conformément aux promesses relatives aux Actions, les frais liés à l'exercice des promesses et notamment les droits d'enregistrement des cessions seront acquittés par l'Exploitant.

Les prix de cession de l'Immeuble, pour l'encours résiduel de l'ensemble des prêts relevant du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire à cette date, ou des Actions, au prix d'un euro symbolique, ainsi rappelés sont des éléments essentiels de l'Agrément et engagent contractuellement la Société et les Investisseurs. Leur non-respect entraînera une reprise de l'Avantage Fiscal au détriment de ces derniers.

➤ Sortie anticipée de l'Investisseur par cession des Actions à un tiers

L'Investisseur, représenté par INTER INVEST SAS au terme d'un mandat de représentation qu'il lui confie lors de la souscription à l'Augmentation de Capital, a consenti au début de l'Opération deux promesses de cession de ses Actions, l'ensemble des Actions des Investisseurs étant cédé au prix d'un euro symbolique. La première est la promesse de cession des Actions consenties à l'Exploitant, la seconde est celle consentie à INTER INVEST SAS si l'option de sortie retenue par l'Exploitant et l'Emetteur est la sortie par la cession de l'Immeuble (cf. option n°1 ci-dessus).

En tout état de cause l'Investisseur doit s'interdire, à compter de la signature desdits engagements, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'Exploitant et alternativement à INTER INVEST SAS.

Un Investisseur qui céderait ses Actions pendant la Période Fiscale perdrait d'une part son Avantage Fiscal et prendrait, d'autre part, le risque d'une action en responsabilité exercée par l'Exploitant et/ou la Société à son encontre. L'Investisseur aurait en outre la responsabilité d'informer son cessionnaire que les Actions acquises par ce dernier participent à une opération bénéficiant d'un dispositif d'incitation fiscale sous contrôle de l'administration fiscale aux termes duquel tous les actionnaires de la Société se sont engagés à céder la totalité de leurs propres Actions pour l'Euro symbolique, et que ces dernières ne sont pas susceptibles de procurer le moindre dividende ni boni de liquidation.

En dépit de ces réalités contractuelles et financières, et nonobstant l'enjeu de retrait certain de son Avantage Fiscal, l'Investisseur pourrait réaliser une cession de gré à gré à un prix librement fixé avec son cessionnaire dans la mesure où la Société n'est pas cotée en bourse.

Dans cette hypothèse, si le prix de vente était supérieur à la valeur de souscription de ses Actions, la plus-value entrerait dans le calcul de la plus-value nette de cession (formulaire spécifique 2074) et sera imposable selon le régime auquel cet Investisseur a choisi d'assujettir l'imposition de ses revenus et plus-values de valeurs mobilières :

- de plein droit : prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) : taux forfaitaire de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent 17,2 % au titre des prélèvements sociaux,
- sur option : imposition aux conditions du barème progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Cette hypothèse est toutefois purement théorique dans la mesure où la Société refusera d'enregistrer la cession des Actions contrevenant aux termes des promesses d'achat et de cession portant sur les Actions.

Le droit fiscal de l'État membre de l'investisseur et celui du pays où l'émetteur a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières conformément au point 4.1.9 de l'Annexe 26 du Règlement Délégué.

5.1.10 Offreur différent de l'Emetteur

Néant.

5.1.11 *Non applicable.*

5.1.12 Incidence potentielle sur l'Investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE.

Néant.

Section 6 MODALITÉS DE L'OFFRE

6.1 Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public - Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

6.1.1 Conditions et statistiques de l'Offre

INTER INVEST SAS dispose d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation de la part de ses Clients Réservataires. A la date du Prospectus, le montant des demandes de réservation pour un investissement Girardin Industriel avec agrément fiscal s'élève à 16.076.131 euros.

L'Augmentation de Capital est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des Associés Actuels sur les Actions nouvelles au profit d'une catégorie de personnes désignée définie comme des personnes physiques, Clients Réservataires d'INTER INVEST SAS, domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu qui souscrivent directement à l'Augmentation de Capital.

Le montant total de l'Augmentation de Capital (prime de souscription incluse), objet du Prospectus, décidée par le Conseil d'administration de la Société du 16 décembre 2025, s'élève à 13.705.650 Euros correspondant à l'émission de 7.213.500 Actions nouvelles au prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€), soit à leur valeur nominale d'un centime d'euro (0,01€) augmenté d'une prime de souscription d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euros (1,89€), chacune.

Compte tenu des réservations dont dispose INTER INVEST SAS à la date du Prospectus qui excèdent le montant de l'Offre, l'Augmentation de Capital sera exclusivement proposée aux Clients Réservataires. Tout nouvel investisseur potentiel devra réaliser un dossier de réservation s'il envisage de souscrire à l'Offre **étant toutefois précisé que compte tenu du nombre de réservations existantes dont le montant total est supérieur à celui de l'Offre et du respect de l'ordre chronologique des réservations, il est très probable qu'il ne puisse pas souscrire à l'Offre**. S'il réalise néanmoins un dossier de réservation par lequel il demande à bénéficier d'une opération Girardin du Groupe INTER INVEST il sera placé en liste d'attente jusqu'à ce qu'une opération correspondant à sa demande soit disponible sous réserve de disponibilité d'une telle opération d'ici le 31 décembre 2025. À défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement (en ce compris les frais de réservation).

6.1.2 Montant de l'Offre

Le montant de l'Investissement auquel s'est engagé le Client Réservataire qui choisit de souscrire à la présente Offre est en principe égal au montant de sa souscription à l'Offre. Néanmoins compte tenu du prix de souscription de 1,90€ par Action et du fait que l'on ne peut souscrire qu'un nombre entier d'Actions, le montant de l'Investissement peut être ajusté à la baisse au multiple de 1,90 € le plus proche. La différence constitue dans ce cas un Ecart d'Ajustement dont le montant sera par définition inférieur à 1,90€.

S'il existe un Ecart d'Ajustement, celui-ci ne sera pas automatiquement restitué à l'Investisseur mais porté au crédit de son compte en ligne accessible sur www.inter-invest.fr. et sera automatiquement imputé en déduction de l'apport à réaliser dans le cadre d'une future demande de réservation pour un délai de 5 ans à compter du 31 décembre 2025 soit jusqu'au 31 décembre 2030. Bien que l'Ecart d'Ajustement ne puisse pas être supérieur au prix de l'Action, soit 1,90 euros, l'Investisseur pourra également être remboursé par INTER INVEST SAS sur simple demande dans ce même délai. Au-delà de ce délai, et sauf imputation ou demande de remboursement, l'Ecart d'Ajustement sera porté au crédit de l'une des sociétés de portage dont l'Investisseur aura acquis la qualité d'actionnaire au cours des 5 années suivant celle de sa souscription.

Il est par ailleurs rappelé que dans le cadre de son dossier de réservation et en plus du montant de son Investissement théorique, le Client Réservataire s'engage à verser des frais de réservation qui sont acquis à INTER INVEST SAS.

Ces derniers se décomposent de la manière suivante :

- un montant forfaitaire de 25 euros augmenté
- d'un montant proportionnel au nombre d'Actions souscrite de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites.

Les frais de réservation sont conservés par INTER INVEST SAS.

6.1.3 Délai d'ouverture de l'Offre et description de la procédure de souscription

Cette Offre bénéficiera des capacités de commercialisation d'INTER INVEST SAS. INTER INVEST SAS a conclu des contrats de distribution avec de nombreux conseillers en investissement financier ainsi qu'avec des réseaux de conseillers et des banques qui au titre de leur activité de conseil sont susceptibles de proposer à leurs clients un investissement dans l'une des opérations distribuées par le Groupe INTER INVEST.

INTER INVEST SAS dispose ainsi d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation signés avec des Clients Réservataires. Aux termes de ces dossiers de réservation, les Clients Réservataires se sont engagés irrévocablement à souscrire ou à acquérir des parts ou actions d'une ou plusieurs sociétés de portage qui leur seront présentées par INTER INVEST SAS pour un montant déterminé en fonction du montant de réduction d'impôt qu'il souhaite obtenir. Au moment de la réservation, ils ont signé un mandat de prélèvement SEPA à hauteur de ce montant au profit de la société INTER INVEST SAS.

Cette société reçoit les montants des différents Clients Réservataires et les alloue aux différentes opérations Girardin de l'année considérée en prélevant les montants dus aux différents prestataires et notamment à INTER INVEST SAS en sa qualité de monteur en opération de défiscalisation et de placeur.

INTER INVEST SAS va ainsi proposer à ces Clients Réservataires de confirmer leur réservation en souscrivant à l'Offre objet du présent Prospectus après qu'ils aient pris connaissance dudit Prospectus.

Le montant total des réservations dont disposent INTER INVEST SAS étant, à la date du présent Prospectus, supérieur au montant de l'Offre, les Clients Réservataires se verront proposer l'Offre dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation par vagues successives. Les premiers Clients Réservataires recevront l'Offre par mail à partir du 18 décembre 2025.

À cet effet, chaque Client Réservataire d'une même vague, recevra un mail l'informant que l'investissement qu'il s'est engagé à réaliser dans son dossier de réservation pourra, s'il le décide, être confirmé par la signature d'un bulletin de souscription d'Actions de l'Emetteur.

Le Client Réservataire est invité à se connecter à l'espace personnel qui lui est dédié sur le site d'INTER INVEST SAS pour y prendre connaissance du Prospectus et, s'il le décide, confirmer sa souscription à l'Augmentation de Capital pour le montant de son Investissement indiqué dans son dossier de réservation éventuellement ajusté compte tenu du prix de souscription de l'Action (cf. ci-dessus la notion d'Ecart d'Ajustement). Le Client Réservataire pourra, s'il souhaite réaliser une souscription à l'Augmentation de Capital, signer électroniquement un bulletin de souscription pour un nombre d'Actions lui permettant d'obtenir le montant de la réduction d'impôt souhaitée telle que figurant dans son dossier de réservation.

Si au plus 5 jours après l'envoi du mail relatif à l'Offre, un ou plusieurs de ces premiers Clients Réservataires n'ont pas signé un bulletin de souscription, INTER INVEST SAS pourra proposer l'Offre aux Clients Réservataires suivants dans l'ordre chronologique, étant précisé que les Clients Réservataires de la première vague pourront continuer de souscrire à l'Offre pendant toute la Période de Souscription. À l'issue de chaque période de 5 jours maximum, le Conseil d'Administration de l'Emetteur constatera les souscriptions reçues au cours de ladite période et confirmera la prise en compte des dossiers de souscription complets (une « **Confirmation** »).

En cas de sursouscription de l'Offre, l'ordre chronologique de signature des bulletins de souscription déterminera alors l'attribution des Actions et l'Emetteur informera les Clients Réservataires dont la souscription ne peut être satisfaite du fait de la sursouscription de l'Offre et qu'ils sont à nouveau placés sur liste d'attente dans la perspective d'une nouvelle opération de défiscalisation Girardin Industriel avec agrément fiscal.

Lorsque le Conseil d'Administration constate que l'intégralité des Actions émises est souscrite, il peut clore la Période de Souscription par anticipation. Si en revanche à l'issue de la Période de Souscription moins de 100% des Actions ont été souscrites (le Seuil de Caducité) le Conseil d'Administration constate l'annulation de l'Augmentation de Capital. Les frais de réservation sont remboursés aux souscripteurs en cas d'annulation de l'opération résultant d'une insuffisance des souscriptions.

Le dossier de souscription se composera :

- du bulletin de souscription ;
- du mandat de prélèvement SEPA (qui figurait dans le dossier de réservation) à l'ordre de la société INTER INVEST SAS qui devra avoir été exécuté avec succès pour que la souscription soit considérée comme valide.

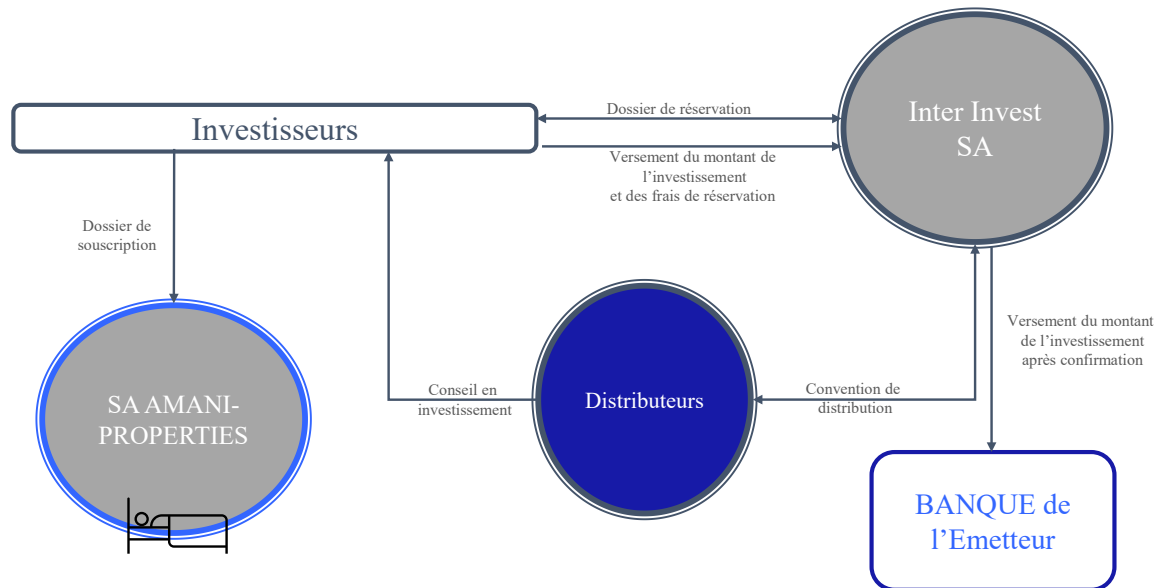
Le Conseil d'Administration de l'Emetteur se réunira régulièrement (en principe tous les 5 jours) pour vérifier que les bulletins de souscription reçus ont été dûment complétés et signés et confirmera les souscriptions pour lesquelles le mandat de prélèvement SEPA a été exécuté (une « **Confirmation** »).

Dès la Confirmation d'une souscription, le montant reçu au titre de la souscription par INTER INVEST SAS est reversé sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur.

Le Client Réservataire pourra consulter son bulletin de souscription à l'Augmentation de capital sur son compte en ligne après la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital soit au plus tard le 31 décembre 2025.

Si la réalisation de l'Augmentation de Capital est constatée c'est-à-dire que le montant total des souscriptions reçues et confirmées est supérieur ou égal au Seuil de Caducité (i.e. : 7.213.500 Actions souscrites correspondant à 13.705.650 Euros), les Investisseurs devenus Actionnaires, recevront sur leur espace client INTER INVEST SAS agissant pour le compte de la Société :

- au plus tard le 31 décembre 2025 de la part de la Société, les attestations d'inscription en compte des Actions.
- au plus tard le 30 avril 2026 :
 - o Une attestation d'investissement relative à leur souscription,
 - o Une notice en vue d'assister l'Investisseur dans l'établissement de sa déclaration de revenus qui indiquera le montant de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa participation à l'Augmentation de Capital de la Société ainsi que les cases à remplir dans le formulaire fiscal.
 - o



➤ Calendrier Prévisionnel

Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable. Le calendrier prévisionnel de l'Offre est le suivant :

- Le 15 mai 2023 : Signature du Protocole.
- Le 10 juin 2025 : Signatures du Contrat de Promotion Immobilière
- Le 19 novembre 2025 : Signature du Contrat de Prêt Subordonné
- Le 09 décembre 2025 : Conseil d'administration décidant de soumettre à l'Assemblée Générale une proposition de délégation audit conseil en vue d'augmenter le capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 72.135 euros.
- Le 09 décembre 2025 : Délivrance de l'Agrément Fiscal
- Le 10 décembre 2025 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 15 décembre 2025 au plus tard : Signatures du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, de la Promesse de Vente et de la Promesse d'Achat.
- Le 16 décembre 2025 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 17 décembre 2025 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- A partir du 18 décembre 2025 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- A partir du 18 décembre 2025 : Envoi du mail aux premiers Clients Réservataires pour leur présenter l'Offre et leur permettre de transformer leurs réservations en souscriptions au capital de l'Emetteur.
- Le 29 décembre 2025 Le 29 décembre 2025 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 30 décembre 2025 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital.
- Le 30 décembre 2025 au plus tard : Publication sur le site internet <https://www.inter-invest.fr/loi-girardin/offre-publique-en-valeurs-mobilières> des résultats de l'Offre et information sur l'espace client de chaque Investisseur de sa souscription.
- Le 30 décembre 2025 : en cas de non-constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, remboursement des Investisseurs, à hauteur de leurs Investissements et des frais de réservation y attachés, pour lesquels INTER INVEST SAS ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.
- Le 31 décembre 2025 au plus tard : signature des promesses croisées de vente et d'achat des actions, signature des lettres d'indemnisation fiscale.
- Le 30 avril 2026 au plus tard : une attestation d'investissement et une notice explicative sur la déclaration de son Investissement.

6.1.4 Révocation de l'offre – Seuil de caducité

Si le Conseil d'Administration, qui doit se réunir au plus tard le 30 décembre 2025, constate que le montant total des souscriptions est inférieur (strictement) au Seuil de Caducité de l'Offre correspondant à 100% de l'Augmentation de Capital (soit à 13.705.650 Euros), l'Augmentation de Capital est annulée.

Le montant versé au titre des souscriptions des Investisseurs sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur sera dans ce cas reversé à INTER INVEST SAS en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Les Investisseurs sont alors remis sur liste d'attente en vue de l'affectation de leur réservation sur une autre opération de défiscalisation Girardin industriel au plus tard le 30 décembre 2025. Si au plus tard le 30 décembre 2025, INTER INVEST SAS ne disposait pas d'opérations pour repositionner les Investisseurs, le montant de leur Investissement et des frais de réservation leur seront reversés immédiatement.

6.1.5 Réduction des souscriptions et mode de remboursement

Non applicable.

6.1.6 Montant minimum / maximum d'une souscription

Souscription Minimum : 7.177 Actions au prix unitaire de 1,90 euros, soit un montant total, hors frais de réservation, de 13.636,30 euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 15.000 euros). L'opération, pour une souscription à hauteur de 100% des actions, soit la totalité des 7.213.500 actions, génère une réduction d'impôt totale de 15.076.395 euros. Ainsi, dans le cas d'une souscription à hauteur de 100% des actions, une réduction d'impôt de 15.000 euros correspond à la souscription de $(7.213.500 * 15.000 / 15.076.395 = 7.176,95)$, soit, en arrondissant à l'entier supérieur, 7.177 actions générant exactement une réduction d'impôt de 15.000,11 euros.

Souscription Maximum : néant. Toutefois, l'Avantage Fiscal constituant le seul élément de rentabilité d'un Investisseur, cette dernière est nécessairement limitée au regard des règles régissant le plafonnement des niches fiscales (cf. point 4.1 ci-dessus) et par le montant d'impôt sur le revenu du par ce dernier au titre de l'année 2025 et le cas échéant des 5 années suivantes. Nonobstant les règles de report de réduction d'impôt, le montant maximum théorique de souscription au-delà duquel l'avantage fiscal ne pourra donner droit à réduction d'impôt au titre de 2025 est de 25.330 Actions soit une souscription de 48.127,00 euros hors frais de réservation. Dans le cas d'une souscription à hauteur de 100% des actions, une réduction d'impôt de 52.941,18 euros (i.e. : $18.000 / 34\%$) correspond, pour une souscription à hauteur de 100% des actions, à la souscription de $(7.213.500 * 52.941,18 / 15.076.395 = 25.330,41)$, soit, en arrondissant à l'entier inférieur, 25.330 actions générant exactement une réduction d'impôt de 52.940,33 euros.

6.1.7 Délai de rétractation d'une souscription

La souscription de l'Investisseur à l'Augmentation de Capital est irrévocable.

Cependant, il est possible qu'un supplément au présent Prospectus soit publié postérieurement à la date à laquelle les Investisseurs auront choisi de souscrire à l'Offre, auquel cas un droit de rétractation serait octroyé aux Investisseurs, exerçable dans un délai de 2 jours ouvrables suivant la date de publication du supplément. Dans l'hypothèse il serait fait usage de ce droit de rétractation dans le délai prévu, une seconde société de portage sera alors présentée aux Investisseurs concernés sur laquelle l'investissement sera automatiquement affecté avant le 31/12/2025, sous réserve de la disponibilité d'investissement dans d'autres sociétés de portage.

6.1.8 Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières

La libération des Actions nouvelles souscrites intervient par exercice du mandat de prélèvement SEPA émis à l'ordre de la société INTER INVEST SAS qui, lors de chaque date de Confirmation, opère un virement au profit de SA AMANI-PROPERTIES sur son compte provisoire d'augmentation de capital du montant de l'Investissement correspondant aux souscriptions pour lesquelles le Conseil d'administration a confirmé le dossier de souscription. Lorsque le Conseil d'administration constatera la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, soit au plus tard le 30 décembre 2025, les Actions nouvelles souscrites seront livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Société.

6.1.9 Modalités de publication des résultats de l'offre et date de publication

Une fois l'Augmentation de Capital réalisée, la Société informera les Investisseurs par voie de communiqué sur le site internet (<https://www.inter-invest.fr/loi-girardin/offre-publique-en-valeurs-mobilieres>) du résultat de celle-ci.

Seront également précisés sur ce site :

- ✓ Un rappel de la Période Fiscale et la date d'expiration de ce délai ;

- ✓ Une information sur le fait que le bulletin de souscription de chaque Investisseur est disponible sur son espace dédié sur le site d'INTER INVEST SAS ;
- ✓ Un rappel de la date à laquelle l'Investisseur aura sur son espace dédié accès à la notice expliquant les modalités de déclaration de son Investissement dans sa déclaration de revenus au titre des revenus de 2025.

Le montant total des souscriptions reçues augmentera d'autant le montant du capital de la Société, qui sera parallèlement réduit à hauteur de son capital social initial et les statuts seront par conséquent modifiés, publiés dans un journal d'annonces légales et déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris, selon la législation en vigueur.

6.1.10 Procédure d'exercice de tout droit préférentiel, négociabilité des droits de souscription et traitement réservé aux droits de souscription non exercés

Le droit préférentiel de souscription des Associés Actuels sur les Actions nouvelles a été supprimé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 10 décembre 2025 (Annexe 7).

6.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

6.2.1 Diverses catégories d'investisseurs potentiels auxquels les valeurs mobilières sont offertes

Les Actions nouvelles sont émises au profit de la catégorie de personnes définie comme « les personnes physiques, Clients Réservataires d'INTER INVEST SAS, domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu en France ».

L'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

6.2.2 Souscription des actionnaires et membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance

Même si à la date du Prospectus aucun engagement formel n'a été conclu à cet effet, il est prévu que la Société procèdera au rachat annulation de la totalité des Actions des Associés Actuels au moment de l'Augmentation de Capital. Les Associés Actuels ont d'ores et déjà fait part de leur intention de participer à cette réduction de capital en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital.

6.2.3 Information pré-allocation :

Conditions de clôture de l'Offre

L'Offre débutera à partir du 18 décembre 2025 et prendra fin en principe le 29 décembre 2025 à 17 heures. Elle peut toutefois être clôturée par anticipation dès que le montant total des souscriptions confirmées par le Conseil d'administration représentera un montant égal à celui de l'Augmentation de Capital.

Si le 29 décembre 2025 à 17 heures la période de souscription n'a pas été close par anticipation, le Conseil d'administration se réunira au plus tard le 30 décembre 2025, pour constater la souscription de l'intégralité des Actions émises soit 100% de l'Augmentation de Capital. L'Augmentation de Capital est réalisée et réduite le cas échéant.

Montant des souscriptions inférieures au Seuil de Caducité

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était inférieur au Seuil de Caducité soit à 13.705.650 euros correspondant à la souscription de moins de 100% des Actions, l'Augmentation de Capital sera alors annulée.

Le montant versé au titre des souscriptions des Investisseurs sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur sera dans ce cas reversé sans délai à INTER INVEST SAS en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Conformément au dossier de réservation signé par l'Investisseur, INTER INVEST SAS reversera tout ou partie du montant prélevé au titre du dossier de réservation si ce montant n'a pas été entièrement utilisé dans le cadre de la souscription des Actions ou d'autres opérations avant le 31 décembre 2025.

Dans l'hypothèse où l'Augmentation de Capital serait annulée, les Investisseurs ayant souscrit à l'Augmentation de Capital en seront avertis individuellement, par courrier électronique et ne supporteront aucun frais lié à cette Opération. Dans la limite des opérations disponibles INTER INVEST SAS leur proposera l'affectation de leur investissement sur une autre opération de défiscalisation « Girardin » avec agrément dans la limite du plafonnement des niches fiscales applicable à cette dernière opération. Si au plus tard le 30 décembre 2025, INTER INVEST SAS n'a pas pu proposer une opération à ces Investisseurs, le montant de leur Investissement et des frais de réservation leur seront remboursés sans délai par virement afin de leur donner la possibilité de trouver un

nouvel investissement leur permettant de réaliser leur objectif d'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt.

INTER INVEST SAS ne percevra dans cette hypothèse aucune des rémunérations prévues au titre du montage, du placement et de la gestion de la Société dont elle s'acquittera néanmoins. Elle supportera également les frais de montage qu'elle s'est engagée à rétrocéder à INTERINVEST OUTREMER qui est intervenu comme co-Arrangeur de l'Opération.

Montant des souscriptions égale ou supérieur à l'Augmentation de Capital

Si l'Augmentation de Capital est souscrite en intégralité ou sursouscrite, la Période de Souscription sera close par anticipation et l'Augmentation de capital constatée.

6.3 Procédure de notification du montant

Une fois que la réalisation de l'Augmentation de Capital aura été constatée, les Investisseurs devenus Actionnaires, recevront :

- ✓ au plus tard le 31 décembre 2025 de la part de la Société, sur leur espace dédié sur le site d'INTER INVEST SAS, les attestations d'inscription en compte des Actions ;
- ✓ au plus tard fin avril 2026 de la part de la Société :
 - Une attestation d'investissement relative à leur souscription,
 - Une notice en vue d'assister l'Investisseur dans l'établissement de sa déclaration de revenus qui indiquera le montant de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit sa participation à l'Augmentation de Capital, ainsi que les cases à remplir dans le formulaire 2042 K IOM ou tout autre formulaire.

Si l'Augmentation de Capital est annulée au plus tard le 29 décembre 2025, INTER INVEST SAS pourra présenter aux Investisseurs ayant souscrit à l'Offre et dont la souscription est annulée une autre opération de défiscalisation répondant aux conditions de leur demande de réservation. Si au plus tard le 30 décembre 2025, INTER INVEST SAS ne leur a pas présentée une telle opération, INTER INVEST SAS s'engage à les rembourser de l'intégralité du montant qui leur aura été prélevé, Investissement et frais de réservation, conformément à leur demande de réservation par virement effectué sur leur compte depuis le compte d'INTER INVEST SAS, afin de leur donner la possibilité de trouver un nouvel investissement leur permettant de réaliser leur objectif d'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt.

6.4 Établissement des prix

6.4.1 Prix des valeurs mobilières

Les Actions nouvelles d'une valeur nominale d'un centime d'euro (0,01€) sont émises au prix d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€), soit avec une prime de souscription d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euro (1,89€). Chaque réservation d'un Client Réservataire s'accompagne de frais de réservation d'un montant forfaitaire de 25 euros auquel s'ajoute un montant proportionnel par Action souscrite à hauteur de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites. Ces frais sont prélevés en même temps que le montant de l'Investissement conformément au mandat de prélèvement SEPA figurant dans le dossier de réservation.

L'Assemblée Générale a déterminé le prix d'émission et les conditions de fixation de ce prix notamment à l'appui du rapport spécial d'un commissaire aux comptes et dans le cadre des dispositions légales encadrées par l'article L. 225-138 du Code de commerce.

Les Investisseurs ne peuvent pas et n'ont aucun intérêt à céder leurs Actions avant l'expiration de la Période Fiscale. A défaut, ils perdront l'Avantage Fiscal attaché à leur investissement et engagent leur responsabilité contractuelle.

6.4.2 Non applicable.

6.4.3 Procédure de publication de l'Offre

Il n'existe pas de procédure de publication du prix de l'Offre, le prix d'offre (prix de souscription) étant mentionné dans le bulletin de souscription des Actions.

Les Actionnaires Fondateurs de la Société ne jouissent d'aucun droit préférentiel de souscription au titre de l'Augmentation de Capital ; celui-ci a été supprimé par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Les Actions nouvelles sont émises au profit d'une catégorie de personnes définie comme « Des personnes physiques résidents fiscaux français au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ayant signé en 2025 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SAS (des Clients Réservataires) et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément aux dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code général des impôts ».

6.5 Placement et prise ferme

6.5.1 Nom et adresse du ou des coordinateurs de l'offre

L'Offre est proposée par la SA AMANI-PROPERTIES c/o INTER INVEST SA 21 rue Fortuny, 75017 Paris.

INTER INVEST SAS dont le siège est situé 21 rue Fortuny, 75017 Paris, intervient en qualité de placeur de l'Offre en France pour le compte de l'Emetteur.

6.5.2 Nom et adresse des intermédiaires chargés du service financier.

Le compte provisoire d'augmentation de capital est ouvert auprès de la banque Wormser Frères. Une fois les souscriptions confirmées par l'Emetteur, Inter Invest SAS, le montant de l'Investissement de chaque Investisseur dont la souscription aura été confirmée sur un compte nanti spécifique à cette augmentation de capital.

6.5.3 Nom et adresse des entités qui ont convenu de placer les valeurs mobilières sans prise ferme

INTER INVEST SAS – 21 rue Fortuny 75017 Paris

La désignation de tout Placeur complémentaire donnera lieu à un communiqué.

Si à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était inférieur au Seuil de Caducité fixé à 13.705.650 euros correspondant à la souscription de moins de 100% des Actions, l'Augmentation de Capital sera annulée.

La rémunération d'INTER INVEST SAS au titre du placement s'élève à 616.754 euros en cas de souscription de 100 % de l'Augmentation de Capital. Ce montant constitue un maximum dans le cas d'une souscription de 100 % des Actions.

6.5.4 Indiquer quand la convention de prise ferme a été ou sera honorée

Non applicable. Aucune convention de prise ferme n'a été signée.

6.6 Admission à la négociation et modalités de négociation

NEANT.

6.6.1 Les Actions de la Société ne font pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations, sur un quelconque marché de titres financiers, réglementé ou non. La Société n'envisage pas de procéder à une telle admission dans l'avenir.

Il est rappelé que, compte tenu des promesses d'achat et de cessions des Actions, au prix d'un euro symbolique, qui seront signées par INTER INVEST SAS au nom et pour le compte de chaque Investisseur les Actions demeureront incessibles pendant toute la durée de la Période Fiscale et jusqu'à l'expiration desdites promesses.

6.6.2 Non applicable.

6.6.3 Non applicable.

6.6.4 Non applicable.

6.6.5 Non applicable.

6.6.6 Non applicable.

6.7 Détenteurs des valeurs mobilières souhaitant les vendre :

Pour permettre la réalisation de l'Opération et concomitamment à la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, une réduction de capital aura lieu, aux termes de laquelle les Associés Actuels sortiront du capital social de l'Émetteur.

6.7.1 Identité des cédants

Non applicable.

6.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes

Non applicable.

6.7.3 Convention de blocage

Non applicable.

6.8 Dilution

6.8.1 Participation au capital et droits de vote des Actionnaires Fondateurs avant et après Augmentation de Capital

- a) Dilution résultant de l'Offre et de la réduction de capital concomitante à la réalisation de l'Augmentation de Capital :

Parallèlement à l'Augmentation de Capital, l'assemblée générale a également décidé d'une réduction du capital social sous condition suspensive de réalisation de l'Augmentation de Capital afin de permettre aux Associés Actuels de se retirer du capital de l'Emetteur en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital et permettre ainsi le respect du 26^{ème} alinéa de l'article 199 undecies B qui prévoit que le capital de l'Emetteur doit être détenu exclusivement par des associés contribuables, personnes physiques, domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI.

Cas d'une souscription à hauteur de 100% (seuil de caducité) :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital		Après la réduction de capital concomitante	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST SAS	99,9999730%	99,9999730%	33,9029551%	33,9029551%	0%	0%
Christian CAMUS	0,0000270%	0,0000270%	0,0000092%	0,0000092%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	66,0970358%	66,0970358%	100%	100%

- 6.8.2 En ne tenant compte que de l'Augmentation de Capital proposée par Offre au Public de Titres Financiers et non de la réduction de capital concomitante, les 3.700.000 Actions, d'une valeur nominale chacune d'un centime d'euro (0,01€), composant actuellement 100 % du capital de la Société seront diluées, de sorte qu'elles représenteront à terme 33,902964% du capital pleinement dilué et 33,902964% des droits de vote.

L'incidence de l'émission des Actions sur la quote-part des capitaux propres par Action (calcul effectué sur la base des capitaux propres et du nombre d'Actions composant le capital social au 17 décembre 2025 est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en Euros)
Avant émission des Actions nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	100 %
Après émission de 7.213.500 nouvelles Actions provenant de la présente Augmentation de Capital	33,902964%

Section 7 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

7.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale

7.1.1 Identité des administrateurs et du directeur général de l'Emetteur

a) Membres des organes d'administration, de direction et/ou de surveillance

➤ Composition du Conseil d'Administration (Article 14 des statuts)

Actuellement, le Conseil d'Administration est composé de trois membres. Les membres du Conseil d'Administration ne sont pas tenus par les statuts de l'Emetteur de détenir un nombre minimum d'Actions de l'Emetteur.

NOM	Date et lieu de naissance	Fonction	Adresse professionnelle	Date de désignation	Date fin de mandat en cours
Jean DELPECH	07 novembre 1972 à Dax (40)	Président du Conseil d'administration, Directeur Général et Administrateur	Immeuble Le Fulton – 4 ^{ème} étage – 7 rue Fulton – Ducos – 98 800 Nouméa	07 novembre 2025	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2032
Vincent DECLERCQ	30 décembre 1964 à Roubaix (59)	Administrateur	21 rue Fortuny – 75 017 Paris	07 novembre 2025	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2032
Stéphane SCHLOGEL	15 septembre 1967 à La rochelle	Administrateur	3 avenue Théodore Drouet – Bat 21 – ZAC 2000 – 97 829 Le Port	07 novembre 2025	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2032

➤ Direction générale

A la date du présent Prospectus, la direction générale de l'Emetteur est assumée par Monsieur Jean DELPECH administrateur (cf. ci-dessus). Monsieur Jean DELPECH administrateur a été nommé le 07 novembre 2025 pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

7.1.2 Expertise des Administrateurs et du Directeur Général

Monsieur Jean DELPECH

Diplômé de KEDGE (Campus Marseille), Jean DELPECH possède une forte expérience dans le domaine de la défiscalisation outre-mer depuis plus de 20 ans.

Jean DELPECH est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
SA MANA LOCATION	Administrateur
SA CALEDONIE HABITAT 24	Administrateur
SA TE RAI-ATEA LOCATION	Administrateur
SA AMANI-PROPERTIES	Administrateur, Président CA, Directeur Général

Monsieur Vincent DECLERCQ

Diplômé d'Etudes Supérieures Comptables et Financières (DESCF). Vincent DECLERCQ est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
SA APETAHI EXPRESS LOCATION	Administrateur
SA AMANI-PROPERTIES	Administrateur
SAS INTER INVEST OUTREMER	Directeur Général

Monsieur Stéphane SCHLOGEL

Diplômé du DESS Finance de l'Université d'Assas. Stéphane SCHLOGEL est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
SA AMANI-PROPERTIES	Administrateur
SA IPOMEA INVEST LOCATION	Administrateur

Il n'existe pas de lien familial entre les administrateurs de l'Emetteur.

Aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'aucun des dirigeants et administrateurs de l'Emetteur.

A la connaissance de l'Emetteur :

Aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'aurait été prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
Aucune de ces personnes n'aurait, au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou du droit d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

7.2 Rémunération et avantages

7.2.1 Montant de la rémunération versée

Aucune rémunération même conditionnelle ou différée ni aucun avantage en nature ne sont ou seront octroyés par l'Emetteur à aucun de ses dirigeants ou administrateurs. Il est rappelé que l'Emetteur est une société ad-hoc dont le seul objet est de détenir l'Immeuble en vue de le louer à l'Exploitant et de faire bénéficier la SAS AMANI-RESORTS de l'aide fiscale outremer visée à l'article 199 undecies B du CGI.

7.2.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées

Aucune somme n'est provisionnée ou constatée par l'Emetteur aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre au profit de ces mêmes personnes.

7.3 Participations et stock-options

Conformément aux statuts les fonctions d'administrateur ou de directeur général ne requiert pas d'être associé de la Société.

A la date du présent Prospectus, aucun administrateur, ni le Directeur général, ni le Président du Conseil d'Administration de l'Emetteur, ne sont associés de l'Emetteur.

Les dirigeants et administrateurs de l'Emetteur ne détiennent aucune option de souscription ou d'achat des Actions et il n'est pas prévu de mettre en place un plan d'option de souscription ou d'achat des Actions.

Section 8 INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

8.1 Informations financières historiques

8.1.1 Informations financières historiques pour les deux (2) derniers exercices

La Société a été créée le 15 juin 2022 et immatriculée le 17 juin 2022. Elle a clôturé son premier exercice comptable le 31/12/2022. Le Bilan intermédiaire en date du 20 novembre 2025 est présenté à la présente Section 8 ne reflète pas les résultats de l'Emetteur ressortant de son activité.

Les éléments comptables audités repris dans le Prospectus concernant l'Emetteur sont : le bilan de clôture du 31/12/2024 et le Bilan intermédiaire établi en date du 20 novembre 2025 et le compte de résultat au 20 novembre 2025.

Compte de résultat

	2025	2024	2023	2022	Intermédiaire	Valeur intermédiaire pour la même période de l'année précédente, pour comparaison
Total recettes	17.662 €	18.987 €	14.400 €	0 €	17.662 €	14.240 €
Résultat d'exploitation ou autre indicateur similaire de performance financière utilisé par l'émetteur dans les états financiers	2.750 €	-16.684 €	8.332 €	-37.746 €	2.750 €	-12.513 €
Résultat net (pour les états financiers consolidés, résultat net attribuable aux détenteurs de capital de la société mère)	2.750 €	-85.776 €	8.332 €	-37.746 €	2.750 €	-64.332 €
Croissance des recettes d'une année sur l'autre	-1.305 €	4.587 €	14.400 €	0 €	-1.305 €	3.440 €
Marge bénéficiaire d'exploitation	17.662 €	18.987 €	14.400 €	0 €	17.662 €	14.240 €
Marge bénéficiaire nette	17.662 €	18.987 €	14.400 €	0 €	17.662 €	14.240 €
Résultat par action	0,0048 €	-4,63 €	0,45 €	0 €	0,0048 €	-3,47 €

Bilan

	2025	2024	2023	2022	Intermédiaire
Total actif	5.649.213 €	2.539.625 €	2.354.094 €	1.803.791 €	5.649.213 €
Total capitaux propres	37.000 €	-78.190 €	7.586 €	-746 €	37.000 €
Dette financière nette (dette à LT + dette à CT - Trésorerie)	5.075.424 €	2.617.295 €	2.352.021 €	1.024.464 €	5.075.424 €

Etat des flux de trésorerie

	2025	2024	2023	2022	Valeur intermédiaire pour la même période de l'année précédente, pour comparaison
Flux de trésorerie nets pertinents attribuables aux activités opérationnelles et/ou flux de trésorerie provenant des activités d'investissement et/ou flux de trésorerie attribuables aux activités de financement	2.750 €	-85.776 €	8.332 €	-37.746 €	-64.332 €

8.1.2 Changement de date de référence comptable

Néant.

8.1.3 Normes comptables françaises

Les informations financières sont établies conformément aux dispositions du Code de commerce et du plan comptable général (PCG, règlement ANC 2016-07).

8.1.4 Changement de référentiel comptable

Néant.

8.1.5 Bilan intermédiaire et compte de résultat (normes françaises)

Les dernières informations financières historiques auditées sont le bilan de clôture au 31/12/2024 et le bilan intermédiaire au 20 novembre 2025.

Les comptes établis au 31/12/2024 et au 20 novembre 2025 (situation intermédiaire) ont fait l'objet d'une certification par un commissaire aux comptes dont les rapports figurent en Annexe 3 et en Annexe 4.

a) Bilan intermédiaire

ACTIF (En euros)		Passif (en euros)	
Capital souscrit non appelé	0 €	Capital social	37.000 €
Immobilisations incorporelles	0 €	Report à nouveau	-2.750 €
Immobilisations corporelles	1.524.829 €	Résultat de l'exercice	2.750 €
Immobilisations corporelles en cours	4.109.469 €		
Immobilisations financières	0 €		
ACTIF IMMOBILISE	5.634.298 €	CAPITAUX PROPRES	37.000 €
Créances clients et comptes rattachés	1.600 €	Dettes financières	5.087.831 €
Autres créances et CCA	909 €	DETTES FINANCIERES	5.087.831 €
Disponibilités	12.407 €	Dettes fournisseurs	524.382 €
ACTIF CIRCULANT	14.916 €	Autres dettes	0 €
		DETTES DIVERSES	524.382 €
TOTAL ACTIF	5.549.213 €	TOTAL PASSIF	5.549.213 €

b) Compte de résultat

En euros	Du 01/01/2025 au 20/11/2025
Produits d'exploitation	23.021 €
Charges d'exploitation	20.270 €
Produits et charges financiers	0 €
Produits et charges exceptionnels	0 €
Résultat net	2.750 €

8.1.6 États financiers consolidés

Néant.

8.1.7 Date des dernières informations financières

Les dernières informations financières de la Société sont celles décrites dans le Bilan intermédiaire de l'Emetteur arrêté à la date du 20 novembre 2025 et présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.2 Informations financières intermédiaires et autres

8.2.1 La Société a été constituée le 15 juin 2022, elle n'a pas établi à la date d'enregistrement du Prospectus d'autres informations financières que les bilans de clôture au 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024 et le Bilan intermédiaire de la Société arrêté à la date du 20 novembre 2025 présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.3 Audit des informations financières annuelles

8.3.1 La Société a été constituée le 15 juin 2022, elle n'a pas établi à la date d'enregistrement du Prospectus d'autres informations financières que les bilans de clôture au 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024 et le Bilan intermédiaire de la Société arrêté à la date du 20 novembre 2025.

8.3.2 Aucune autre information contenue du présent prospectus n'a été auditée par les contrôleurs légaux.

8.3.3 Les informations financières figurant du présent prospectus sont tirées du Bilan intermédiaire (cf. point 8.1.5 ci-dessus).

8.4 Indicateurs clés de performance (ICP)

Néant.

8.4.1 Non applicable.

8.5 Changement significatif de la situation financière de l'Emetteur

Néant.

8.6 Politique en matière de dividendes

Eu égard à la finalité de l'Opération envisagée par les Investisseurs de nature exclusivement fiscale, les Investisseurs ne disposent d'aucune perspective de distribution de dividendes ou de réserve ; l'Avantage Fiscal est supérieur au montant de l'Investissement. L'Avantage Fiscal de l'Opération réparti entre les Investisseurs, constituant le seul rendement à tirer de leur Investissement, aucun versement de dividendes n'est envisagé pendant toute la durée de détention des Actions par les Investisseurs.

8.7 Informations financières pro forma

Néant.

Dans le cadre de la signature de la documentation contractuelle de mise en place de l'opération à la date du Prospectus respectivement pour les Contrats Importants déjà signés à la date du Prospectus (Contrat de promotion immobilière, Contrat de Prêt Subordonné, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, Promesse de vente de l'Immeuble, Promesse d'Achat de l'Immeuble) et restant à signer à la date du Prospectus (Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire, Promesses de vente des actions, promesses d'achat des action), les principaux charges et produits périodiques exprimés mensuellement se résument comme suit.

Produits : loyers mensuels de 177.131 EUR.

Charges : frais financiers mensuels (intérêts) sur les Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire de 98.139 EUR en moyenne ; charges mensuelles de dotations aux amortissements de 138.073 EUR.

Dans le cadre de la signature de la documentation contractuelle de mise en place de l'opération au 01/01/2025 (Contrat de promotion immobilière, Contrat de Prêt Subordonné, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, Promesse de vente de l'Immeuble, Promesse d'Achat de l'Immeuble, Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire, Promesses de vente des actions, promesses d'achat des action), les principaux charges et produits périodiques exprimés mensuellement se résument comme suit.

Produits : loyers mensuels de 177.131 EUR.

Charges : frais financiers mensuels (intérêts) sur les Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire de 98.139 EUR en moyenne ; charges mensuelles de dotations aux amortissements de 138.073 EUR.

Section 9 INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES

9.1 Principaux actionnaires

9.1.1 A la date du Prospectus, le capital social de la Société est détenu par les Actionnaires Actuels comme suit :

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage de détention du capital
INTER INVEST SA	3.699.999	99,9999730%
Monsieur Christian CAMUS	1	0,0000270%
Total	3.700.000	100 %

Les Actionnaires Actuels sont entrés au capital de la Société uniquement pour en permettre la réalisation de l'Opération et de l'Augmentation de Capital. Pour permettre la réalisation de l'Opération et concomitamment à la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, une réduction de capital aura lieu, aux termes de laquelle les Associés Actuels sortiront du capital social de l'Emetteur.

9.1.2 Les Actions émises et les Actions à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital par la Société ne disposent pas de droits de vote différents.

9.1.3 Contrôle de l'Emetteur

A la date de rédaction du Prospectus, INTER INVEST SAS contrôle l'Emetteur, mais à l'issue de l'Opération et conformément à la réduction de capital prévue à l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital elle ne sera plus titulaire d'aucune Action de l'Emetteur.

A la date du Prospectus, l'Emetteur est détenu à plus de 99% par la société INTER INVEST SAS. INTER INVEST SAS a en effet participé au montage de l'Opération de défiscalisation et a pour sa réalisation, repris la Société AMANI-PROPERTIES. INTER INVEST SAS et le Groupe INTER INVEST assurent différentes prestations dans le cadre de l'Offre et de l'Opération jusqu'à son dénouement à l'issue de la Période Fiscale. Toutefois INTER INVEST SAS a vocation à sortir de la Société à l'issue de l'Offre pour permettre aux investisseurs de bénéficier de la réduction d'impôt résultant de leur investissement.

Depuis 1991, le Groupe INTER INVEST SAS est spécialisé dans la structuration, la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes destinées principalement aux investisseurs personnes physiques mais également aux personnes morales. Historiquement positionnée comme partenaire de référence des entreprises ultra-marines au travers des dispositifs Girardin, INTER INVEST SAS, Société de Financement et Entreprise d'Investissement agréée par l'ACPR (CIB 16758), contribue également à soutenir, depuis 2015, les PME via des solutions de capital investissement, qu'elles soient fiscales ou non, dans les DOM COM mais aussi en Métropole.

Aujourd'hui, le Groupe INTER INVEST SA, est un acteur reconnu sur le marché de la défiscalisation et de l'investissement PME. En 2018, avec la création d'INTER INVEST SAS Immobilier, le groupe complète ses expertises en proposant des solutions immobilières en démembrement de propriété et en prenant toujours le même soin à la sélection des programmes commercialisés. Ses sociétés proposent désormais une gamme complète de solutions d'investissement et font le pont entre innovation et véhicules traditionnels : loi Girardin, FIP Outre-mer, mandat apport-cession, club deal, immobilier en démembrement...

Organigramme du Groupe INTER INVEST SAS à la date du Prospectus :

FINANCIERE DES HORIZONS				
SC, Saint-Barthélemy				
Capital Social			1 000	
Co-Gérant	Benoît PETIT	49	49,00%	
Co-Gérant	Julien PETIT	49	49,00%	
Co-Gérant	Jacqueline PETIT	2	2,00%	
TOTAL			100	100,0%

24,80%

FINANCIERE DES ALIZES				
SC, France				
Capital Social			29 991 465	
Co-Gérant	Benoît PETIT	1 002 243	50,13%	
Co-Gérant	Julien PETIT	501 345	25,07%	
Co-Gérant	Jacqueline PETIT	3	0,00%	
	Financière des Horizons	495 840	24,80%	
TOTAL			1 999 431	100,0%

92,75%

Groupe Inter Invest R				
SA, France				
Capital Social			9 033 836	
	Financière de Alizés	83 784 974	92,75%	
	2i Partners	6 553 384	7,25%	
DG/Adm	Benoît PETIT			
DGD	Jérôme DEVAUD			
DGD	Jean-Baptiste DE PASCAL			
DGD	Guy SELLEM			
DGD	Marc EL ASMAR			
DGD	Selim MEHREZ			
PCA	Alain ARNAUD			
Adm	Julien PETIT			
Adm	Didier VALET			
Adm	Xavier NASS			
TOTAL			90 338 358	100,0%

Inter Invest Partners				
SAS, France				
Capital Social			15 433 537	
Président	Benoît PETIT	8 481 014	54,95%	
	5 autres associés			
	pers.physiques, aucun	6 952 523	45,05%	
	ne détenant plus 17%			
TOTAL			15 433 537	100,0%

7,25%

Inter Invest				
SAS, France				
Capital Social			10 000 200	
Président	Groupe Inter Invest R	600	100,00%	
DG	Benoît PETIT			
DG	Jean Baptiste DE PASCAL			
DG	Jérôme DEVAUD			
Président du CS	Alain ARNAUD			
Membre du CS	Benoît PETIT			
Membre du CS	Julien PETIT			
Membre du CS	Xavier NASS			
Membre du CS	Didier VALET			
TOTAL			600	100,0%

100%

99,999%

AMANI-PROPERTIES				

Inter Invest Financement				
SAS, France				
Capital Social			20 905 614	
	Groupe Inter Invest R	20 905 614	100,00%	
Président/Adm	Benoît PETIT			
DG	Marc EL ASMAR			
DGD	Dominique PINOCHE			
PCA	Alain ARNAUD			
Adm	Xavier NASS			
Adm	Julien PETIT			
Adm	Didier VALET			
TOTAL			20 905 614	100,0%

100%

Elevation Capital Partners				
SAS, France				
Capital Social			817 326	
	Groupe Inter Invest R	817 326	100,00%	
Président	Benoît PETIT			
DG	Benjamin COHEN			
DG	Julien HUGOT			
TOTAL			817 326	100,0%

100%

Koregraf				
SAS, France				
Capital Social			3 785 300	
	Groupe Inter Invest R	145 549	76,90%	
	PG Finance	15 783	8,34%	
	Cédric MARCHE	812	0,43%	
	Imagine'R	9 173	4,85%	
	Altana Investissements	9 173	4,85%	
	Alcys Résidences	8 775	4,64%	
Président	Benoît PETIT			
DG	Amaud LE PRINCE			
TOTAL			189 265	100,0%

76,90%

FINANCIERE DES HORIZONS			
SC, Saint-Barthélemy			
Capital Social			1 000
Co-Gérant	Benoît PETIT	49	49,00%
Co-Gérant	Julien PETIT	49	49,00%
Co-Gérant	Jacqueline PETIT	2	2,00%
TOTAL		100	100,0%

24,80%

FINANCIERE DES ALIZES			
SC, France			
Capital Social			29 991 465
Co-Gérant	Benoît PETIT	1 002 243	50,13%
Co-Gérant	Julien PETIT	501 345	25,07%
Co-Gérant	Jacqueline PETIT	3	0,00%
	Financière des Horizons	495 840	24,80%
TOTAL		1 999 431	100,0%

Inter Invest Partners			
SAS, France			
Capital Social			15 433 537
Président	Benoît PETIT	8 481 014	54,95%
	5 autres associés		
	pers.physiques, aucun		
	ne détenant plus 17%		
		6 952 523	45,05%
TOTAL		15 433 537	100,0%

Certifié conforme à l'original

Groupe Inter Invest NR			
SAS, France			
Capital Social			1 161 301
	Financière de Alizés	105 569 005	90,91%
	2i Partners	8 421 318	7,25%
Président	Benoît PETIT	2 139 787	1,84%
DGD	Jérôme DEVAUD		
DGD	Jean-Baptiste DE PASCAL		
DGD	Guy SELLEM		
DGD	Marc EL ASMAR		
TOTAL		116 130 110	100,0%

Inter Invest Patrimoine			
SAS, France			
Capital Social			162 000
	Groupe Inter Invest NR	5 400	100,00%
Président	Benoît PETIT		
DG	Jean-Baptiste DE PASCAL		
DG	Jérôme DEVAUD		
TOTAL		5 400	100,0%

Inter Invest Immobilier			
SAS, France			
Capital Social			10 000 000
	Groupe Inter Invest NR	1 000 000	100%
Président	Benoît PETIT		
TOTAL		1 000 000	100,0%

Inter Invest Services			
SAS, France			
Capital Social			10 000
	Groupe Inter Invest NR	1 000 000	100,00%
Président	Benoît PETIT		
DG	Guy SELLEM		
TOTAL		1 000 000	100,0%

Inter Invest Technologie			
SAS, France			
Capital Social			10 000
	Groupe Inter Invest NR	1 000	100,00%
Président	Benoît PETIT		
TOTAL		1 000	100,0%

Inter Invest Solutions			
SAS, France			
Capital Social			100 000
	Groupe Inter Invest NR	54 000	54,00%
DG	Galite Partners	35 000	35,00%
	RANDI Invest	2 000	2,00%
	Jean Baptiste DE PASCAL	2 000	2,00%
	MEA Capital	5 000	5,00%
	Guy SELLEM	2 000	2,00%
Président	Benoît PETIT		0,00%
TOTAL		100 000	100,0%

Inter Invest Outremer			
SAS, France			
Capital Social			500 000
	Groupe Inter Invest NR	8 200	100,00%
Président	Benoît PETIT	-	0,00%
DG	Jacqueline PETIT		0,00%
DG	Vincent DECLERCQ		
DG	Patrice NADALON		
TOTAL		8 200	100,0%

JP Océan			
SAS, France			
Capital Social			2 600 000
	Inter Invest Outremer	2 600 000	100,00%
Président	Benoît PETIT		
DG	Vincent DECLERCQ		
TOTAL		2 600 000	100,0%

Les liens et notamment les Contrats Importants entre les Arrangeurs, l'Exploitant et la Société, leur rôle respectif et les conflits d'intérêts potentiels sont présentés à la Section 9.3 du Prospectus. Les rémunérations perçues par les Arrangeurs dans le cadre du projet sont présentées à la Section 2.2.1 du Prospectus.

Le capital social de la Société a été fixé à 37 000 euros. Il est divisé en 3.700.000 Actions d'un centime d'euro (0,01€) de valeur nominale chacune, souscrites sans offre au public de titres financiers, libérées à hauteur de 100 %, et détenues par les actionnaires actuels suivants :

- INTER INVEST SAS, Société par actions simplifiée au capital de 10.000.200 euros, dont le siège social est sis au 21 rue Fortuny 75017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 383 848 660
- Monsieur Christian CAMUS, né le 13/12/1956 à Suresnes, domicilié Château de la Garenne, 2 lieuxdits la Garenne de l'Aulnay, 45 220 Douchy

Ci-après ensemble les « **Associés Actuels** ».

Une réduction de capital a été décidée sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital au terme de laquelle les deux Associés Actuels ne seront plus associés de la Société concomitamment à la constatation de l'Augmentation de Capital.

La Section 9.3.1 du Prospectus fournit un descriptif des activités d'INTER INVEST SAS.

A l'issue de l'Augmentation de Capital et de la réduction de capital, l'Emetteur ne fera plus partie d'aucun groupe et son capital sera détenu par des personnes physiques sans liens entre elles qui auront souscrit à l'Augmentation de Capital dans le cadre de la gestion privée de leur patrimoine.

Le rôle des Arrangeurs dont INTER INVEST SAS fait partie ne sera ensuite que d'assurer la gestion de l'Emetteur. La liquidation de l'Emetteur pourra être assurée par INTER INVEST SAS ou toute entité affiliée à cette dernière.

A la date de visa du présent Prospectus, il n'existe à la connaissance de l'Emetteur, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner ou empêcher un changement du contrôle de l'Emetteur.

Au terme de la Période Fiscale, l'actif de l'Emetteur a vocation à intégrer le patrimoine de la SAS AMANI-RESORTS qui en continuera l'exploitation. Ainsi, la SAS AMANI-RESORTS bénéficie de la part de la Société d'une Promesse de Vente (cf. Annexe 8) portant sur l'Immeuble pour un prix égal à l'encours résiduel du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire, à la date de levée de l'option d'Achat. Dans l'hypothèse où la SAS AMANI-RESORTS ne lèverait pas cette option Achat, la Société bénéficie de la part de la SAS AMANI-RESORTS d'une Promesse d'Achat (option de vente – Annexe 8) pour un montant correspondant au montant résiduel du Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligataire.

Autrement dit, après l'expiration de la Période Fiscale, l'Emetteur devrait en principe avoir cédé son actif et être dissout (cf. option n°1 au point 5.1.9 ci-dessus).

INTER INVEST SAS exercera dans ce cas la promesse de cession d'Actions consenties par les Investisseurs pour un prix total d'un euro symbolique.

Disposant alors de 100% du capital social de l'Emetteur, INTER INVEST SAS procédera à la dissolution de l'Emetteur.

Toutefois, si à l'issue de la Période Fiscale, les dispositions légales et réglementaires rendent plus intéressante l'acquisition des Actions de la Société par l'Exploitant, les Investisseurs pourraient être amenés à céder leurs Actions à la SAS AMANI-RESORTS dans des conditions qui maintiendraient la rentabilité de l'Opération inchangée et sans incidence pour les Investisseurs conformément aux promesses de cession d'Actions consenties par ces derniers à l'Exploitant.

Dans ces conditions, la Société serait contrôlée par la SAS AMANI-RESORTS sans conséquence financière pour les Investisseurs qui ne seraient alors plus associés de la Société.

9.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage

- 9.2.1 Procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'Emetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur et/ou du groupe.

Depuis la date de création de l'Emetteur, le 15 juin 2022, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a été engagée à l'encontre de l'Emetteur. A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe pas de litige, arbitrage, ou fait exceptionnel, y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de l'Emetteur à la date du Prospectus.

9.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

- 9.3.1 Le Président du Conseil d'Administration, les administrateurs et le commissaire aux comptes désigné pour l'établissement des rapports ne sont pas Actionnaires de la Société et n'ont pas vocation à le devenir. La raison de la sélection des membres de l'organe d'administration de l'Emetteur n'est liée qu'à la participation à l'arrangement de l'opération pour Messieurs Vincent DECLERCQ, Stéphane SCHLOGEL et Jean DELPECH qui occupent respectivement les fonctions de Directeur Général, Directeur Régional Océan Indien, Directeur de L'ingénierie et Structuration au sein d'INTER INVEST OUTREMER SAS. Ils n'ont aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans INTER INVEST SAS.

Les personnes visées au point 7.1 ci-dessus ont été désignées par les Actionnaires Fondateurs d'un commun accord avec INTER INVEST SAS. Postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, INTER INVEST SAS continuera d'être impliquée dans la gestion de la Société, conformément au Protocole et rendra à la Société des services en matière juridique et de gestion administrative et financière dont la rémunération correspond aux frais de gestion mentionnés dans le détail des coûts de l'Opération figurant au point 2.1.1 du Prospectus.

Jean DELPECH

Jean DELPECH, président du Conseil d'administration, directeur général et Administrateur de AMANI-PROPERTIES est également directeur de l'ingénierie et structuration au sein d'INTER INVEST OUTREMER SAS. Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans INTER INVEST SAS

Vincent DECLERCQ

Vincent DECLERCQ, administrateur de AMANI-PROPERTIES est Directeur Général d'INTER INVEST OUTRE MER SAS. Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans INTER INVEST SAS.

Stéphane SCHLOGEL

Stéphane SCHLOGEL, administrateur de AMANI-PROPERTIES est Directeur Régional de la zone Océan Indien au sein d'INTER INVEST OUTRE MER SAS. Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans INTER INVEST SAS.

9.4 Transactions avec des parties liées

- 9.4.1 A la date du présent Prospectus, la SAS AMANI-RESORTS a conclu une convention qui ne relève pas des conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce mais qui a néanmoins été soumise à l'approbation formelle du conseil d'administration :

- Le Protocole conclu avec les Arrangeurs (dont INTER INVEST SAS) et l'Exploitant par lequel l'Exploitant mandate les Arrangeurs pour le montage de l'Opération y compris l'instruction du dossier d'Agrément, la levée à réaliser auprès des contribuables fiscaux et la gestion de l'Emetteur afin notamment que celui-ci respecte les conditions de l'Agrément ;
- Les frais de montage, de levée et de gestion administrative et comptable donnent lieu aux versements des honoraires suivants :

	Affectation du montant de l'Augmentation de Capital (€)
Apport Fiscal Rétrocédé	10.260.995,00
Frais	3.444.655,00
Dont frais de montage	2.524.533,00
Dont frais de gestion	303.368,00
Dont frais de placement (max)	616.754,00
TOTAL de l'augmentation de capital	13.705.650,00

En fonction du pourcentage de réalisation de l'augmentation de capital, le montant de ces frais sera ajusté à la baisse (à due proportion de leur montant maximum) afin que la somme de l'Apport Fiscal Rétrocédé et des frais n'excède pas le montant de l'Augmentation de Capital (prime de souscription incluse).

Ainsi, au titre des missions de montage, de gestion, de placement, INTER INVEST SAS percevra des honoraires pour un montant global de 3.444.655,00 € :

Frais	3.444.655,00 €
<i>Dont frais de montage (TTC)</i>	<i>2.524.533,00 €</i>
<i>Dont frais de gestion (TTC)</i>	<i>303.368,00 €</i>
<i>Dont frais de placement (max)</i>	<i>616.754,00 €</i>

Il est précisé qu'au titre de chaque réservation INTER INVEST SAS percevra des frais de réservation. Les frais de réservation correspondent à un montant forfaitaire de 25 euros augmenté d'un montant proportionnel au nombre d'Actions souscrites de 7,03 euros pour 1.000 Actions, étant précisé que, pour le montant proportionnel, le calcul se fera au prorata des actions souscrites. Les frais de réservation sont conservés par INTER INVEST SAS.

A l'avenir, la Société ne devrait signer aucune autre transaction avec des parties liées étant toutefois précisé qu'en cas de rachat de l'Immeuble par la SAS AMANI-RESORTS au terme de la Période Fiscale par l'exercice de la Promesse de Vente (cf. Annexe 8) ou de la Promesse d'Achat (cf. Annexe 8), INTER INVEST SAS devrait être proposé comme liquidateur de la Société. Toutefois à la date de la liquidation, les Investisseurs ne devraient plus être actionnaires de la Société compte tenu de la promesse de cession des actions dont dispose INTER INVEST SAS.

Ces contrats sont décrits au point 9.7 ci-après.

9.5 Capital social

9.5.1 A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 37.000 Euros. Il est divisé en 3.700.000 Actions ordinaires d'un centime d'euro (0,01€) de valeur nominale chacune, lesquelles sont intégralement libérées et détenues par les Actionnaires Actuels. Il n'existe aucune action non représentative du capital. La Société n'a procédé à l'émission d'aucune valeur mobilière autre que les 3.700.000 Actions composant son capital social initial. Elle ne détient aucune participation.

9.5.2 Dans le cadre de la présente Offre il est proposé aux Investisseurs de souscrire à l'émission 7.213.500 Actions nouvelles, émises à un prix de souscription d'un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90€) chacune soit un centime d'euro (0,01€) de nominal et un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euros (1,89€) de prime de souscription par Action.

Toutes les Actions seront entièrement libérées à la date de leur souscription.

Les 3.700.000 Actions, d'une valeur nominale d'un centime d'euro (0,01€) chacune, composant actuellement 100 % du capital de la Société seront diluées du fait de la réalisation de l'Augmentation de Capital, de sorte qu'elles représenteront à terme 33,9029642% du capital pleinement dilué. Toutefois, il est rappelé qu'une réduction du capital social a été décidé en cas de réalisation de l'Augmentation de capital et concomitamment à cette dernière. Cette réduction aura lieu par voie de rachat annulation des 3.700.000 Actions composant le capital social initial.

L'incidence de l'émission des Actions sur la quote-part des capitaux propres par Action, après réalisation de la réduction de capital sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital qui a pour effet d'annuler les 3.700.000 Actions du capital initial de l'Emetteur, est la suivante :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital et la Réduction de Capital	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST	99,9999730%	99,9999730%	0%	0%
Christian CAMUS	0,0000270%	0,0000270%	0%	0%
Ensemble des Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	100%	100%

Calcul effectué sur la base des capitaux propres et du nombre d'Actions composant le capital social au 17 décembre 2025.

9.5.3 Actions non représentatives du capital de l'Emetteur.

Néant.

9.5.4 L'Emetteur ne détient aucune de ses propres actions. Il ne dispose pas de filiale.

9.5.5 A la date du Prospectus, la Société n'a émis aucune valeur mobilière donnant accès à son capital ou à des titres de créances sur la Société et aucune émission de ce type n'est envisagée.

9.5.6 Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.

Néant.

9.5.7 A la date du visa du Prospectus, il n'existe aucune option d'achat et de vente au profit des Associés Actuels de la Société ou consentis par ces derniers sur les Actions de la Société.

9.6 Acte constitutif et statuts

9.6.1 Aucune disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'Emetteur ne peut avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.

9.6.2 Non applicable

9.7 Contrats importants

9.7.1 L'Emetteur a d'ores et déjà signé le contrat suivant dans le cadre de la mise en place de l'Opération :

- Le Contrat d'Acquisition du Terrain, signé le 30 juin 2022 par acte authentique, par lequel l'Emetteur a fait l'acquisition du terrain situé 28, Rue des Jardins à PAMANDZI (97615) – MAYOTTE - d'une superficie d'environ 3 524 m², cadastré sections AC numéro 96 et numéro 97 au Lieudit « 26, Rue du Jardin », sur lequel sera édifié l'Hôtel. Les principales clauses du contrat visent la description du terrain, son prix et ses modalités de financement.
- Le Contrat de Bail Emphytéotique, signé le 24 octobre 2025 entre le Département de Mayotte en qualité de Bailleur et l'Emetteur en qualité de Preneur portant sur un terrain formé des parcelles cadastrées section AC 769 et AC 98 situées à Pamandzi d'une superficie de 142 m², sur lequel sera aménagée une voie d'insertion à l'entrée de l'Hôtel. Les principales clauses du contrat visent la description du terrain, le montant du loyer et ses modalités de paiement, les engagements des parties, les cas de résiliation.
- Le Contrat de promotion immobilière, signé en date du 10 juin 2025, aux termes duquel le Promoteur (OCIDIM Mayotte) s'oblige envers l'Emetteur, ce que ce dernier accepte, à faire procéder pour le compte de ce dernier, conformément au Prix Convenu et dans le Délai de Livraison, à la réalisation du Bâtiment. Les principales clauses du contrat visent la description du Bâtiment à réaliser ainsi que son prix pour un montant ferme, global et forfaitaire, toutes taxes comprises (étant précisé que la TVA n'est provisoirement pas applicable à Mayotte conformément à l'article 294, 1° du Code général des impôts) de 26.655.000 Euros, les missions et obligations du Maître d'Ouvrage Délégué (la SAS AMANI-RESORTS), les missions du Promoteur, les modalités de règlement du prix d'acquisition, les modalités de transfert de propriété du bien, les engagements des parties, les cas de résiliation ainsi que les conditions résolutoires. Il est notamment indiqué que le Maître d'Ouvrage Délégué aura la faculté de prononcer la résolution du contrat dans chacun des cas suivants, non cumulatifs, savoir : en cas de non-achèvement complet de l'Immeuble au plus tard dans un délai de 26 mois à compter de l'ordre de service (OS) de démarrage de la Préparation de Chantier et des Travaux, et en tout état de cause, au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois à compter de la date d'achèvement des fondations.
- Le Contrat de Prêt-Subordonné signé en date du 19 novembre 2025, consenti par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur permettant à ce dernier de financer partiellement la réalisation de l'Immeuble. Le montant du Prêt-Subordonné accordé est d'un montant initial de 6.725.343 euros qui sera ramené à 1.169.005 EUR une fois mobilisés (i) l'Apport Fiscal Rétrocédé d'un montant 10.260.995 euros, (ii) l'ensemble des prêts régis par les contrats suivants : le Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, le Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt Obligataire. Sa durée va de sa date de signature jusqu'au 31/12/2027 + 10 ans. Les cas de résiliation sont la résiliation du contrat de crédit- bail immobilier, l'exercice des promesses croisées de vente ou d'achat de l'Immeuble.
- Le Contrat de Crédit-Bail Immobilier signé en date du 15 décembre 2025 par lequel l'Emetteur s'engage à donner l'Immeuble en Crédit-Bail à la SAS AMANI-RESORTS pour une durée se terminant le 30 juin 2037.

Les principales clauses du contrat visent sa durée (de la date de signature jusqu'au 31/12/2027 + 9,5 ans), le montant des loyers périodiques et les modalités de règlement, les obligations du crédit-preneur en matière d'utilisation de l'Immeuble, d'entretien et de maintenance, les responsabilités de l'Exploitant et ses obligations en matière d'assurances, les cas de sinistres, les cas et modalités d'indemnités, engagements du crédit-preneur, les cas de résiliations et les indemnités y afférentes. Les principaux cas de résiliation se résument comme suit : la remise en cause par la DGFIP de l'Agrément DGFIP ; la destruction totale de l'Immeuble ou l'impossibilité de reconstruire à la suite d'une destruction partielle conformément ; l'expropriation totale ou partielle de l'Immeuble ; la réquisition de l'Immeuble pendant une période excédant six (6) mois ; le non-paiement par le Crédit-Preneur d'une quelconque somme due au titre du Contrat ; le non-respect par le Crédit-Preneur d'une quelconque de ses obligations (autre qu'une obligation de paiement) au titre du Contrat ; le non-respect par le Crédit-Preneur d'une quelconque de ses obligations au titre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI ; le non-respect par le Crédit-Preneur des conditions posées par l'Agrément DGFIP ; l'initiation à l'encontre du Crédit-Preneur ou par le Crédit-Preneur de l'une quelconque des procédures visées aux articles L. 611-1 à L. 670-8 du Code de commerce ; la survenance d'un événement ayant un Effet Significatif Défavorable ; toute modification effectuée conformément qui aurait pour conséquence de modifier la nature d'exploitant de l'Hôtel du Crédit-Preneur.

- La Promesse de Vente (option d'achat) de l'Immeuble signée en date du 15 décembre 2025 consentie pour une durée de trois (3) mois par l'Emetteur au profit de l'Exploitant pour un prix égal au montant résiduel du Contrat de Prêt-Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligatoire, tel qu'ils ressortent à la date de la cession résultant de la levée de l'option d'achat et exerçable au 31 décembre 2032.
- La Promesse d'Achat (option de vente) de l'Immeuble signée en date du 15 décembre 2025, consentie par l'Exploitant au profit de l'Emetteur pour un prix de cession égal au montant résiduel du Contrat de Prêt-Subordonné, du Contrat de prêt bancaire Long Terme du Pool Bancaire, du Contrat de prêt bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, du Contrat de Prêt Obligatoire, tel qu'ils ressortent à la date de la cession résultant de la levée de l'option de vente et exerçable au 30 avril 2033.

Autre contrat important signé entre l'exploitant et les Arrangeurs :

- Le Protocole signé en date du 15 mai 2023 entre l'Exploitant et les Arrangeurs détaillant la mission de structuration de l'Opération de ces derniers et notamment l'obtention d'une aide fiscale rétrocédée à hauteur de 37,00 % de la base éligible agréée. Le protocole acte le principe d'une prise en charge de la rémunération des Arrangeurs par l'Emetteur réunissant les investisseurs fiscaux. Il est assorti d'une clause d'exclusivité au bénéfice des arrangeurs sous peine de résiliation avec versement d'une indemnité. Il prévoit les conditions de résiliations et notamment les indemnités de résiliation à la charge de l'exploitant. Les cas de résiliation se résument au manquement grave par l'une ou l'autre des parties à ses obligations.

Par ailleurs, les contrats importants suivants seront signés entre la date d'augmentation de capital et le 31/12/2025 :

- La Promesse de Vente (option d'achat) des actions détenues par les investisseurs, consentie pour une durée de trois (3) mois par les actionnaires investisseurs de l'Emetteur au profit de l'Exploitant pour un prix égal à UN (1) EUR et exerçable au 31 décembre 2032.
- La promesse d'Achat (option de vente) des actions détenues par les investisseurs, consentie par l'Exploitant au profit des actionnaires investisseurs de l'Emetteur pour un prix égal à UN (1) EUR et exerçable au 30 avril 2033.
- La Garantie Fiscale consentie par l'Exploitant au bénéfice des investisseurs, de l'Emetteur et d'INTER INVEST SAS, au titre de laquelle l'Exploitant s'engage à indemniser les bénéficiaires de la garantie à hauteur de toute sommes qui leur serait réclamée par l'administration fiscale, notamment suite à la remise en cause de l'avantage fiscal. La garantie fiscale restera valable jusqu'à prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti aux Investisseurs.

Par ailleurs, les contrats importants suivants seront signés entre la date d'augmentation de capital et le 15/02/2026 :

- Le Contrat de prêt du pool bancaire Long Terme du Pool Bancaire, dans le cadre du prêt accordé par le Pool Bancaire à l'Emetteur, d'un montant global de 19.500.000 EUR, dans le cadre d'un contrat unique ou de contrats séparés avec chacun des membres du Pool Bancaire composé du Crédit-Agricole et de l'Agence Française de Développement (AFD), afin de parfaire le financement de la réalisation de l'Immeuble en cours d'édification par l'Emetteur. Les échéances relatives à ce prêt bancaire seront honorées grâce au versement par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur des loyers du Contrat de crédit-Bail Immobilier. Les principales clauses du contrat visent le montant du prêt, sa durée,

le taux d'intérêt appliqué, la période de différé, la périodicité et les modalités de remboursement des échéances en capital et intérêts, les garanties, les conditions particulières.

- Le Contrat de prêt du pool bancaire Long Terme Relais FEDER du Pool Bancaire, dans le cadre du prêt accordé par le Pool Bancaire à l'Emetteur, d'un montant global de 1.500.000 EUR, dans le cadre d'un contrat unique ou de contrats séparés avec chacun des membres du Pool Bancaire composé du Crédit Agricole et de l'Agence Française de Développement (AFD), afin de parfaire le financement de la réalisation de l'Immeuble en cours d'édification par l'Emetteur. Les échéances relatives à ce prêt bancaire seront honorées grâce au versement par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur des loyers du Contrat de crédit-Bail Immobilier. Les principales clauses du contrat visent le montant du prêt, sa durée, le taux d'intérêt appliqué, la période de différé, la périodicité et les modalités de remboursement des échéances en capital et intérêts, les garanties, les conditions particulières.
- Le Contrat de Prêt Obligataire, dans le cadre du prêt accordé par la BDT à l'Emetteur, d'un montant global de 2.320.000 EUR, afin de parfaire le financement de la réalisation de l'Immeuble en cours d'édification par l'Emetteur. Les échéances relatives à ce prêt obligataire seront honorées grâce au versement par la SAS AMANI-RESORTS à l'Emetteur des loyers du Contrat de crédit-Bail Immobilier. Les principales clauses du contrat visent le montant du prêt, sa durée, le taux d'intérêt appliqué, la période de différé, la périodicité et les modalités de remboursement des échéances en capital et intérêts, les garanties, les conditions particulières.

Ces Contrats Importants, dont la signature est prévue avant le 15 février 2026, font l'objet d'accord fermes et définitifs des instances de décisions respectives qui sont joints annexe 14 et 15.

Les contrats suivants : Contrat d'Acquisition du Terrain, Contrat de Bail Emphytéotique, Contrat de Promotion Immobilière, Contrat de Prêt-Subordonné, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, Promesse de vente de l'Immeuble, Promesse d'achat de l'Immeuble, Projet de promesses de vente et d'achat des actions sont joints en annexe 8 du prospectus.

Le projet de garantie fiscale est joint en annexe 6 du prospectus.

Section 10 DOCUMENTS DISPONIBLES

10.1 Déclaration

La dernière version à jour des statuts de l'Emetteur, ainsi que tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Emetteur sont consultables au siège social de l'Emetteur et sur www.inter-invest.fr.

Contact Investisseurs : contact@inter-invest.fr

TABLES DE CONCORDANCE

Présentation suivant l'ordre établi par l'article 32 du Règlement UE 2019/980		Section et Numéro de page du Prospectus
ANNEXE 24		
SECTION 1	<p>PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</p> <p><i>Cette section doit fournir des informations sur les personnes qui sont responsables du contenu du document d'enregistrement pour le prospectus de croissance de l'Union. Son but est de donner aux investisseurs l'assurance de l'exactitude des informations communiquées dans le prospectus. Elle fournit en outre des informations sur la base juridique du document d'enregistrement pour le prospectus de croissance de l'Union et sur son approbation par l'autorité compétente.</i></p>	Section 1 Pages 13 à 14
Point 1.1	<p>Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.</p>	1.1 Page 13
Point 1.2	<p>Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.</p> <p>Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.</p>	1.2 Page 13
Point 1.3	<p>Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) son nom; b) son adresse professionnelle; c) ses qualifications; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. <p>Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.</p>	1.3 Page 13
Point 1.4	<p>Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.</p>	1.4 Page 14
Point 1.5	<p>Fournir une déclaration indiquant que:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le [document d'enregistrement/prospectus] a été approuvé par [nom de l'autorité compétente], en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129; 	1.5 Page 14

	<p>b)[nom de l'autorité compétente] n'approuve ce document d'enregistrement qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129;</p> <p>c)cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du [document d'enregistrement/prospectus].</p> <p>d)le [document d'enregistrement/prospectus] a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance de l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.</p>	
SECTION 2	<p>STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE</p> <p><i>Le but de cette section est de donner des informations sur l'identité de l'émetteur, ses activités, sa stratégie et ses objectifs. Sa lecture doit permettre aux investisseurs de clairement comprendre les activités de l'émetteur et les principales tendances influant sur ses résultats, sa structure organisationnelle et ses investissements importants. Le cas échéant, l'émetteur doit communiquer dans cette section des estimations ou des prévisions de ses résultats futurs. En outre, les émetteurs dont la capitalisation boursière est supérieure à 200 000 000 EUR doivent fournir dans cette section un compte-rendu juste et équilibré des résultats passés de l'entreprise.</i></p>	Section 2 Pages 15 à 27
Point 2.1	<p>Informations concernant l'émetteur:</p> <p>a)indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur;</p> <p>b)indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI);</p> <p>c)indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsqu'elle n'est pas indéterminée;</p> <p>d)indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.</p>	2.1 Page 15
Point 2.1.1	<p>Donner des informations sur les modifications importantes de la structure des emprunts et du financement de l'émetteur intervenues depuis la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été fournies dans le document d'enregistrement. Lorsque le document d'enregistrement contient des informations financières intermédiaires, cette information peut être fournie pour les modifications intervenues depuis la fin de la dernière période financière intermédiaire pour laquelle des informations financières ont été incluses dans le document d'enregistrement;</p>	<p>2.1.1 Page 15</p> <p>N/A</p> <p>Aucune modification significative de la situation financière de la société depuis la rédaction du prospectus.</p> <p>Pas de document d'enregistrement.</p>
Point 2.1.2	Fournir une description du financement prévu des activités de l'émetteur	2.1.2 Page 15
Point 2.2	Aperçu de ses activités	2.2 Page 16
Point 2.2.1	<p>Stratégie et objectifs</p> <p>Décrire la stratégie d'affaires et les objectifs stratégiques de l'émetteur (tant financiers que non financiers, le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.</p> <p>Le cas échéant, la description prend en compte l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère.</p>	Pages 16 à 23

Point 2.2.2	Principales activités Fournir une description des principales activités de l'émetteur, notamment: a) les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis; b) tout nouveau produit, activité ou service important lancé depuis la publication des derniers états financiers audités.	2.2.2 Page 23 N/A pas de nouveau produit ou service envisagé.
Point 2.2.3	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur.	2.2.3 Page 23
Point 2.3	Structure organisationnelle	2.3 Page 24
Point 2.3.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe et dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les affaires de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un organigramme présentant sa structure organisationnelle. L'émetteur peut choisir de compléter ou de remplacer cet organigramme par une description sommaire du groupe et de la place qu'il y occupe, si cela contribue à clarifier la structure.	2.3.1 Page 24
Point 2.3.2	Si l'émetteur est dépendant d'autres entités du groupe, ce fait doit être clairement stipulé, et le lien de dépendance expliqué.	2.3.2 Pages 24 et 25
Point 2.4	Investissements	2.4 Page 25
Point 2.4.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement, fournir une description des investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur entre la fin de la période couverte par les informations financières historiques contenues dans le prospectus et la date du document d'enregistrement.	2.4.1 Page 25
Point 2.4.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, et indiquer leur méthode de financement (interne ou externe), si elle a une influence sur les activités de l'émetteur.	2.4.2 Page 25
Point 2.5	Examen du résultat et de la situation financière (à fournir par les émetteurs de titres de capital dont la capitalisation boursière est supérieure à 200 000 000 EUR uniquement lorsque le rapport de gestion établi et présenté conformément aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE n'est pas inclus dans le prospectus de croissance de l'Union).	2.5 Page 25 N/A société non cotée.
Point 2.5.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir: a) une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités, pour chaque exercice pour lequel des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus; b) indiquer: i) l'évolution future probable des affaires de l'émetteur; ii) ses activités en matière de recherche et de développement. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution des activités, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse	2.5.1 Page 25 N/A. L'activité pour laquelle la Société a été démarrée récemment.

	comporte des indicateurs clés de performance de nature tant financière que, le cas échéant, non financière ayant trait à l'activité spécifique de l'entreprise, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants.	
Point 2.6	Informations sur les tendances	2.6 Page 25
Point 2.6.1	Décrire les principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement.	Pages 25 et 27
Point 2.7	Prévisions ou estimations du bénéfice	2.7 Page 27 N/A A la date du Prospectus, la société n'a publié aucune prévision ou estimation de bénéfice.
Point 2.7.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 2.7.2 à 2.7.3.	2.7.1 Page 27 N/A A la date du Prospectus, la société n'a publié aucune prévision ou estimation de bénéfice.
Point 2.7.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou lorsqu'il inclut une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 2.7.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer. La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants: a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence; b) les hypothèses doivent être raisonnables, aisément compréhensibles par les investisseurs, spécifiques et précises et sans lien avec l'exactitude générale des estimations sous-tendant la prévision; c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en exergue pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.	2.7.2 Page 27 N/A La Société n'entend pas communiquer de prévisions de bénéfices. la rentabilité de l'investissement proposé réside uniquement dans l'avantage fiscal prévu aux termes de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts. Cette rentabilité est indépendante des résultats annuels de la Société.
Point 2.7.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base: a) comparable aux états financiers annuels; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.	2.7.3 Page 27 N/A Pas de prévision ni d'estimation de bénéfices.

SECTION 3	FACTEURS DE RISQUE <i>Le but de cette section est de décrire les principaux risques auxquels l'émetteur est confronté et leur incidence sur les résultats futurs de l'émetteur.</i>	Section 4 Pages 28 à 37
Point 3.1	<p>Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée «facteurs de risque».</p> <p>Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation de l'émetteur ou de l'offreur, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du document d'enregistrement.</p>	4.1 Pages 29 à 31
SECTION 4	GOUVERNANCE D'ENTREPRISE <i>Cette section doit expliquer le mode d'administration de l'émetteur et le rôle des personnes intervenant dans la gestion de la société. Elle doit aussi fournir des informations sur le profil des membres de la direction générale, leur rémunération et la manière dont celle-ci est éventuellement liée aux résultats de l'émetteur.</i>	Section 7 Pages 52 à 53
Point 4.1	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	7.1 Page 52
Point 4.1.1	<p>Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, au sein de l'émetteur, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci:</p> <p>a) membres des organes d'administration, de direction et/ou de surveillance;</p> <p>b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions;</p> <p>c) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires.</p> <p>Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à c).</p>	7.1.1 Page 52
Point 4.1.2	<p>Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et c) du point 4.1.1, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes:</p> <p>a) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins;</p> <p>b) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.</p> <p>S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.</p>	7.1.2 Pages 52 et 53
Point 4.2	Rémunération et avantages <p>Rubrique à remplir dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement pour le dernier exercice financier complet, pour les personnes visées aux points a) et c) du point 4.1.1.</p>	7.2 Page 53

Point 4.2.1	Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.	7.2.1 Page 53
Point 4.2.2	Indiquer le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	7.2.2 Page 53
Point 4.3	Participations et stock options Pour chacune des personnes visées aux points a) et c) du point 4.1.1, fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	7.3 Page 53
SECTION 5	INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE <i>Cette section fournit des informations financières historiques à travers la communication de l'information financière et des indicateurs clés de performance de l'émetteur. Elle donne également des renseignements sur la politique de l'émetteur en matière de dividendes et, le cas échéant, fournit des informations financières pro forma.</i>	Section 8 Pages 54 à 56
Point 5.1	Informations financières historiques	8.1 Page 54
Point 5.1.1	Fournir des informations financières historiques auditées pour les deux derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	8.1.1 Page 54
Point 5.1.2	Changement de date de référence comptable Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 24 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.	8.1.2 Page 54 N/A Aucune modification sur le plan comptable.
Point 5.1.3	Normes comptables Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) n° 1606/2002. Si le règlement (CE) n° 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec: a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE; b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) n° 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) n° 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformément audit règlement.	8.1.3 Page 54
Point 5.1.4	Changement de référentiel comptable Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au référentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels. Les changements au sein du référentiel comptable applicable à l'émetteur ne nécessitent pas que les états financiers audités soient retraités. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau	8.1.4 Page 54 N/A L'activité pour laquelle la Société a été créée a démarré récemment et la Société ne dispose pas d'informations

	référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers), comprenant des informations comparatives, doit être présenté sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans ces prochains états financiers annuels publiés, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	financières historiques
Point 5.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum: a) le bilan; b) le compte de résultat; c) les méthodes comptables et les notes explicatives.	8.1.5 Page 54 à 55
Point 5.1.6	États financiers consolidés Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.	8.1.6 Page 55
Point 5.1.7	Date des dernières informations financières La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter: a) à plus de dix-huit mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires audités; b) à plus de seize mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires qui ne sont pas audités. Lorsque le document d'enregistrement ne contient pas d'informations financières intermédiaires, la date du bilan du dernier exercice pour lequel les états financiers ont été audités ne peut remonter à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement.	8.1.7 Page 55
Point 5.2	Informations financières intermédiaires et autres	8.2 Page 55
Point 5.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences de la directive 2013/34/UE ou du règlement (CE) n° 1606/2002, selon le cas. Pour les émetteurs ne relevant ni de la directive 2013/34/UE ni du règlement (CE) n° 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilanciellles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.	8.2.1 Page 55 N/A L'activité pour laquelle la Société a été créée a démarré récemment et la Société ne dispose pas d'informations financières historiques.
Point 5.3	Audit des informations financières annuelles	8.3 Page 55
Point 5.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE et au règlement (UE) n° 537/2014. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) n° 537/2014 ne s'appliquent pas: a) les informations financières historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux	8.3.1 Page 55 N/A L'activité pour laquelle la Société a été créée a démarré

	normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente. b) Si les rapports d'audit sur les informations financières historiques contiennent des réserves, des modifications d'avis, des limitations de responsabilité ou des observations, ces réserves, modifications, limitations ou observations doivent être intégralement reproduites et assorties d'une explication.	récemment et la Société ne dispose pas d'informations financières historiques.
Point 5.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	8.3.2 Page 55 N/A Aucune autre information contenue dans le prospectus n'a été auditée par les contrôleurs légaux.
Point 5.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le prospectus ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	8.3.3 Page 55
Point 5.4	Indicateurs clés de performance (ICP)	8.4 Page 55 N/A
Point 5.4.1	Lorsque l'émetteur a publié des indicateurs clés de performance, financiers et/ou opérationnels, ou choisit d'inclure de tels indicateurs dans le document d'enregistrement, il convient, dans la mesure où ils ne sont pas décrits ailleurs dans le document d'enregistrement, d'inclure dans cette rubrique une description des indicateurs clés de performance de l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques. Les indicateurs clés de performance doivent être calculés sur une base comparable. Lorsque les indicateurs clés de performance ont été audités par les contrôleurs légaux, ce fait doit être précisé.	8.4.1 Page 54 N/A
Point 5.5	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur Décrire tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	8.5 Page 55 N/A Aucun changement significatif.
Point 5.6	Politique en matière de dividendes Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière. Pour chaque exercice de la période couverte par les états financiers historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé, s'il n'est pas fourni dans les états financiers.	8.6 Page 55
Point 5.7	Informations financières pro forma En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influencer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées.	8.7 Page 56

	Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	
SECTION 6	<p>INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES</p> <p><i>Cette section doit fournir des informations sur les principaux actionnaires, l'existence éventuelle de conflits d'intérêts entre la direction générale et l'émetteur, le capital social de l'émetteur, ainsi que des informations sur les transactions avec des parties liées, les procédures judiciaires et d'arbitrage et les contrats importants.</i></p>	Section 9 Pages 57 à 65
Point 6.1	Principaux actionnaires	9.1 Page 57
Point 6.1.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage supérieur ou égal à 5 % du capital social ou de la totalité des droits de vote de l'émetteur, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue par chacune de ces personnes à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée en faisant état.	9.1.1 Page 57
Point 6.1.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur disposent de droits de vote différents, ou fournir une déclaration négative appropriée.	9.1.2 Page 57
Point 6.1.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	9.1.3 Pages 57 et 60
Point 6.1.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner ou empêcher un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	9.1.4 Page 61
Point 6.2	Procédures judiciaires et d'arbitrage	9.2 Page 61
Point 6.2.1	Indiquer, pour une période couvrant au moins les douze derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	9.2.1 Page 61
Point 6.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	9.3 Page 61
Point 6.3.1	<p>Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 4.1.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite.</p> <p>Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 4.1.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.</p> <p>Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 4.1.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent.</p>	9.3.1 Page 61
Point 6.4	Transactions avec des parties liées	9.4 Page 61
Point 6.4.1	Si les normes internationales d'information financière adoptées conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 ne s'appliquent pas à	9.4.1 Page 61

	<p>l'émetteur, les informations suivantes doivent être fournies pour la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement:</p> <p>a) la nature et le montant de toutes les transactions effectuées avec des parties liées ⁽¹⁾ et qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours;</p> <p>b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.</p> <p>Si les normes internationales d'information financière adoptées conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 s'appliquent à l'émetteur, les informations prévues aux points a) et b) doivent être fournies uniquement pour les transactions qui ont eu lieu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ont été publiés.</p>	
Point 6.5	Capital social	9.5 Pages 62
Point 6.5.1	Fournir les informations des points 6.5.2 à 6.5.7 dans les états financiers annuels à la date du bilan le plus récent.	9.5.1 Page 62
Point 6.5.2	<p>Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions:</p> <p>a) le total du capital social autorisé de l'émetteur;</p> <p>b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées;</p> <p>c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; ainsi que</p> <p>d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les états financiers annuels, le préciser.</p>	9.5.2 Page 62
Point 6.5.3	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	9.5.3 Page 63
Point 6.5.4	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	9.5.4 Page 63
Point 6.5.5	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	9.5.5 Page 63
Point 6.5.6	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	9.5.6 Page 63
Point 6.5.7	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	9.5.7 Page 63
Point 6.6	Acte constitutif et statuts	9.6 Page 63
Point 6.6.1	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	<p>9.6.1 Page 63</p> <p>N/A</p> <p>Aucune disposition dans les statuts en ce sens.</p>
Point 6.7	Contrats importants	9.7 Page 63

Point 6.7.1	Résumer, pour l'année précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, tout contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie.	9.7.1 Page 63
SECTION 7	DOCUMENTS DISPONIBLES	Section 10 Page 66
Point 7.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés: a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement. Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	10.1 Page 66

Présentation suivant l'ordre établi par l'article 32 du Règlement UE 2019/980		Section et Numéro de page du Prospectus
ANNEXE 26		
SECTION 4	CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIÈRES <i>L'objet de la présente section est de définir les conditions relatives aux valeurs mobilières et de décrire en détail leurs caractéristiques.</i>	Section 5 Pages 38 à 43
Point 4.1	Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes	5.1 Page 38
Point 4.1.1	Décrire la nature et la catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes et donner leur code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières).	5.1.1 Page 38
Point 4.1.2	Mentionner la législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées.	5.1.2 Page 38
Point 4.1.3	Indiquer si les valeurs mobilières ont été émises sous la forme de titres nominatifs ou au porteur, physiques ou dématérialisés. Dans le cas de valeurs mobilières dématérialisées, donner le nom et l'adresse de l'entité chargée des écritures nécessaires.	5.1.3 Page 38
Point 4.1.4	Indiquer la monnaie de l'émission de valeurs mobilières.	5.1.4 Page 38
Point 4.1.5	Décrire les droits attachés aux valeurs mobilières, y compris toute restriction qui leur est applicable, et les modalités d'exercice de ces droits: a) droits à dividendes: i) date(s) fixe(s) à laquelle (auxquelles) le droit prend naissance; ii) délai de prescription et identité de la personne au profit de qui cette prescription opère; iii) restrictions sur les dividendes et procédures applicables aux détenteurs d'actions non résidents; iv) taux ou mode de calcul du dividende, périodicité et nature cumulative ou non du paiement;	5.1.5 Pages 38 à 39

	b) droits de vote; c) droits préférentiels dans le cadre d'offres de souscription de valeurs mobilières de même catégorie; d) droit de participation au bénéfice de l'émetteur; e) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation; f) clauses de rachat; g) clauses de conversion.	
Point 4.1.6	Dans le cas d'une nouvelle émission, fournir une déclaration contenant les résolutions, les autorisations et les approbations en vertu desquelles les valeurs mobilières ont été ou seront créées et/ou émises.	5.1.6 Pages 39 à 41
Point 4.1.7	Indiquer la date d'émission (pour les titres autres que de capital) ou, dans le cas d'une nouvelle émission, la date d'émission prévue.	5.1.7 Page 41
Point 4.1.8	Décrire toute restriction imposée à la négociabilité des valeurs mobilières.	5.1.8 Page 41
Point 4.1.9	Inclure un avertissement indiquant que le droit fiscal de l'État membre de l'investisseur et celui du pays où l'émetteur a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières. Fournir des informations sur le traitement fiscal des valeurs mobilières lorsque l'investissement proposé est soumis à un régime fiscal propre à ce type d'investissement.	5.1.9 Pages 42 et 43
Point 4.1.10	S'il ne s'agit pas de l'émetteur, indiquer l'identité et les coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières et/ou de la personne qui sollicite leur admission à la négociation, y compris l'identifiant d'entité juridique (LEI) de l'offreur si celui-ci est doté de la personnalité juridique.	5.1.10 Page 43 N/A L'offreur est l'émetteur.
Point 4.1.11	a) Fournir une déclaration sur l'existence éventuelle d'une législation ou réglementation nationale en matière d'acquisitions applicable à l'émetteur et la possibilité de mesures empêchant une acquisition, le cas échéant; b) décrire sommairement les droits et obligations des actionnaires en cas d'offre publique d'achat obligatoire et/ou les règles relatives au retrait obligatoire ou au rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières; c) mentionner les offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours. Le prix ou les conditions d'échange et le résultat de ces offres doivent aussi être indiqués.	5.1.11 Page 43 N/A L'offreur est l'émetteur.
Point 4.1.12	Le cas échéant, préciser l'incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE.	5.1.12 Page 43 N/A Aucune incidence.
SECTION 5	MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION <i>L'objet de la présente section est de fournir des informations spécifiques sur l'offre de valeurs mobilières, le plan de distribution et d'allocation et l'établissement des prix. En outre, elle présente des informations sur le placement des valeurs mobilières, les éventuelles conventions de prise ferme et les modalités de l'admission à la négociation. Elle fournit également des informations sur les personnes qui vendent les valeurs mobilières concernées et la dilution des actionnaires existants.</i>	Section 6 Pages 44 à 51
Point 5.1	Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.	6.1 Page 44

Point 5.1.1	Énoncer les conditions auxquelles l'offre est soumise.	6.1.1 Page 44
Point 5.1.2	Indiquer le montant total de l'émission/de l'offre, en distinguant celles des valeurs mobilières qui sont proposées à la vente et celles qui sont proposées à la souscription; si le montant n'est pas fixé, indiquer le montant maximum de valeurs mobilières destinées à être offertes (si disponible) et décrire les modalités et le délai d'annonce au public du montant définitif de l'offre. Lorsque le montant maximum de valeurs mobilières ne peut pas être fourni dans le prospectus, celui-ci doit préciser que l'acceptation de l'acquisition ou de la souscription des valeurs mobilières peut être retirée pendant au moins les deux jours ouvrables qui suivent le dépôt officiel du montant de valeurs mobilières destinées à être offertes au public.	6.1.2 Page 44
Point 5.1.3	Indiquer le délai, en mentionnant toute modification possible, durant lequel l'offre sera ouverte et décrire la procédure de souscription.	6.1.3 Pages 44 et 46
Point 5.1.4	Indiquer quand, et dans quelles circonstances, l'offre peut être révoquée ou suspendue et si cette révocation peut survenir après le début de la négociation.	6.1.4 Pages 47
Point 5.1.5	Décrire toute possibilité de réduire la souscription et le mode de remboursement des sommes excédentaires versées par les souscripteurs.	6.1.5 Page 47 N/A Aucune possibilité de réduire la souscription.
Point 5.1.6	Indiquer le montant minimal et/ou maximal d'une souscription (exprimé soit en nombre de valeurs mobilières, soit en somme globale à investir).	6.1.6 Page 47
Point 5.1.7	Indiquer le délai durant lequel une demande de souscription peut être retirée, sous réserve que les investisseurs soient autorisés à retirer leur souscription.	6.1.7 Page 47
Point 5.1.8	Décrire la méthode et indiquer les dates limites de libération et de livraison des valeurs mobilières.	6.1.8 Page 47
Point 5.1.9	Décrire intégralement les modalités de publication des résultats de l'offre et indiquer la date de cette publication.	6.1.9 Page 47
Point 5.1.10	Décrire la procédure d'exercice de tout droit préférentiel, la négociabilité des droits de souscription et le traitement réservé aux droits de souscription non exercés.	6.1.10 Page 48
Point 5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	6.2 Page 48
Point 5.2.1	Mentionner les diverses catégories d'investisseurs potentiels auxquels les valeurs mobilières sont offertes. Si l'offre est faite simultanément sur les marchés de plusieurs pays, et si une tranche a été ou est réservée à certains d'entre eux, indiquer quelle est cette tranche.	6.2.1. Page 48
Point 5.2.2	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, indiquer si ses principaux actionnaires ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance entendent souscrire à l'offre, ou si quiconque entend souscrire à plus de 5 % de l'offre.	6.2.2 Page 48

Point 5.2.3	<p>Information préallocation:</p> <p>a)indiquer les différentes tranches de l'offre: tranches respectivement réservées aux investisseurs institutionnels, aux investisseurs de détail et aux salariés de l'émetteur et toute autre tranche;</p> <p>b)indiquer les conditions dans lesquelles le droit de reprise peut être exercé, la taille maximum d'une telle reprise et tout pourcentage minimum applicable aux diverses tranches;</p> <p>c)indiquer la ou les méthodes d'allocation qui seront utilisées pour la tranche des investisseurs de détail et celle des salariés de l'émetteur en cas de sur-souscription de ces tranches;</p> <p>d)décrire tout traitement préférentiel prédéterminé à accorder, lors de l'allocation, à certaines catégories d'investisseurs ou à certains groupes (y compris les programmes concernant les amis ou les membres de la famille) ainsi que le pourcentage de l'offre réservé à cette fin et les critères d'inclusion dans ces catégories ou ces groupes;</p> <p>e)indiquer si le traitement réservé aux souscriptions ou aux demandes de souscription, lors de l'allocation, peut dépendre de l'entreprise par laquelle ou via laquelle elles sont faites;</p> <p>f)le cas échéant, indiquer le montant cible minimal de chaque allocation dans la tranche des investisseurs de détail;</p> <p>g)indiquer les conditions de clôture de l'offre et la date à laquelle celle-ci pourrait être close au plus tôt;</p> <p>h)indiquer si les souscriptions multiples sont admises ou non et, lorsqu'elles ne le sont pas, quel traitement leur sera réservé.</p>	6.2.3 Page 48 et 49
Point 5.3	Décrire la procédure de notification aux souscripteurs du montant qui leur a été alloué et indiquer si la négociation peut commencer avant cette notification.	6.3 Page 49
Point 5.4	Établissement des prix	6.4 Page 49
Point 5.4.1	Indiquer le prix auquel les valeurs mobilières seront offertes et le montant de toute charge et de toute taxe imputées au souscripteur ou à l'acheteur.	6.4.1 Page 49
Point 5.4.2	<p>Si le prix n'est pas connu, indiquer alors conformément à l'article 17 du règlement (UE) 2017/1129:</p> <p>a) le prix maximal, dans la mesure où il est disponible; ou</p> <p>b)les méthodes et critères de valorisation et/ou les conditions sur la base desquels le prix définitif de l'offre a été ou sera déterminé et une explication de toute méthode de valorisation utilisée.</p> <p>Lorsque ni l'information du point a) ni celle du point b) ne peut être fournie dans la note relative aux valeurs mobilières, celle-ci doit préciser que l'acceptation de l'acquisition ou de la souscription des valeurs mobilières peut être retirée jusqu'à deux jours ouvrables après le dépôt officiel du prix d'offre définitif des valeurs mobilières destinées à être offertes au public.</p>	<p>6.4.2 Page 49</p> <p>N/A</p> <p>Le prix est connu.</p>
Point 5.4.3	<p>Décrire la procédure de publication du prix de l'offre.</p> <p>Si les actionnaires de l'émetteur jouissent d'un droit préférentiel de souscription et que ce droit se voit restreint ou supprimé, indiquer la base sur laquelle le prix de l'émission est fixé si les actions doivent être libérées en espèces ainsi que les raisons et les bénéficiaires de cette restriction ou suppression.</p> <p>Lorsqu'il existe ou pourrait exister une disparité importante entre le prix de l'offre au public et le coût réellement supporté en espèces par des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance, ou des membres de la direction générale, ou des apparentés, pour des valeurs mobilières qu'ils ont acquises lors de transactions effectuées au dernier exercice, ou qu'ils ont le droit d'acquérir, inclure une comparaison entre la contrepartie exigée du public dans le cadre de l'offre au public et la contrepartie en espèces effectivement versée par ces personnes.</p>	6.4.3 Page 49

Point 5.5	Placement et prise ferme	6.5 Page 50
Point 5.5.1	Donner le nom et l'adresse du ou des coordinateurs de l'ensemble de l'offre et de ses différentes parties et, dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur ou de l'offreur, ceux des placeurs concernés dans les différents pays où l'offre a lieu.	6.5.1 Page 50
Point 5.5.2	Donner le nom et l'adresse des intermédiaires chargés du service financier et ceux des dépositaires dans chaque pays concerné.	6.5.2 Page 50
Point 5.5.3	Donner le nom et l'adresse des entités qui ont convenu d'une prise ferme et de celles qui ont convenu de placer les valeurs mobilières sans prise ferme ou en vertu d'une convention de placement pour compte. Indiquer les principales caractéristiques des accords passés, y compris les quotas. Si la prise ferme ne porte pas sur la totalité de l'émission, indiquer la quote-part non couverte. Indiquer le montant global de la commission de placement et de la commission de garantie (pour la prise ferme).	6.5.3 Pages 50
Point 5.5.4	Indiquer quand la convention de prise ferme a été ou sera honorée.	6.5.4 Page 50 N/A
Point 5.6	Admission à la négociation et modalités de négociation	6.6 Pages 50
Point 5.6.1	Indiquer si les valeurs mobilières offertes font ou feront l'objet d'une demande d'admission à la négociation sur un marché de croissance des PME ou un MTF, en vue de leur distribution sur un marché de croissance des PME ou un MTF – les marchés en question devant alors être nommés. Cette circonstance doit être mentionnée sans donner pour autant l'impression que l'admission à la négociation sera nécessairement approuvée. Si elles sont connues, les dates les plus proches auxquelles les valeurs mobilières seront admises à la négociation doivent être indiquées.	6.6.1 Page 50 N/A Les actions de la société ne font pas et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission sur un quelconque marché.
Point 5.6.2	Mentionner tous les marchés de croissance des PME ou MTF sur lesquels, à la connaissance de l'émetteur, sont déjà négociées des valeurs mobilières de la même catégorie que celles destinées à être offertes ou admises à la négociation.	6.6.2 Page 50 N/A Aucune demande d'admission sur un quelconque marché.
Point 5.6.3	Si, simultanément ou presque simultanément à la création des valeurs mobilières pour lesquelles l'admission sur un marché de croissance des PME ou un MTF est demandée ou qui sont offertes au public, des valeurs mobilières de même catégorie sont souscrites ou placées de manière privée, ou si des valeurs mobilières d'autres catégories sont créées en vue de leur placement public ou privé, indiquer la nature de ces opérations ainsi que le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières sur lesquelles elles portent.	6.6.3 Page 50 N/A Aucune demande d'admission sur un quelconque marché.
Point 5.6.4	Dans le cas d'une admission à la négociation sur un marché de croissance des PME ou un MTF, fournir les coordonnées des entités qui ont pris l'engagement ferme d'agir en qualité d'intermédiaires sur les	6.6.4 Page 50 N/A

	marchés secondaires et d'en garantir la liquidité en se portant acheteurs et vendeurs, et décrire les principales conditions de leur engagement.	Aucune demande d'admission sur un quelconque marché.
Point 5.6.5	Fournir des informations détaillées sur la stabilisation conformément aux points 5.6.5.1 à 5.6.5.6 en cas d'admission à la négociation sur un marché de croissance des PME ou un MTF, lorsqu'un émetteur ou un actionnaire souhaitant vendre a octroyé une option de surallocation, ou qu'il est autrement prévu que des actions de stabilisation du prix puissent être engagées en relation avec une offre.	6.6.5 Page 50 N/A Aucune demande d'admission sur un quelconque marché.
Point 5.6.5.1	Mentionner le fait qu'une stabilisation pourrait être entreprise, qu'il n'existe aucune assurance qu'elle le sera effectivement et qu'elle peut être stoppée à tout moment.	6.6.6 Page 50 N/A Idem
Point 5.6.5.2	Indiquer le fait que les opérations de stabilisation visent à soutenir le prix de marché des titres pendant la période de stabilisation.	6.6.7 Page 50 N/A Idem
Point 5.6.5.3	Indiquer le début et la fin de la période durant laquelle la stabilisation peut avoir lieu.	6.6.8 Page 50 N/A Idem
Point 5.6.5.4	Communiquer l'identité du responsable de la stabilisation dans chaque pays concerné, à moins que cette information ne soit pas connue au moment de la publication.	6.6.9 Page 50 N/A Idem
Point 5.6.5.5	Mentionner le fait que les activités de stabilisation peuvent aboutir à la fixation d'un prix de marché plus élevé que celui qui prévaudrait autrement et	6.6.10 Page 50 N/A Idem
Point 5.6.5.6	Indiquer l'endroit où la stabilisation peut être effectuée, y compris, s'il y a lieu, le nom de la ou des plateformes de négociation concernées.	6.6.11 Page 50 N/A Idem
Point 5.6.6	Surallocation et rallonge En cas d'admission à la négociation sur un marché de croissance des PME ou un MTF: a) mentionner l'existence éventuelle et la taille de tout dispositif de surallocation et/ou de rallonge; b) indiquer la durée de vie du dispositif de surallocation et/ou de rallonge; et c) indiquer toute condition régissant l'emploi du dispositif de surallocation ou de rallonge.	6.6.12 Page 50 N/A Idem
Point 5.7	Détenteurs des valeurs mobilières souhaitant les vendre	6.7 Page 50 N/A Aucune cession envisagée.
Point 5.7.1	Donner le nom et l'adresse professionnelle de toute personne ou entité offrant de vendre ses valeurs mobilières ; indiquer la nature de toute fonction ou autre relation importante par laquelle les vendeurs potentiels ont été liés à l'émetteur ou l'un quelconque de ses prédécesseurs ou apparentés durant les trois dernières années.	6.7.1 Page 50 N/A Aucune cession envisagée.

Point 5.7.2	Indiquer le nombre et la catégorie des valeurs mobilières offertes par chacun des détenteurs souhaitant vendre.	6.7.2 Page 50 N/A Idem
Point 5.7.3	En ce qui concerne les conventions de blocage, indiquer : a) les parties concernées; b) le contenu de la convention et les exceptions qu'elle contient; c) la durée de la période de blocage.	6.7.3 Page 50 N/A Aucune convention de blocage.
Point 5.8	Dilution	6.8 Page 51
Point 5.8.1	Fournir une comparaison de la participation au capital et des droits de vote détenus par les actionnaires existants avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre publique, en supposant qu'ils ne souscrivent pas aux nouvelles actions.	6.8.1 Page 51
Point 5.8.2	Dans le cas où, qu'ils exercent ou non leurs droits de souscription, les actionnaires existants seront dilués parce qu'une partie de l'émission d'actions concernée est réservée à certains investisseurs uniquement (par exemple en cas de placement privé auprès d'investisseurs institutionnels couplé à une offre aux actionnaires), indiquer également la dilution que subiront les actionnaires existants en supposant qu'ils exercent leurs droits de souscription (en plus du cas, prévu au point 5.8.1, où ils ne les exercent pas).	6.8.2 Page 51

Liste des Annexes

Annexe 1	Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances en date du 09 décembre 2025
Annexe 2	Bilan intermédiaire de la Société en date du 20 novembre 2025
Annexe 3	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31/12/2024 et au 31/12/2023
Annexe 4	Rapport du commissaire aux comptes de la Société sur le Bilan intermédiaire au 20 novembre 2025 et Rapport du commissaire aux comptes chargé de la vérification de l'actif et du passif
Annexe 5	Rapport du commissaire aux comptes de la Société relatif à la suppression du droit préférentiel de souscription et rapport relatif à la réduction de capital permettant la sortie des associés actuels
Annexe 6	Projet de Garantie Fiscale à consentir par l'Exploitant
Annexe 7	Procès-Verbal de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 10 décembre 2025
Annexe 8	Contrat d'Acquisition du Terrain, Contrat de Bail Emphytéotique, Contrat de Promotion Immobilière, Contrat de Prêt-Subordonné, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, Promesse de vente de l'Immeuble, Promesse d'achat de l'Immeuble, Projet de promesses de vente et d'achat des actions
Annexe 9	Schéma
Annexe 10	Legal Opinion du Cabinet d'Avocats OAKLANCE
Annexe 11	Conditions générales de la garantie G3F
Annexe 12	Projet de contrat de gestion hôtelière entre la SAS AMANI-RESORTS et la société C.C.C CHRISTOPHE CARLIER CONSULTING
Annexe 13	Permis de construire et justificatif de purge du recours des tiers
Annexe 14	Accords de prêt bancaire du Pool Bancaire
Annexe 15	Accord de Prêt Obligataire de la Banque des Territoires
Annexe 16	Attestation d'achèvement des fondations