

MANA LOCATION

Société anonyme au capital de 37.000 euros
Siège social : Immeuble AGORA, Bâtiment C, Etang Z'abricots,
97200 Fort-de-France
R.C.S. Fort-de-France 922 884 861

PROSPECTUS DE CROISSANCE DE L'UNION

« OPERATION DE CONSTRUCTION, SUR LA COMMUNE DE HITIA'A A TAHITI (POLYNESIE FRANÇAISE), D'UN CENTRE DE RECEPTION MARITIME, STOCKAGE ET CONDITIONNEMENT DE GAZ DE PETROLE LIQUEFIE (GPL) »

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 11.060.470,00 euros, par émission de 5.821.300 actions nouvelles au prix unitaire de 1,90 euros. Période de souscription du 08 novembre 2024 au 15 décembre 2024 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 07 novembre 2024 et est valide jusqu'au 15 décembre 2024 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 : 24 - 473.

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 **centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL pour sa composante immobilière** (le « **Prospectus** ») sont disponibles sans frais au siège social de la société MANA LOCATION, Immeuble AGORA, Bâtiment C, 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-mobilieres>, liens figurant en pages 9 et 44 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 15.000,04 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 2024 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 2024 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 52.940,09 € 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	6
1.1.	Nom des valeurs mobilières	6
1.2.	Identité et coordonnées de l’Emetteur	6
1.3.	Identité et coordonnées de l’Autorité compétente qui a approuvé le Prospectus	6
1.4.	Date d’approbation du Prospectus	6
1.5.	Avertissements	6
Section 2	INFORMATIONS CLES SUR L’EMETTEUR	6
2.1.	Qui est l’Emetteur des valeurs mobilières ?	6
2.2.	Quelles sont les informations financières clés concernant l’Emetteur ?	6
2.3.	Quels sont les principaux risques propres à l’Emetteur ?	6
Section 3	INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES	6
3.1.	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?	6
3.2.	Où les titres seront-ils négociés ?	7
3.3.	Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?	7
3.4.	Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?	8
Section 4	INFORMATIONS CLÉS SUR L’OFFRE DE VALEURS MOBILIÈRES AU PUBLIC	8
4.1.	Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	8
4.2.	Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?	10
4.3.	Qui est l’offreur et/ou la personne qui sollicite l’admission à la négociation ? Néant	11
Section 1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D’EXPERTS ET APPROBATION DE L’AUTORITÉ COMPÉTENTE	13
1.1.	Personne(s) responsable(s) des informations contenues dans le Prospectus	13
1.2.	Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus	13
1.3.	Déclaration/ rapport d’experts	13
1.4.	Attestation sur la retranscription fidèle et exacte des informations provenant des tiers	14
1.5.	Déclaration d’approbation	14
Section 2	STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	15
2.1	Informations concernant l’Emetteur	15
2.2	Aperçu des activités de l’Emetteur	16
2.3	Structure organisationnelle	23
2.4	Investissements	24
2.5	Examen du résultat et de la situation financière	24
2.6	Informations sur les tendances	25
2.7	Prévisions ou estimations du bénéfice	26
Section 3	DECLARATION SUR LES FONDS DE ROULEMENT NET ET DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L’ENDETTEMENT	26
Section 4	FACTEURS DE RISQUE	26
4.1	Principaux risques de l’Emetteur	27
4.2	Risques liés aux Garants	29
4.3	Risques liés aux valeurs mobilières	30
Section 5	CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIÈRES	36
5.1	Informations sur les valeurs mobilières destinées à être offertes	36
Section 6	MODALITÉS DE L’OFFRE	42
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	42
6.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	46
6.3	Procédure de notification du montant	47
6.4	Établissement des prix	48
6.5	Placement et prise ferme	48
6.6	Admission à la négociation et modalités de négociation	49
6.7	Détenteurs des valeurs mobilières souhaitant les vendre	49
6.8	Dilution	49
Section 7	GOUVERNANCE D’ENTREPRISE	51
7.1	Organes d’administration, de direction et de surveillance et direction générale	51
7.2	Rémunération et avantages	52
7.3	Participations et stock-options	52
Section 8	INFORMATIONS FINANCIERES ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	53
8.1	Informations financières historiques	53
8.2	Informations financières intermédiaires et autres	54
8.3	Audit des informations financières annuelles	54
8.4	Indicateurs clés de performance (ICP)	54
8.5	Changement significatif de la situation financière de l’Emetteur	54
8.6	Politique en matière de dividendes	54
8.7	Informations financières pro forma	55
Section 9	INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES	56
9.1	Principaux actionnaires	56
9.2	Procédures judiciaires et d’arbitrage	59
9.3	Conflits d’intérêts au niveau des organes d’administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	59
9.4	Transactions avec des parties liées	60
9.5	Capital social	60
9.6	Acte constitutif et statuts	61
9.7	Contrats importants	61
Section 10	DOCUMENTS DISPONIBLES	63
10.1	Déclaration	63
—	Annexe 1 - Agrément délivré par le Ministère de l’Economie et des Finances en date du 22 août 2024	65
—	Annexe 2 - Bilan intermédiaire de la Société en date du 12 octobre 2024	74
—	Annexe 3 - Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31/12/2023	92
—	Annexe 4 - Rapport du commissaire aux comptes de la Société sur le Bilan intermédiaire au 12 octobre 2024 et Rapport du CAC chargé de la vérification de l’actif et du passif	100
—	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 fondateurs	111
—	Annexe 6 – Projet de Garantie Fiscale à consentir par l’Exploitant	
—	Annexe 6 – Projet de Garantie Fiscale à consentir par l’Exploitant	118
—	Annexe 7 - Procès-Verbal de l’Assemblée générale extraordinaire en date du 24 octobre 2024	128
—	Annexe 8 - Contrat d’Acquisition de l’Immeuble, Contrat de Crédit-Vendeur, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, promesse de vente de l’Immeuble, procès-verbal de livraison des immeubles, procès-verbal de mise en service des immeubles, promesse d’achat de l’Immeuble, projet de promesses de vente et d’achat des actions	138
—	Annexe 9 - Schéma	237
—	Annexe 10 - Legal Opinion du Cabinet d’Avocats OAKLANCE	239
—	Annexe 11- Conditions générales de la garantie G3F	250
—	Annexe 12 – Autorisation d’exploitation	253
-	Annexe 13 - Attestations émises par la Caisse de Prévoyance Sociale et Registre du Personnel	270
-	Annexe 14 – Attestation d’achèvement des fondations	273

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 217 undecies du CGI (applicables sur renvoi de l'article 199 undecies B du CGI), reçu en date du 22 août 2024, numéroté n°2022/5263/33 et 2022/5264/33.
« 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 industriel 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 79,60% (i.e. : 36,06 / 45,30) de la réduction d'impôt.
« Associés Fondateurs »	désigne les deux associés qui ont constitué la Société à savoir INTER INVEST SA et M. Daniel PETIT auquel a succédé Mme Jacqueline PETIT.
« 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 5.821.300 Actions avec suppression du droit préférentiel de souscription décrite dans le Prospectus.
« Arrangeurs »	désignent, INTER INVEST SA et INTER INVEST OUTREMER SAS qui ont été mandatés par la SARL MANA ITO dans le cadre d'une consultation privée pour l'arrangement et la recherche de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs neufs en Polynésie Française.
« 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 du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL 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 le centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL.
« Bilan intermédiaire »	désigne le bilan intermédiaire de l'Emetteur en date du 12 octobre 2024 (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.
« BSA »	désigne les bons de souscription d'actions émis par l'Emetteur au profit d'INTER INVEST SA pour la mise en œuvre de la garantie de placement conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 octobre 2024.
« 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 SA 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 par l'Emetteur en vue d'acquérir l'Immeuble composant le centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL. Sont notamment des Contrats Importants, le Protocole, le Contrat d'Acquisition du Bâtiment, le Crédit-Vendeur, le Contrat de Crédit-Bail Immobilier et la Garantie de Placement.
« Contrat d'Acquisition de l'Immeuble »	désigne l'acte authentique, en date du 11 octobre 2024, en l'Office Notarial BUIRETTE-CHIN FOO à PAPEETE (TAHITI), 415 boulevard Pomare, par lequel MANA ITO a cédé l'Immeuble à l'Emetteur, avant la mise en service qui a eu lieu le 18 octobre 2024.
« Contrat de Crédit-Vendeur »	désigne le Crédit-Vendeur, signé en date du 11 octobre 2024, accordé par MANA ITO à l'Emetteur afin de compléter le financement de l'acquisition de l'Immeuble par l'Emetteur. Le remboursement de ce Crédit-Vendeur d'une durée de 10 ans suivant le terme de l'année civile à laquelle se rapporte la date de signature du Contrat d'Acquisition de l'Immeuble (soit jusqu'au 31/12/2034) se fera par le versement de l'Apport Fiscal Rétrocédé puis par compensation avec les paiements des loyers du Contrat de Crédit-Bail Immobiliers dus par la MANA ITO 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 Crédit-Bail Immobilier »	désigne le contrat de Contrat de Crédit-Bail Immobilier, signé en date du 11 octobre 2024, 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 10 ans suivant le terme de l'année civile à laquelle se rapporte la date de signature du Contrat d'Acquisition de l'Immeuble (soit jusqu'au 31/12/2034).
« Date d'Ouverture du Centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL »	Désigne la date d'entrée en exploitation du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL, en ce compris la mise en service des aménagements et équipements destinés à équiper le complexe industriel. A titre d'information, la Date d'Ouverture du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL est intervenue le 18 octobre 2024.
« Distributeurs »	désigne les conseillers en investissements financiers et les réseaux bancaires avec lesquels INTER INVEST SA 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.
« Centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL »	désigne (i) le complexe industriel consistant en un centre de réception maritime, stockage et conditionnement de gaz de pétrole liquéfié (GPL) sur la commune associée de Hitiaa à Tahiti en Polynésie Française, en ce compris les terrains d'assiette et les droits d'occupation des terrains d'assiette du complexe industriel (ii) les aménagement et équipements de nature mobilière destinés à équiper le complexe industriel.
« Immeuble »	désigne la seule composante immobilière du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL, composé du centre de dépôt et conditionnement d'hydrocarbures gazeux situé sur les parcelles de terre cadastrées section AH numéros 134 et 135 d'une superficie de 10.133 m ² et 1.769 m ² situées à Hitiaa O Te Ra dépendant des terres PEREUE-MANUA-MEREU, sise à Hitiaa O Te Ra, commune associée de Hitiaa, issues de la parcelle des mêmes terres de plus grand importance cadastrée section AH n°1, et d'un quai, d'un bollard et de deux coffres d'amarrage sur les divers emplacements du domaine public maritime remblayés sis à Hitita'a, commune associée de Hitia'a O Te e Ra, d'une superficie totale de 152,2 m ² , et qui sera donnée en crédit-bail à l'Exploitant.
« G3F »	désigne la garantie de bonne fin financière et fiscale consentie par INTER INVEST SA 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 SA.
« 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.
« Montant Minimum »	désigne le montant minimum des souscriptions (prime de souscription incluse) constatée à l'issue de la Période de Souscription en deçà duquel la Garantie de Placement est mise en œuvre à savoir un montant de 9.684.619,20 euros. Ce montant correspond à l'Apport Fiscal Rétrocédé soit 87,56% du montant de l'augmentation de Capital ou 5.097.168 actions.
« 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 du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL 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 du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL, 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 SA qui a été mandaté par l'Émetteur pour le placement de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs Outre-mer.
« Promesse de Vente »	désigne la promesse de vente de l'Immeuble, signée en date du 11 octobre 2024, consentie par l'Émetteur 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 11 octobre 2024, consentie par l'Exploitant à l'Émetteur, 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 24 mars 2022 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 SA au titre de la réservation du Client Réservataire.
« MANA ITO » / « Exploitant »	désigne la société dénommée MANA ITO, Société A Responsabilité Limitée au capital de 400.000.000 F.CFP (3.352.000 euros), ayant son siège social à Hitia'a (98 705), PK39, côté Mer (BP 20653 – 98 813 Papeete) en Polynésie Française, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI B 95401 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete sous (Polynésie Française) sous le numéro TPI 16 135 B (n° LEI 894500QAMNJSOB6R9N74).
« Seuil de Caducité »	désigne le montant de souscription en deçà duquel l'Augmentation de Capital est annulée soit 8.295.352,50 euros et correspondant à 75% du nombre des Actions souscrites.
« Société » / « Emetteur »	Désigne la société MANA LOCATION, 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 922 884 861, (n° LEI 894500SSJS85HFW9E393), dont le siège social est situé Immeuble AGORA, bâtiment C, Etang Z'abricots, 97200 Fort-de-France, faisant offre publique de ses titres financiers nouveau à émettre, et qui a pour objet exclusif :

« (i) L'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ;
(ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ;
(iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. ».

« **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 2024 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 2024 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

5.821.300 actions ordinaires de la SA MANA LOCATION. Code ISIN FR001400TXX3

1.2. Identité et coordonnées de l'Emetteur

MANA LOCATION, société anonyme au capital de 37.000 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Fort-de-France sous le numéro 922 884 861 (n° LEI 894500SSJS85HFW9E393) et dont le siège social est situé Immeuble AGORA, bâtiment C, 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

07 novembre 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 24 octobre 2024 (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'émetteur

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**

« L'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements (iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus »

c) **Contrôle**

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

d) **Directeur Général**

Monsieur Christian CAMUS

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

Constitué le 21 novembre 2022 et immatriculé le 19 janvier 2023, l'Emetteur a clôturé son premier exercice au 31 décembre 2023 et n'a pas eu depuis d'autres activités que l'acquisition de l'Immeuble 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 12 octobre 2024 (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 31/12/2023 et au 12/10/2024 (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.

a) **Risque lié au non-respect par MANA ITO 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 MANA ITO ne respecte pas, durant la Période Fiscale, ses engagements pris en termes d'emplois pendant la Période Fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la G3F. Risque de fréquence moyenne, impact et impact net élevés.

b) **Risque de sinistre partiel ou total du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL**

Le centre pourrait subir pendant la Période Fiscale un sinistre rendant en tout ou partie impossible son exploitation. Dans ce cas, le centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL ne pouvant plus être exploité, il existe pour l'investisseur un risque de remise en cause de son Avantage Fiscal. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. 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. Risque de fréquence faible, impact et impact net élevés.

c) **Risques liés à l'exploitation du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL**

Conformément au Contrat de Crédit-Bail Immobilier, MANA ITO a pris différents engagements afin que son exploitation soit conforme aux différentes autorisations administratives reçues 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 MANA ITO pendant la Période Fiscale entrainera la résiliation du Contrat de Crédit-Bail Immobilier et MANA ITO 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. Risque de fréquence, impact et impact net moyens.

d) **Risque lié à la défaillance de MANA ITO en qualité d'exploitant du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL**

L'Emetteur a pour seul objet de louer le centre acquis dans le cadre de l'Opération réalisée en vue de son financement. Le centre a été construit pour être exploité par MANA ITO. MANA ITO est une société créée spécifiquement pour exploiter le centre dont la mise en service a eu lieu le 18 octobre 2024. Compte tenu du schéma de financement du centre 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 que de projections dont la réalisation n'est pas garantie. En cas de défaillance de l'Exploitant, l'Emetteur devra relouer le centre 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. 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. Risque de fréquence faible, impact et impact net moyens.

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 : FR001400TXX3

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

5.821.300 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 MANA ITO

MANA ITO 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, MANA ITO 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 MANA ITO dont l'essentiel des ressources est dédié à remboursement de l'emprunt bancaire réalisé pour la dotation des ressources nécessaires à l'octroi du Crédit-Vendeur par MANA ITO au bénéfice de l'Emetteur, il est probable qu'en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal, MANA ITO 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 7 ans, à compter de la Date d'Ouverture du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL, 9 emplois équivalents temps pleins.

b. La Garantie de bonne fin financière et fiscale donnée par INTER INVEST SA

INTER INVEST SA a mis en place une garantie de bonne fin financière et 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 et l'Exploitant en vertu du Crédit-Vendeur, 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 le 08 août 2026 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 SA, 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 SA à tous les investisseurs de ses programmes d'investissement revêtus de cette garantie. INTER INVEST SA a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA 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 SA qui viendraient à l'actionner. Pour plus d'informations, se reporter au point 3.3.4 b) du Résumé.

c. La Garantie de Placement

INTER INVEST SA a conclu avec l'Emetteur une garantie de placement relative à l'émission des Actions. Si l'Augmentation de Capital n'était pas souscrite à hauteur d'au moins 87,56% (le Montant Minimum), la Garantie de Placement serait actionnée pour atteindre ce Montant Minimum. S'agissant de la mise en œuvre de cette Garantie de Placement, plutôt que de souscrire aux Actions non souscrites, INTER INVEST SA souscrira des BSA émis par l'Emetteur pour un prix unitaire de 1,90 €. Le montant maximal de la Garantie de Placement est de 9.684.619,20 € mais pourra être inférieur selon le nombre d'Actions souscrites par les Investisseurs. La Garantie de Placement ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens du Code de commerce.

Si à l'issue de la Période de Souscription, le montant total souscrit est inférieur à 75% de l'Augmentation de Capital (le « Seuil de Caducité »), celle-ci est nulle et l'offre objet des présentes sera annulée. 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 20 décembre 2024. Si au plus tard le 20 décembre 2024, INTER INVEST SA ne disposait pas d'opérations pour repositionner les Investisseurs, le montant de leur réservation leur serait reversé immédiatement (en ce compris les frais de réservation).

Si le montant total souscrit est compris entre le Seuil de Caducité et le Montant Minimum, la Garantie de Placement sera mise en œuvre par INTER INVEST SA à hauteur de la différence entre le Montant Minimum et le montant total des souscriptions des Investisseurs. Ainsi INTER INVEST SA souscrira un nombre de BSA dont le montant total de souscription correspondra à cette différence. Les Investisseurs se répartiront l'Avantage Fiscal de l'Opération à proportion du nombre d'Actions souscrites qui sera moins important qu'initialement prévu puisqu'INTER INVEST SA n'exercera pas dans ce cas ses BSA. Ainsi, la Rentabilité Brute de chaque Investisseur serait supérieure à 10% (soit une Rentabilité Nette supérieure à 9,40%).

3.3.2. Description succincte des garanties

a) MANA ITO (Garantie Fiscale)

MANA ITO, Société A Responsabilité Limitée au capital de 400.000.000 F.CFP (3.352.000 euros), ayant son siège social à Hiitia'a (98 705), PK39, côté Mer (BP 20653 – 98 813 Papeete) en Polynésie Française, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI B 95401 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete sous (Polynésie Française) sous le numéro TPI 16 135 B. Code LEI 894500QAMNJSOB6R9N74

b) INTER INVEST (Garantie de Placement et G3F)

INTER INVEST SA, société anonyme 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 SA 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) MANA ITO (Garantie Fiscale)

MANA ITO ne dispose pas de ressources spécifiques dédiées à la couverture de son engagement contractuel au titre de la Garantie Fiscale. Le capital est de 400.000.000 F.CFP (3.352.000 euros) et ses fonds propres au 31/12/2023 s'élèvent à -83.263.444 F.CFP (-697.747,66 euros). Compte tenu de ces éléments ci-dessus, il existe un risque significatif que MANA ITO 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 MANA ITO et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants sur la base du schéma de financement mis en place :

EUR	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Chiffre d'affaires	1 885 500 €	2 348 705 €	2 564 531 €	2 719 687 €	2 664 044 €	2 690 684 €
Résultat d'exploitation	622 316 €	455 595 €	632 036 €	762 195 €	682 333 €	628 047 €
Résultat net	438 685 €	215 869 €	356 753 €	463 104 €	412 137 €	380 544 €
CAF *	976 218 €	1 397 974 €	1 590 572 €	1 737 263 €	1 674 687 €	1 651 483 €
Capital social	3 352 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €
Capitaux propres	2 973 460 €	2 888 152 €	2 990 846 €	3 235 633 €	3 413 245 €	3 563 053 €

Dettes long terme	14 448 761 €	13 221 524 €	11 977 718 €	10 717 121 €	9 439 506 €	8 144 643 €
Total bilan	34 061 129 €	32 748 583 €	31 607 471 €	30 591 661 €	29 491 658 €	28 346 603 €
Total bilan net de Dette LT	19 612 368 €	19 527 060 €	19 629 754 €	19 874 540 €	20 052 152 €	20 201 960 €
* capacité d'autofinancement						

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

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 SA (Garantie de Placement et G3F)

INTER INVEST SA dispose d'un niveau de fonds propres de 59.760.811 € au 31/12/2023, si bien qu'en cas de mise en œuvre de la garantie de placement, le prix de souscription des BSA pourra être couvert par le niveau de fonds propres d'INTER INVEST SA.

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 et/ou la Polynésie Française au titre de divers impôts et l'Exploitant en vertu du Crédit-Vendeur, 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 SA a alloué un montant de 10 millions d'euros, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA 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 SA qui viendraient à l'actionner.

3.3.4 Description succincte des principaux facteurs de risques liés aux garants

a) Risque de défaillance de MANA ITO 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 MANA ITO, de sa capacité d'auto-financement et des engagements que MANA ITO a pris par ailleurs (i.e. : remboursement du prêt bancaire), 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 SA. Risque de fréquence, impact et impact net moyens.

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

INTER INVEST SA dispose d'une trésorerie et de fonds propres (59.760.811 € au 31/12/2023) lui permettant d'honorer ses engagements au titre de la G3F. Toutefois et au regard de la portée potentielle de cette garantie, INTER INVEST SA a souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA 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 SA a souscrit :

- i. une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat Generali N°AT399878 et Applied N°AFL1P24-00063) 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 20 millions d'euros par période et par sinistre.

3.4. Quels sont les principaux risques propres 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

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. Néanmoins, au titre de la Garantie Fiscale à conclure entre la Société et MANA ITO, cette dernière s'engagera contractuellement à dédommager les Investisseurs. Cette Garantie Fiscale reste limitée par les capacités d'auto-financement de MANA ITO qui ne devraient pas suffire à couvrir la reprise des avantages fiscaux en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal, la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. 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 SA a alloué un montant de 10 millions € pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Risque de fréquence, impact et impact net moyens.

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

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 épuisé 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. Risque de fréquence faible, impact et impact net moyens.

c) Risque lié 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 (75%). Dans ce cas, INTER INVEST SA fera ses meilleurs efforts pour replacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité avant le 20 décembre 2024. 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 afin de leur donner l'opportunité de rechercher un autre investissement défiscalisant d'ici le 31/12/2024. Risque de fréquence faible, impact et impact net moyens.

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 MANA ITO 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. La LF pour 2025 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. Risque de fréquence, impact et impact net faibles.

e) Risque lié au plafonnement des niches fiscales

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 2025 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. Risque de fréquence, impact et impact net faibles.

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 22 août 2024 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 2024 (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 2024 ne devrait pas avoir de conséquence sur l'avantage fiscal obtenu. Il ne peut être exclu que la LF pour 2025 modifie le cadre légal ce qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération. Risque de fréquence, impact et impact net faibles.

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 du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL 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 de fréquence, impact et impact net faibles.

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 le 11/10/2024, la seule dette contractée par l'Emetteur est le Crédit-Vendeur accordé par MANA ITO dont le remboursement se fait par un mécanisme de compensation ne nécessitant aucune trésorerie de la part de MANA ITO. En outre, MANA ITO renonce expressément et irrévocablement à tout recours pour le remboursement du Crédit-Vendeur contre l'Emetteur et ses actionnaires ou contre l'Immeuble. Enfin ce risque est couvert par la Garantie G3F (cf. annexe 11). Risque de 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 SA (les « **Clients Réservataires** »).

Cette Offre bénéficie des capacités de commercialisation d'INTER INVEST SA qui a été mandatée pour placer les Actions dans le cadre du Protocole. INTER INVEST SA a, par ailleurs, conclu des conventions de distribution avec des Distributeurs. INTER INVEST SA 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 SA pour un investissement Girardin Industriel avec agrément fiscal s'élève à 20.454.185,00 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 SA qui réceptionne le montant de cette opération Girardin sur un compte nanté spécifiquement dédié à cette opération.

INTER INVEST SA 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 SA 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 :

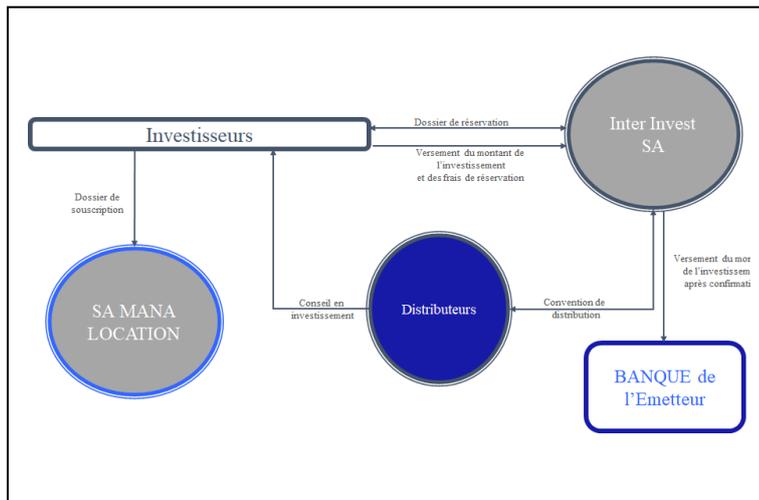
- ✓ Du bulletin de souscription ;
- ✓ Du mandat de prélèvement SEPA (qui figurait dans le dossier de réservation) à l'ordre de la société INTER INVEST SA correspondant au montant de son Investissement et des frais de réservation.

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.

➤ Calendrier de l'Opération

Le montant total des réservations dont dispose INTER INVEST SA étant, à la date du présent Prospectus, supérieure 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 15 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 SA 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 15 jours maximum, le Conseil d'Administration de l'Emetteur constatera les souscriptions reçues au cours de ladite période. En cas de sursouscription 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 sursouscription 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 75% 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 24 mars 2022 : Signature du Protocole.
- Le 22 août 2024 : Délivrance de l'Agrément Fiscal.
- Le 08 octobre 2024 : 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 58.213 euros.
- Le 11 octobre 2024 : Signatures du Contrat d'Acquisition de l'immeuble, du Contrat de Crédit-Vendeur, du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, de la Promesse de Vente et de la Promesse d'Achat.
- Le 15 octobre 2024 : Livraison du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL
- Le 18 octobre 2024 : Mise en service du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL
- Le 24 octobre 2024 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 06 novembre 2024 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 07 novembre 2024 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- Le 08 novembre 2024 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- Le 08 novembre 2024 : 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 23 novembre 2024 : vérification du nombre reçu de dossiers de souscription des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 24 novembre 2024 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 25 novembre 2024 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite, envoi d'un 2^{ème} mail aux Clients Réservataires de la 1^{ère} vague n'ayant pas souscrit et d'un 1^{er} mail aux Clients Réservataires suivants dont le montant total des réservations est égal au montant de l'Augmentation de Capital restant à souscrire.
- Le 10 décembre 2024 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés lors de la seconde vague.
- Le 11 décembre 2024 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- La procédure est reproduite, le cas échéant, jusqu'à ce qu'à la fin de la période de souscription.
- Le 15 décembre 2024 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 16 décembre 2024 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital.
- Le 18 décembre 2024 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 21 décembre 2024 : 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 SA ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.
- Le 31 décembre 2024 au plus tard : Attestation d'inscription en compte mise en ligne sur le compte de l'Investisseur sur le site d'INTER INVEST SA.
- Le 31 décembre 2024 au plus tard : signature des promesses croisées de vente et d'achat des actions, signature des lettres d'indemnisation fiscale.
- Le 30 avril 2025 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 2024 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 2024 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 52.940,09 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 SA 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 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 SA.

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)	29.899.085,00 €	SA MANA LOCATION
Frais	1.375.851,00 €	
Dont frais de montage	268.579,00 €	Arrangeurs
Dont frais de gestion*	104.415,00 €	INTER INVEST
Dont frais de placement**	1.002.857,00 €	INTER INVEST & Intermédiaires de placement
TOTAL	31.274.936,00 €	

(1) Hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) euro

*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. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 75,00%. Aucun frais de placement ne sera dû si l'Offre n'atteint pas ce niveau de 75%.

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)	15 000,04 €
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 Fondateurs 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 SA	99,9999730%	99,9999730%	38,8602292%	38,8602292%	0,00%	0,00%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000105%	0,0000105%	0,00%	0,00%
Investisseurs	0,00%	0,00%	61,1397603%	61,1397603%	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 26.857.852,00 euros par le ministère de l'Economie et des Finances dans l'Agrément délivré le 22 août 2024. Compte tenu de cette Base Eligible, l'Opération ouvre droit à une réduction d'impôt globale de 12.166.607,00 euros soit 45,30 % 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 ayant été constitué par INTER INVEST SA 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 SA, 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 l'acquisition de l'Immeuble avant sa mise en service le 18 octobre 2024 et avant la réalisation de la présente Offre, MANA ITO a consenti à l'Emetteur un Crédit Vendeur pour un montant total de 29.899.085 euros (le « **Crédit Vendeur** »). Ce Crédit Vendeur sera partiellement remboursé par l'Emetteur pour un montant de 9.684.619 euros grâce à l'Apport Fiscal Rétrocédé du même montant qu'il percevra. Le montant de l'Augmentation de capital a ainsi vocation à :

- ✓ permettre le remboursement partiel du Crédit Vendeur par le versement par l'Emetteur au profit de l'Exploitant de l'Avantage Fiscal Rétrocédé ;
- ✓ payer les honoraires des Arrangeurs et d'INTER INVEST SA en sa qualité de placeur et de gestionnaire pour un total de 1.375.851,00 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 45,30% 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 2024 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 23.529,39 €.

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 2024 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 a acquis l'Immeuble auprès de MANA ITO avant toute mise en service (le « **Contrat d'Acquisition de l'Immeuble** »).

Le financement de l'acquisition de l'Immeuble par l'Emetteur dans le cadre des contrats importants signés le 11/10/2024 est assuré au moyen de deux sources :

- i. Un Crédit Vendeur consenti par l'Exploitant à l'Emetteur d'une durée de 10 ans soit jusqu'au 31/12/2034, pour un montant égal au prix d'acquisition de l'Immeuble, qui sera ramené à la différence entre le prix d'acquisition de l'Immeuble et le montant de l'Apport Fiscal Rétrocédé.
- ii. 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 36,06 % de la Base éligible soit 79,60% (i.e. 36,06%/45,30%) 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 9.684.619,00 euros, au financement du coût d'acquisition de l'Immeuble.

Le solde soit 1.375.851,00 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

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

l'Agrément. INTER INVEST SA intervenant en qualité de placeur dans le cadre de l'Augmentation de Capital et fournissant la Garantie à l'Emetteur percevra des frais de placement. Enfin la gestion de l'Emetteur sera également assurée par INTER INVEST SA jusqu'à la liquidation de l'Emetteur qui devrait en principe intervenir après la 5^{ème} année suivant la Date d'Ouverture du centre de réception maritime, stockage et conditionnement.

	Capitaux propres de l'Emetteur	Crédit-Vendeur	TOTAL
Coût acquisition Immeuble (1)	9.684.619 *€	20.214.466 *€	29.899.085 €
Frais	1.375.851 €		1.375.851 €
Total	11.060.470 €	20.214.466 €	31.274.936 €

(1) Hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) euro

* Dans le cadre de l'acquisition de l'Immeuble le 11 octobre 2024, MANA ITO a consenti un Crédit-Vendeur d'un montant égal au coût de l'Immeuble, qui sera ramené au montant initial minoré de l'Apport Fiscal Rétrocédé d'un montant de 9.684.619,00 euros une fois celui-ci versé.

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

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

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

➤ Schéma de l'Opération

La réduction d'impôt sur le revenu, ainsi obtenue en 2025 par les Investisseurs au titre de leurs revenus de l'année 2024 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 g). 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 SA. 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. 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 28.899.085,00 € (hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro) pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 26.857.852,00 € à laquelle est associée une réduction d'impôt de 12.166.607,00 €, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 45,30% défini par la loi.

	Min	Moy	Max
Montant de l'investissement			29 899 085 EUR
Base éligible décidée dans l'Agrément	[1]		26 857 852 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]	45,30%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]		12 166 607 EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]	5 821 300	
Nombre d'actions souscrites	[5]	7 177	25 330
Valeur de l'Action (prime d'émission incluse)	[6]	1,90 EUR	1,90 EUR
Investissement Total (hors prise en compte frais de réservation)	[7]=[5]*[6]	13 636,30 EUR	48 127,00 EUR
Pourcentage de Capital social de la Société	[8]=[5]/[4]	0,12%	0,44%
Montant de la Réduction d'impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	15 000,04 EUR	52 940,09 EUR
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	1 363,74 EUR	4 813,09 EUR
Rentabilité	[11]=[10]/[7]	10,00%	10,00%
Taux d'apport (hors prise en compte frais de réservation)	[12]=[7]/[9]	90,91%	90,91%
Frais de réservation	[13]	75,45 €	203,07 €
Dont fixe		25,00 EUR	25,00 EUR
Dont variable option 2		50,45 EUR	178,07 EUR
Investissement Total (frais de réservation et de souscription inclus)	[14]=[7]+[13]	13 711,75 EUR	48 330,07 EUR
Gain Souscripteur (frais de réservation inclus)	[15]=[10]-[13]	1 288,29 EUR	4 610,02 EUR
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9,40%	9,54%

Les Rentabilités Brute et Rentabilité Nette s'entendent comme une rentabilité minimale³ dans le cas de la souscription de 100% de l'Augmentation de Capital. Si l'Augmentation de Capital est réalisée à hauteur de moins de 100% (mais supérieur à 75%), le montant total de réduction d'impôt associé à l'Opération sera réparti entre moins d'Actions et les Rentabilités Brute et Rentabilité Nette de l'Investisseur seront donc plus importantes. Il est rappelé que les Investisseurs ont en tant que Clients Réservataire accepté de payer des frais de réservation à INTER INVEST SA qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous des exemples de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions inférieures ou égales à 100% et supérieures ou égales à 75% :

Niveau de souscription	100%	90%	80%	75%	
Nbre de titres souscrits (1)	5 821 300	5 239 170	4 657 040	4 365 975	
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	12 166 607 €	12 166 607 €	12 166 607 €	12 166 607 €	
Nominal des titres (3)	1,90 €	1,90 €	1,90 €	1,90 €	
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / 1	2,090015433	2,32223937	2,612519291	2,786687244	
Rentabilité (5) = (4) / (3) - 1	10,00%	22,22%	37,50%	46,67%	
Calcul de la rentabilité, Frais de réservation inclus	pour la souscription de 7 177 actions, soit une RI de 15 000,04 €	pour la souscription de 25 330 actions, soit une RI de 52 940,09 €	pour la souscription de 22 797 actions, soit une RI de 52 940,09 €	pour la souscription de 20 264 actions, soit une RI de 52 940,09 €	pour la souscription de 18 997 actions, soit une RI de 52 938,70 €
		pour la souscription de 6 460 actions, soit une RI de 15 001,67 €	pour la souscription de 5 742 actions, soit une RI de 15 001,09 €	pour la souscription de 5 383 actions, soit une RI de 15 000,74 €	pour la souscription de 5 097 actions, soit une RI de 15 000,74 €
Nbre d'investisseurs	812	230	812	230	
Frais de réservation (6)	61 223,74 €	46 673,74 €	57 131,37 €	42 581,37 €	
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	11 121 693,74 €	11 107 143,74 €	10 011 554,37 €	9 997 004,37 €	
Rentabilité (8) = (2) / (7) - 1 *	9,40%	9,54%	21,53%	21,70%	
			36,68%	36,91%	
			45,77%	46,03%	

* 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.

Toutefois une garantie de placement sera consentie par INTER INVEST SA à l'Emetteur.

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

- S'agissant des Actionnaires Fondateurs, 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 Fondateurs 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 SA, M. Christian CAMUS qui est Directeur Général Délégué d'INTER INVEST SA exerce la fonction de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de l'Emetteur ; s'agissant de Messieurs Jean DELPECH et Laurent GRARE, Administrateurs de l'Emetteur, ils n'exercent aucune fonction au sein d'INTER INVEST SA dans laquelle ils ne sont ni salariés ni actionnaires ;
- Il est rappelé que INTER INVEST SA 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 de conventions qui ont été présentées à l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce après avoir été préalablement autorisées par le 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

³ Les Rentabilités Brute et Rentabilité Nette pourront être supérieures si l'Augmentation de Capital n'est pas souscrite à 100% car dans ce cas l'Avantage Fiscal auquel ouvre droit l'Opération (12.166.607,00 €) sera réparti entre un nombre moindre d'Actions augmentant le montant de réduction d'impôt auquel ouvre droit chaque Action souscrite.

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 2025 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 2029. Il est rappelé que la seule rentabilité de l'Investissement est assurée par la réduction d'impôt sur le revenu octroyé en 2025 au titre des revenus de l'année 2024 (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 2024 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 SA pour pouvoir souscrire à une opération montée et placée par INTER INVEST.

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 Si le Conseil d'Administration, qui doit se réunir après la fin de la période de souscription, constate que le montant total des bulletins de souscription ne correspond pas au montant de l'Augmentation de Capital mais est compris entre le Seuil de Caducité (i.e. : 75%) du montant de l'Augmentation de Capital et le Montant Minimum (inclus ; i.e. : 87,56%), la Garantie de Placement sera mise en œuvre pour atteindre ce Montant Minimum.
- ✓ 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. : 75%), 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 SA en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation sous réserve de disponibilité de celle-ci au plus tard le 20 décembre 2024. 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 SA 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 20 décembre 2024 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 16 décembre 2024.

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 Christian CAMUS 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 relatif à l'opération « Centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL » sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fais à Paris, le 07 novembre 2024

Christian CAMUS

1.3. Déclaration/ rapport d'experts

1.3.1 Personne ayant établi le Bilan Intermédiaire

Guy SELLEM, directeur administratif et financier du Groupe INTER INVEST, exerce son activité au sein du siège social situé 21 rue Fortuny -75017 Paris.

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.

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

Il a 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.

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 31/12/2023, aucun de ces seuils n'est franchi. Au regard de la situation intermédiaire au 12/10/2024, 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 31/12/2023 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 31/12/2023 figure en Annexe 3 et le rapport du commissaire aux comptes sur le bilan intermédiaire au 12/10/2024 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 Fondateurs

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 Fondateurs) figure en Annexe 5. Ces rapports sont joints dans leur intégralité (cf. Annexe 5) avec le consentement de la personne ayant rédigé son contenu.

1.4. 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 relatif à l'opération « Centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL MANA ITO » 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 inexactes ou trompeuses.

Fais à Paris, le 07 novembre 2024

Christian CAMUS

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 : MANA LOCATION

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

Lieu d'enregistrement : RCS Fort-de-France
Numéro d'enregistrement : 922 884 861
Identifiant d'entité juridique (LEI) : 894500SSJS85HFW9E393

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

Date de constitution : 21 novembre 2022
Date d'enregistrement : 19 janvier 2023
Durée de vie de l'Emetteur : Jusqu'au 18/01/2122 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 AGORA, Bâtiment C, 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 l'acquisition 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	XPF	EUR	RESSOURCES	XPF	EUR
Prix de revient des investissements (HT récupérables) (*)	3 567 909 867 XPF	29 899 085 €	Subventions	0 XPF	0 €
TVA sur acquisition (Exo TVA)	0 XPF	0 €	Crédit -Vendeur	2 412 227 403 XPF	20 214 466 €
Honoraires et frais de gestion	164 182 692 XPF	1 375 851 €	Crédit-Vendeur - Principal	2 412 227 403 XPF	20 214 466 €
<i>Dont frais de montage</i>	<i>32 049 942 XPF</i>	<i>268 579 €</i>	Crédit-Vendeur - TVA récupérable	0 XPF	0 €
<i>Dont frais de gestion</i>	<i>12 460 015 XPF</i>	<i>104 415 €</i>	Apport Investisseurs brut	1 319 865 155 XPF	11 060 470 €
<i>Dont frais de placement</i>	<i>119 672 734 XPF</i>	<i>1 002 858 €</i>	Dont capital	6 946 659 XPF	58 213 €
			Dont prime d'émission	1 312 918 496 XPF	11 002 257 €
TOTAL EMPLOIS	3 732 092 558 XPF	31 274 936 €	TOTAL RESSOURCES	3 732 092 558 XPF	31 274 936 €

(*) : hors droit à l'occupation du domaine maritime public pour un montant d'un (1) euro

Afin de réaliser son investissement, l'Emetteur bénéficie en complément de l'Augmentation de Capital, d'un Crédit Vendeur d'un montant initial de 29.899.085 euros, ramené à 20.214.466 euros une fois le versement de l'Apport Fiscal Rétrocédé effectué, consenti par MANA ITO, que cette dernière refinancera aux moyens de :

- ✓ 5.025.000 euros par le bénéfice des dispositions de l'aide fiscale locale accordée à MANA ITO par arrêté n° 2175 CM du 24 octobre 2022,
- ✓ 12.382.211 euros par tirage sur un prêt accordé par la SOCREDO (Groupe BRED),
- ✓ 2.084.254 euros par un apport sur les fonds propres de MANA ITO,

Les caractéristiques principales du prêt accordé à MANA ITO par la banque SOCREDO sont les suivantes :

- ✓ Montant initial : 2.055.432.072 F.CFP soit 17.224.520,76 euros,
- ✓ Durée : 13 ans maximum dont 12 mois maximum de différé en capital,
- ✓ Garanties prises :

-

- ✚ Caution personnelle solidaire et indivise de Monsieur Albert MOUX avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à hauteur de la somme de 2.255.317.164 F.CFP correspondant au montant en principal, majoré des intérêts, frais et accessoires ;

- ✚ Nantissement du fonds de commerce de MANA ITO ;
-
- Assurances :
 - ✚ Délégation en faveur de la banque de la police d'assurance tous risques chantier pendant a construction puis de l'assurance multirisques après achèvement de ladite construction ;

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Immeuble (*)	29 899 085 €						29 899 085 €
Remboursement du Crédit-Vendeur		1 238 221 €	1 238 221 €	1 238 221 €	1 238 221 €	15 261 581 €	20 214 466 €
Commission de montage	268 579 €						268 579 €
Commission de levée de placement	1 002 858 €						1 002 858 €
Frais de gestion	17 402 €	17 402 €	17 402 €	17 402 €	17 402 €	17 402 €	104 415 €
TOTAL emplois	31 187 923 €	1 255 624 €	15 278 984 €	51 489 401 €			
RESSOURCES	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Capital SA et primes d'émission	11 060 470 €						11 060 470 €
Crédit-Vendeur	20 214 466 €						20 214 466 €
Contrat de Crédit-Bail		1 238 221 €	1 238 221 €	1 238 221 €	1 238 221 €	1 238 221 €	6 191 106 €
Cession						14 023 360 €	14 023 360 €
TOTAL ressources	31 274 936 €	1 238 221 €	15 261 581 €	51 489 401 €			
SOLDE ANNUEL	87 012 €	-17 402 €	-17 402 €	-17 402 €	-17 402 €	-17 402 €	0 €
SOLDE CUMULE	87 012 €	69 610 €	52 207 €	34 805 €	17 402 €	-0 €	-0 €

(*) hors droit d'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) euro

2.2 Aperçu des activités de l'Emetteur

2.2.1 Stratégie et objectifs

La Société a pour objet exclusif :

- « (i) L'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ;
- (ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ;
- (iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. »

La Société a été constituée afin de se porter acquéreuse de l'Immeuble pour le donner en location à MANA ITO par voie de Contrat de Crédit-Bail Immobilier.

L'Augmentation de Capital décidée par l'Emetteur, va contribuer à hauteur de 9.684.619,00 euros au paiement du prix d'acquisition de l'Immeuble, le solde faisant l'objet du Crédit-Vendeur. Le solde de l'Augmentation de Capital soit 1.375.851,00 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 268.579,00 euros soit 1% 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 1.002.858 euros soit 3,73% 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. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 75,00% correspondant au Seuil de Caducité. Aucun frais de placement ne sera dû si l'Offre n'atteint pas ce niveau.

INTER INVEST SA 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 104.415,00 euros soit 0,39 % de la Base Eligible.

	Coût total de l'Opération
Coût de l'Immeuble, hors TVA récupérable (et hors droit d'occupation du domaine maritime pour un montant d'un (1) euro)	29.899.085,00 €
Frais	1.375.851,00 €
Dont frais de montage	268.579,00 €
Dont frais de gestion*	104.415,00 €
Dont frais de placement**	1.002.858,00 €
TOTAL	31.274.936,00 €

* 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. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 75,00%. Aucun frais de placement ne sera du si l'Offre n'atteint pas ce niveau.

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 Réserveur (1)	15 000,04 €
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, hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro, s'établit à 29.899.085,00 euros pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 26.857.852,00 euros à laquelle est associée une réduction d'impôt de 12.166.607,00 euros, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 45,30% défini par la loi.

		Min	Moy	Max
Montant de l'investissement				29 899 085 EUR
Base éligible décidée dans l'Agrément	[1]			26 857 852 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]		45,30%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]			12 166 607 EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]		5 821 300	
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]	0,12%	0,29%	0,44%
Montant de la Réduction d'Impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	15 000,04 EUR	34 999,40 EUR	52 940,09 EUR
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	1 363,74 EUR	3 182,00 EUR	4 813,09 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]	1 288,29 EUR	3 039,27 EUR	4 610,02 EUR
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9,40%	9,51%	9,54%

Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette s'entendent comme une rentabilité minimale⁴ dans le cas de la souscription de 100% de l'Augmentation de Capital. Si l'Augmentation de Capital est réalisée à hauteur de moins de 100% (mais supérieure à 75%), le montant total de réduction d'impôt associé à l'Opération sera réparti entre moins d'Actions et les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette de l'Investisseur seront donc plus importantes. Il est rappelé que les Investisseurs ont en tant que Clients Réserveur accepté de payer des frais de réservation à INTER INVEST SA qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous des exemples de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions inférieures ou égales à 100% et supérieures ou égales à 75% :

Niveau de souscription	100%		90%		80%		75%	
Nbre de titres souscrits (1)	5 821 300		5 239 170		4 657 040		4 365 975	
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	12 166 607 €		12 166 607 €		12 166 607 €		12 166 607 €	
Nominal des titres (3)	1,90 €		1,90 €		1,90 €		1,90 €	
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / 1	2,090015433		2,3223937		2,612519291		2,786687244	
Rentabilité (5) = (4) / (3) -1	10,00%		22,22%		37,50%		46,67%	
Calcul de la rentabilité, Frais de réservation inclus	pour la souscription de 7 177 actions, soit une RI de 15 000,04 €	pour la souscription de 25 330 actions, soit une RI de 52 940,09 €	pour la souscription de 6 460 actions, soit une RI de 15 001,67 €	pour la souscription de 22 797 actions, soit une RI de 52 940,09 €	pour la souscription de 5 742 actions, soit une RI de 15 001,09 €	pour la souscription de 20 264 actions, soit une RI de 52 940,09 €	pour la souscription de 5 383 actions, soit une RI de 15 000,74 €	pour la souscription de 18 997 actions, soit une RI de 52 938,70 €
Nbre d'investisseurs	812	230	812	230	812	230	812	230
Frais de réservation (6)	61 223,74 €	46 673,74 €	57 131,37 €	42 581,37 €	53 038,99 €	38 488,99 €	50 992,80 €	36 442,80 €
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	11 121 693,74 €	11 107 143,74 €	10 011 554,37 €	9 997 004,37 €	8 901 414,99 €	8 886 864,99 €	8 346 345,30 €	8 331 795,30 €
Rentabilité (8) = (2) / (7) -1 *	9,40%	9,54%	21,53%	21,70%	36,68%	36,91%	45,77%	46,03%

* 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

⁴ Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette pourront être supérieures si l'Augmentation de Capital n'est pas souscrite à 100% car dans ce cas l'Avantage Fiscal auquel ouvre droit l'Opération (12.166.607,00 €) sera réparti entre un nombre moindre d'Actions augmentant le montant de réduction d'impôt auquel ouvre droit chaque Action souscrite.

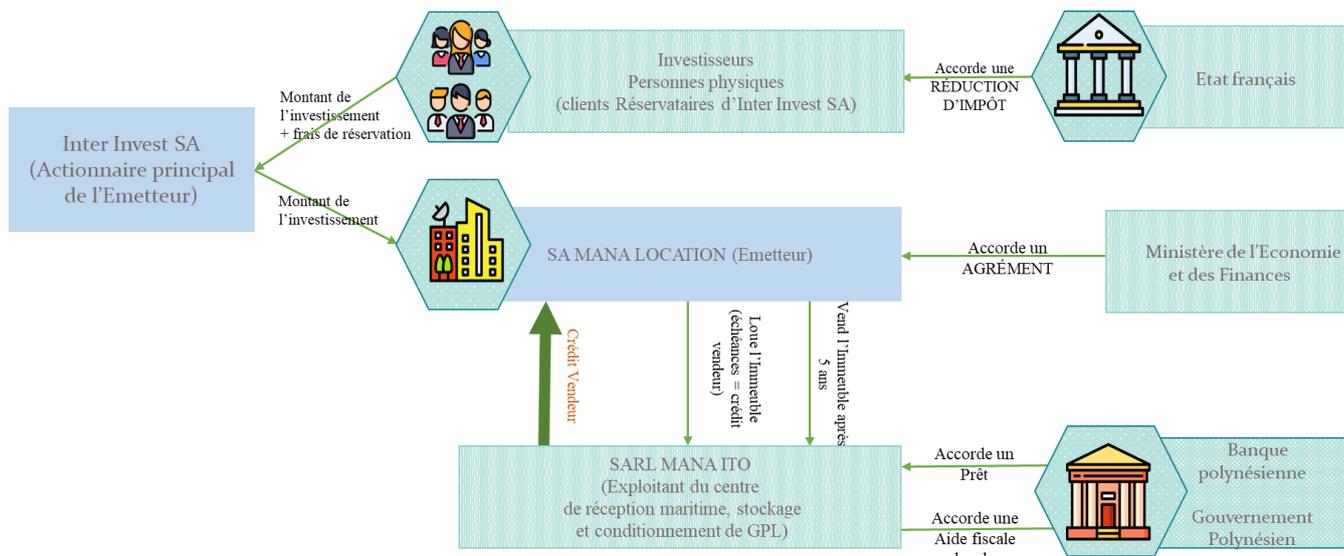
A l'issue de la Période Fiscale et dans le cas d'une cession de l'Immeuble à l'Exploitant, l'Emetteur sera en principe liquidé après la cession par les Investisseurs de leurs Actions à INTER INVEST SA (ou toute personne qu'elle décidera de se substituer). La liquidation sera en principe assurée par une 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 ci-après détaille le dispositif appliqué présenté au point 2.2.1 :

(Contrats Importants signés le 11/10/2024)



La Société aura un locataire unique, MANA ITO, et n'aura pas d'autres locataires.

- Présentations des principaux acteurs de l'opération

MANA ITO (Exploitant et garant au titre de la Garantie Fiscale)

MANA ITO, Société A Responsabilité Limitée au capital de 400.000.000 F.CFP (3.352.000 euros), ayant son siège social à Hitia'a (98 705), PK39, côté Mer (BP 20653 – 98 813 Papeete) en Polynésie Française, identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI B 95401 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete sous (Polynésie Française) sous le numéro TPI 16 135 B, représentée par son Président Monsieur Albert MOUX.
Code LEI : 894500QAMNJSOB6R9N74

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 du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL, sera dévolue au remboursement du prêt bancaire qui lui a été concédé par la banque SOCREDO 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 7 ans 9 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 est de 3.352.000,00 € suite à une augmentation de capital de 2.514.000 € réalisée le 05 avril 2024, étant précisé qu'à la date du 31/12/2023 le capital social s'élevait à 838.000 € pour des capitaux propres de (-995.502,69 €). L'intégralité de ses fonds propres est dédiée à l'octroi du Crédit-Vendeur. 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 MANA ITO et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants :

EUR	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Chiffre d'affaires	1 885 500 €	2 348 705 €	2 564 531 €	2 719 687 €	2 664 044 €	2 690 684 €
Résultat d'exploitation	622 316 €	455 595 €	632 036 €	762 195 €	682 333 €	628 047 €
Résultat net	438 685 €	215 869 €	356 753 €	463 104 €	412 137 €	380 544 €
CAF *	976 218 €	1 397 974 €	1 590 572 €	1 737 263 €	1 674 687 €	1 651 483 €
Capital social	3 352 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €	4 190 000 €
Capitaux propres	2 973 460 €	2 888 152 €	2 990 846 €	3 235 633 €	3 413 245 €	3 563 053 €
Dettes long terme	14 448 761 €	13 221 524 €	11 977 718 €	10 717 121 €	9 439 506 €	8 144 643 €
Total bilan	34 061 129 €	32 748 583 €	31 607 471 €	30 591 661 €	29 491 658 €	28 346 603 €
Total bilan net de Dette LT	19 612 368 €	19 527 060 €	19 629 754 €	19 874 540 €	20 052 152 €	20 201 960 €
* capacité d'autofinancement						

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

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 SA (Arrangeur, Placeur et garant au titre de la garantie G3F et de Placement)

INTER INVEST SA, société anonyme 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 : 969500G0ERKLWKMEOX07

INTER INVEST SA 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 SA 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 SA dispose d'un niveau de fonds propres de 59.760.811 € au 31/12/2023.

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 SA, 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 de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par INTER INVEST dans toute procédure amiable ou contentieuse lié 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 SA a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA 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 SA 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 SA, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2018 au 31/12/2022, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt de 776.764.441 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 77 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 l'acquisition de l'Immeuble à exploiter par MANA ITO en Polynésie Française.

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 a été acquis par l'Emetteur auprès de MANA ITO par le moyen du Contrat d'Acquisition de l'Immeuble. L'ensemble des risques financiers afférents à la construction de l'Immeuble est supporté par MANA ITO.

L'intégralité des fonds levés dans le cadre de l'Augmentation de Capital de la Société sera investie au plus tard le 31 décembre 2024 dans le paiement des dépenses totales liées à l'émission et/ou à l'offre et au remboursement anticipé partiel du Crédit-Vendeur ayant permis à l'Emetteur de financer l'achat de l'Immeuble auprès de MANA ITO, 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 MANA ITO 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 45,30% 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 45,30% de la Base Eligible (i.e. prix de revient net du bien industriel). 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 26.857.852,00 euros soit, sur la base d'un taux de réduction d'impôt associé de 45,30%, une réduction d'impôt de 12.166.607,00 euros (i.e. : 26.857.852 * 45,30 %). L'Apport Fiscal Rétrocédé à l'Exploitant ayant été contractuellement fixé à 36,06 % de la Base Eligible, soit environ 79,60 % (i.e. : 36,06 / 45,30) de l'Avantage Fiscal, les frais de l'Opération d'un montant de 1.375.851,00 euros représentant 11,31% (i.e. : 1.375.851,00 / 12.166.607,00) de l'Avantage Fiscal, l'Investisseur versera, hors prise en compte des frais de réservation, 90,91% (i.e. : 79,60% + 11,31%) 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 appréciées 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 41,18% (i.e. : $45,30\% \times 90,91$) 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. 45,30%) et l'apport proportionnel des Investisseurs (i.e. 41,18%) rapportée à l'apport proportionnel des Investisseurs (41,18%), d'où un résultat d'au moins 10,00% (i.e. $45,30 / 41,18 - 1$).

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	20.900,15 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, 2024.

L'impôt sur les revenus perçus en 2024 est acquitté depuis le 1er janvier 2024 par un prélèvement mensuel sur les revenus de 2024. 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 2024 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 2025 dans la déclaration des revenus de 2024, les prélèvements pratiqués tout au long de l'année 2024 venant s'imputer sur l'impôt dû au titre des revenus de 2024 selon le calendrier suivant :

- mai 2025 : déclaration des revenus perçus en 2024,
- à partir d'août 2025 : 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 2024 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 au remboursement anticipé partiel du Crédit-Vendeur octroyé par MANA ITO au profit de la Société pour lui permettre d'acquiescer auprès de MANA ITO, l'Immeuble au titre du Contrat d'Acquisition de l'Immeuble. 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 2024 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SA (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, règlementé 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 du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL 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'Émetteur consentira à compter de l'expiration de la Période Fiscale :

- une promesse de vente (option d'achat – Annexe 8) de l'Immeuble à MANA ITO pour le montant de l'encours résiduel du Crédit-Vendeur (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 MANA ITO pour un montant égal à l'encours résiduel du Crédit-Vendeur (principal et intérêts) majoré d'éventuels impayés.

Lors de sa souscription chaque Investisseur consent à INTER INVEST SA 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 SA 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 SA 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 du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL.

2. Dans l'hypothèse visée au paragraphe 1 ci-dessus, dès que MANA ITO sera propriétaire de l'Immeuble, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour proposer la dissolution de l'Émetteur. Le prix de l'option sur l'Immeuble est égal à l'encours résiduel du Crédit-Vendeur 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 MANA ITO par compensation avec les échéances de remboursement du Crédit-Vendeur dus par la Société. Les résultats comptables de la Société seront déficitaires chaque année (sans qu'il soit demandé aux Investisseurs de recapitaliser l'Émetteur). 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 MANA ITO. 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 :

- « (i) L'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ;
- (ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ;
- (iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. »

C'est dans ce cadre que la Société réalise l'acquisition de l'Immeuble ayant reçu l'Agrément du Ministère de l'Economie et des Finances référencé 2022/5263/33 et 2022/5264/33 en date du 22 août 2024 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 du Crédit-Vendeur, de l'acquisition de l'Immeuble. L'Immeuble sera ensuite loué par MANA ITO, 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 11.060.470,00 euros de fonds propres en cas de succès de l'opération (soit un capital social de 58.213,00 euros auquel s'ajoute le montant total de la prime de souscription, soit 11.002.257,00 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 :

- « (i) L'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivités d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Iles Wallis et Futuna dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts ;
(ii) De donner à bail, par voie de location simple ou de crédit-bail les investissements ;
(iii) De vendre les investissements à l'issue de la location visée ci-dessus. »

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

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 SA. INTER INVEST SA a en effet participé au montage de l'Opération de défiscalisation et a, pour sa réalisation, créé la Société MANA LOCATION. INTER INVEST SA et le Groupe INTER INVEST⁵ 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 SA 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 SA, 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...

⁵ Voir l'organigramme du Groupe Inter Invest en page suivante.

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 :

- INTER INVEST, Société Anonyme 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 Daniel PETIT, né le 11/12/1945 à Saint Cyr Sur Loire (37), domicilié 2 avenue HOICHE - 75008 PARIS ; auquel a succédé Madame Jacqueline PETIT, née le 02/10/1946 à Bourgoin, domiciliée 2 avenue HOICHE - 75008 PARIS ;

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

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 Fondateurs, 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 SA.

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 l'acquisition de l'Immeuble par l'Emetteur.

Opération	Cout de revient de l'Immeuble *	Cout de revient total opération *	Capital + prime de souscription	Crédit-Vendeur	Base éligible	Réduction d'impôt	Agrément
Immeuble	29 899 085 €	31 274 936 €	11 060 470 €	20 214 466 €	26 857 852 €	12 166 607 €	oui
TOTAL	29 899 085 €	31 274 936 €	11 060 470 €	20 214 466 €	26 857 852 €	12 166 607 €	

* hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro

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

Le coût de revient total de l'opération s'élevant à 31.274.936,00 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 outre le montant du Crédit Vendeur consenti par l'Exploitant, pour un montant égal au prix d'acquisition de l'Immeuble, qui sera ramené à ce montant minoré de l'Apport Fiscal Rétrocédé une fois l'Augmentation de Capital réalisée.

Le Crédit Vendeur sera progressivement remboursé par l'Apport Fiscal Rétrocédé, puis par le biais des loyers (dus au titre du Contrat de Crédit-Bail Immobilier) et finalement par le biais du prix de cession de l'Immeuble (en cas d'exercice de l'une des promesses portant sur l'Immeuble).

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'a pas d'activité de production, ventes ou de gestion de stocks.

Les volumes de gaz importés en Polynésie Française (10.000 tonnes annuelles) sont majoritairement destinés à la consommation des ménages et constituent un bandeau d'importation durable (300 à 400 nouvelles habitations individuelles sont attendues par an d'ici à 2035). Les importations de gaz sont ainsi prévues à la hausse et pourraient doubler en cas de production d'électricité par une centrale électrique utilisant du butane ou du propane.

Synthèse du marché actuel et du potentiel détecté :

Typologie des marchés	Marché actuel	Potentiel
Marché domestique production chaleur	Butane : cuisine, ECS, sèche-linge 7800 tonnes / an	Augmentation de la population et du nombre d'habitations soit 20 tonnes / an et une évolution de 0.26%/an
Marché professionnel production chaleur	Propane : ECS Hôtels, Cuisine, Séchage 2200 tonnes/an	Création nouveaux hôtels utilisant mix solaire/gaz 1 hôtel = 75 MT / an. 2/3 programmes hôteliers en vue
Marché transport	Néant	Développement des véhicules hybrides et 100% électriques soit 10 tonnes/an
Marché électricité	Groupes électrogènes de secours	Si création d'une unité de production d'électricité à base de GPL soit entre 12000 et 20000 tonnes par an

La nécessité de disposer de nouvelles capacités de stockage sécurisées ne se limite pas à entreposer et conditionner la quantité de gaz consommée localement. **Le gaz est un marché essentiel et stratégique pour les foyers et est vecteur de transition énergétique.** Ce projet permet une maîtrise des risques industriels, opérationnels (ex : grève sur un site) et présente un intérêt stratégique.

Les enjeux sont de :

- **Répondre à l'impératif de Sécurité en construisant un site situé hors zone urbaine en cohérence avec le Schéma d'aménagement du Pays** (Loi du Pays n° 2020-21 du 24 août 2020 portant approbation du schéma d'aménagement général de la Polynésie française (SAGE) et est en accord avec les préconisations de l'étude réalisée par TNAD ;
- **Valoriser les atouts environnementaux du gaz** : faibles émissions (0 particules, -20% de CO2, ...) pour la construction d'une centrale gaz permettant la pénétration des énergies renouvelables par effet induit (Plan de Transition énergétique),
- **Répondre à l'impératif de sécurité d'approvisionnement du Pays en constituant une seconde chaîne logistique et de stockage disponible en cas d'aléas opérationnels, climatiques et sociaux et/ou pour pallier aux intermittences des énergies renouvelables**, en un autre lieu que le Port Autonome de Papeete,
- **Accompagner la pluralité des acteurs de la filière gaz par l'ouverture d'une concurrence** sur la chaîne logistique du gaz (objectif du Plan de transition énergétique 2015-2030), activité sous monopole, et **au bénéfice des consommateurs** (Ouverture concurrence, meilleure régulation du marché en termes de prix, proposition de bouteilles en composite plus légères et ne rouillant pas ...) ;
- **Participer au développement économique sur la zone Sud / Est de Tahiti** dont l'activité n'aura de cesse de croître sur les prochaines années (Création de restaurants ou snacks (effets levier pendant la phase de construction), développement de nouveaux commerces de proximité dont une station-service avec services associés : garage , distributeurs de billets, consommation dans les commerces déjà existants à proximité (LS proxy, ...)) **et désenclavement de la vallée** par la création d'une route d'accès poids-lourds au bénéfice des autres lots aménageables ;
- **Répondre à la demande et anticiper la croissance du marché. En effet, le marché actuel est estimé à 12.300 t et l'installation d'une seule centrale à gaz ferait plus que doubler la taille du marché,**
- **Participer au développement du mix énergétique.** Le GPL représente aujourd'hui 3,9% de la consommation d'énergie primaire de la Polynésie Française (Sce. Bilan Énergétique de la Polynésie Française 2018). **Le développement de nouvelles capacités de stockage et de la filière gaz en (GPL)**

apportera au Pays une plus grande mixité dans ses choix énergétiques. D'autant plus que les GPL deviennent également progressivement renouvelables (Bio Butane – Bio Propane – Bio GPL).

- **Disposer d'intérêt stratégique pour le Pays** en permettant de couvrir les pics d'appel de puissance nécessaire aux activités domestiques aux heures de pointe. Cette source d'énergie est par ailleurs 30 % moins chère que l'électricité pour certains usages domestiques
- **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 entrainera 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 **une vingtaine d'emplois directs (salariés) et indirects (sous-traitants)**. Il est également prévisible d'entraîner une dizaine d'emplois induit localement sur la côte Est (création de snack par exemple et développement des commerces déjà existants).

Le site présente de nombreux atouts de par son accès maritime et sa localisation isolée (Site moins peuplé que le Grand Papeete et plus approprié pour le stockage de gaz à Tahiti, à environ 400 m de la route principale, et dans une zone de faible densité, permet de limiter son incidence directe sur les résidents et usagers du secteur. Cet isolement procure au projet Mana Ito un atout sécurité par rapport à une localisation urbanisée).

Le développement de nouvelles capacités de stockage permettra l'approche de navires de plus grande capacité (réduction des coûts d'approche). La Polynésie Française pourra également compter sur des stocks de sécurité supplémentaires. L'ensemble de ces éléments amélioreront la chaîne logistique, sa sécurité et induira, à terme, une baisse du coût du produit pour les Consommateurs.

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 :

- Le Crédit-Vendeur dont les remboursements ne commenceront à courir qu'après la constatation de l'Augmentation de Capital et à compter du 31/12/2024 (première semestrialité exigible au 30/06/2025).

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 2024 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 MANA ITO des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément	M	E	E
b) Risque de sinistre partiel ou total du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL	F	E	E
c) Risques liés à l'exploitation du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL	M	M	M
d) Risque lié à la défaillance de MANA ITO en qualité d'exploitant du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL	F	M	M
Risques liés aux garants			
a) Risque de défaillance de MANA ITO en cas d'exercice de la Garantie Fiscale	M	M	M
b) Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F et risque lié à la garantie de placement	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 **Élevé**

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 MANA ITO 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 MANA ITO 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 7,58 emplois exprimés équivalents temps plein (ETP) (dont 4,83 dès 2024) et à les maintenir ainsi que les 1,42 emplois existants en 2023, soit 9 emplois ETP au total, pendant toute la durée minimum légale d'exploitation, soit 7 ans à compter de la mise en service du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL. Au 16/09/2024 l'état des effectifs de la société MANA ITO est de 8 employés en contrat à durée indéterminée. MANA ITO était donc, au 16/09/2024, d'ores et déjà très proche de remplir ces engagements de création et maintien d'emplois. A l'effet de justifier l'état des effectifs, vous trouverez en annexe 13, l'attestation émise par la Caisse de Prévoyance Sociale ainsi que le Registre du Personnel au 31/08/2024. Un état des emplois devra être adressé à l'administration fiscale tous les 31 janvier de chaque année pendant une durée de 7 ans à compter de la mise en service du centre.

Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la G3F.

b. Risque de sinistre de tout ou partie du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL

Le centre de réception, stockage et conditionnement de GPL, une fois mis en exploitation, pourrait subir pendant la Période Fiscale, un sinistre rendant impossible en tout ou partie l'exploitation du Bâtiment. MANA ITO devra souscrire pendant toute la Période Fiscale, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance couvrant les dommages causés au centre de réception, stockage et conditionnement de GPL et conforme aux polices d'assurance habituellement conclues pour ce type d'actif.

Le centre de réception, stockage et conditionnement de GPL 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 du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL

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 est intervenu le 08/08/2024 pour les dernières fondations (cf. attestation d'achèvement des fondations en annexe 14), et qui sera répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation à l'Augmentation de Capital, le centre de réception, stockage et conditionnement de GPL devra être exploité pendant une durée incompressible de cinq (5) années à compter de la Date d'Ouverture du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL, étant précisé qu'en cas d'inexploitation du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL 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 du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL est assurée par MANA ITO.

En particulier, MANA ITO s'engage à respecter les termes de l'autorisation d'exploitation (cf. Annexe 12) accordée par la Vice-présidente, ministre de la Culture, de l'environnement, du foncier et de l'artisanat, arrêté n° 4068 VP/DIREN du 17 avril 2024 portant prorogation de l'arrêté n°7656 MCE/DIREN du 12 juillet 2021.

En cas de défaillance de MANA ITO 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 du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL pourrait engendrer la reprise de l'Avantage Fiscal par l'administration fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. 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 MANA ITO en qualité d'exploitant du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL

L'Emetteur a pour seul objet de louer l'Immeuble dans le cadre de l'Opération réalisée en vue de son financement.

Le site retenu se situe sur la commune de Hitia'a O Te Ra sur l'île de Tahiti, Polynésie Française, au niveau de PK 39 sur une parcelle de 10 000 m² de terrain. Ce site présente de nombreux atouts de par sa localisation, son accès maritime et son isolement.

Ce programme, Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêts émis par les autorités locales, s'inscrit dans le développement de la société MANA ITO qui ambitionne de devenir un « acteur clé » de la **transition énergétique en Polynésie**. La société a non seulement vocation à offrir aux polynésiens une offre alternative de qualité à GAZ de TAHITI [ndlr : le concurrent monopoleur] mais aussi une offre énergétique plus large tournée vers les énergies renouvelables. L'assiette foncière disponible permettra à terme, si besoin, une évolution capacitaire.

Le développement de nouvelles capacités de stockage et de conditionnement permettra l'approche de navires de plus grande capacité (réduction des coûts d'approche). La Polynésie française pourra également compter sur des stocks de sécurité supplémentaires. L'ensemble de ces éléments amélioreront la chaîne logistique, sa sécurité et induira, à terme, une baisse du coût du produit pour les consommateurs.

La nécessité de disposer de nouvelles capacités de stockage et de conditionnement sécurisées ne se limite pas à entreposer et conditionner la quantité de gaz consommée localement. Le gaz est un marché essentiel et stratégique pour les foyers et est vecteur de transition énergétique. Ce projet permet une maîtrise des risques industriels, opérationnels et présente un intérêt stratégique.

Dans ces conditions, les prévisions d'exploitation du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL sont les suivantes :

EUR	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Chiffre d'affaires	1 885 500 €	2 348 705 €	2 564 531 €	2 719 687 €	2 664 044 €	2 690 684 €
Résultat d'exploitation	622 316 €	455 595 €	632 036 €	762 195 €	682 333 €	628 047 €
Résultat net	438 685 €	215 869 €	356 753 €	463 104 €	412 137 €	380 544 €

Ces éléments ont été transmis au Ministère de l'Economie et des Finances qui a délivré l'agrément n°2022/5263/33 et 2022/5264/33 en date du 22 août 2024.

Compte tenu du schéma de financement du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL, 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. Au regard de sa capacité d'auto-financement (cf. 2.2.1 i) plus 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.

4.2 Risques liés aux Garants

a. Risque de défaillance de MANA ITO 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 SA 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 SA 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 SA a souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA bénéficiant de cette garantie. Outre cette couverture financière, INTER INVEST SA a souscrit :

- Une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat GENERALI N°AT399878 et N°AFL1P24-00063) 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 20 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 SA, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2018 au 31/12/2022, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt de 776.764.441 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 77 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 en Polynésie Française ;
- L'activité de la société MANA ITO 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 79,60 % 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 22 août 2024 sous la référence 2022/5263/33 et 2022/5264/33 a confirmé que l'investissement envisagé par la Société MANA ITO 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 7,58 emplois exprimés équivalents temps plein (ETP) (dont 4,83 dès 2024) et à les maintenir ainsi que les 1,42 emplois existants en 2023, soit 9 emplois ETP au total, pendant toute la durée minimum légale d'exploitation, soit 7 ans à compter de la mise en service du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL.

Au 16/09/2024 l'état des effectifs de la société MANA ITO est de 8 employés en contrat à durée indéterminée.

MANA ITO était donc, au 16/09/2024, d'ores et déjà très proche de remplir ces engagements de création et maintien d'emplois.

A l'effet de justifier l'état des effectifs, vous trouverez en annexe 13, l'attestation émise par la Caisse de Prévoyance Sociale ainsi que le Registre du Personnel au 31/08/2024.

Néanmoins, au titre de la Garantie Fiscale à conclure entre la Société et MANA ITO, 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, MANA ITO 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 MANA ITO 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 MANA ITO 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 SA, 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 de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par INTER INVEST 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 SA a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'INTER INVEST SA 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.

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 MANA ITO de l'investissement (option d'achat) pour un prix égal à l'encours résiduel du Crédit-Vendeur 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 MANA ITO. Le prix de cession sera égal, au montant résiduel du Crédit-Vendeur majoré d'éventuels impayés tel qu'il ressort à la date de la cession résultant de la levée de l'option.

Dans cette hypothèse, INTER INVEST SA (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 SA.

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 (75%). Dans ce cas, INTER INVEST SA fera ses meilleurs efforts pour replacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité au plus tard le 20 décembre 2024.

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 31/12/2024.

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 MANA ITO 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. La LF pour 2025 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 2024 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 52.940,09 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 option⁶ 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.

⁶ Certains des dispositifs mentionnés font l'objet d'un plafond différent fixé à 40.000€ / 15 % sur option.

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.

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 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 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 45,30%, soit une réduction d'impôt de 18.120 00 € (i.e. : 40.000,00 * 45,30%). 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 € < 18.120,00 €), cela génère une réduction d'impôt reportable de 2.120,00 € (18.120,00 - 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 rétrocedée (16.000,00 *34%) (2)	5.440,00 €
Part rétrocedée (16.000,00 *66%)	10.560,00 €
Plafond part non rétrocedée (3) = min (18.000 ; (2))	5.440,00 €
Part rétrocedée 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 2.120,00 € 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 35.000,00 € ouvrant droit à une réduction d'impôt au taux de 45,30%, soit une réduction d'impôt de 15.855,00 € (i.e. : 35.000,00 * 45,30%). 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 rétrocedée (15 855,00*34%) (2)	5.390,70 €
Part rétrocedée (15 855,00*66%)	10.464,30 €
Plafond part non rétrocedée (3) = min (18.000 ; (2))	5.390,70 €
Part rétrocedée 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 2025 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 22 août 2024 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 2024 (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 2024 ne devrait pas avoir de conséquence sur l'avantage fiscal obtenu. Il ne peut être exclu que la LF pour 2025 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 du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL 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 du centre de réception, stockage et conditionnement de GPL, 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 le 11/10/2024, la seule dette contractée par l'Emetteur est le Crédit-Vendeur accordé par MANA ITO dont le remboursement se fait d'une part avec le versement de l'Aide Fiscale Rétrocédée et d'autre part par compensation avec le paiement du loyer. Cette compensation ne nécessite aucune trésorerie de la part de MANA ITO et il n'y a donc pas de risque de non-paiement du loyer par MANA ITO.

En outre, MANA ITO accepte expressément pour le remboursement du Crédit-Vendeur de limiter ses recours au montant des loyers restant dus et, le cas échéant, à la Valeur de Résiliation effectivement perçus par l'Emetteur. MANA ITO renonce expressément et irrévocablement à tout recours pour le remboursement du Crédit-Vendeur contre l'Emetteur et ses actionnaires ou contre l'Immeuble, en cas de manquement par l'Emetteur à ses obligations aux termes du Crédit-Vendeur. MANA ITO renonce, en outre, à engager toute procédure collective à l'encontre de l'Emetteur et ses actionnaires.

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.

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 : FR001400TX3

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 16 décembre 2024.

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 24 octobre 2024 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 à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cents (5.821.300) 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, en date du 22 octobre 2024, au Bilan Intermédiaire de l'exercice 2024 arrêté à la date du 12 octobre 2024 et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 22 octobre 2024,

Constata que le capital social de la Société est intégralement libéré,

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 15 décembre 2024, 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 cinquante-huit mille deux cent treize euros (58.213 €) (hors prime de souscription) correspondant à l'émission de cinq millions huit cent vingt-et-un mille trois cent (5.821.300) 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 onze millions soixante mille quatre cent soixante-dix (11.060.470) 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 22 octobre 2024,

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 5.821.300 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 06 novembre 2024 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 24 octobre 2024, et après avoir constaté que le capital de la Société est entièrement libéré, décide, à l'unanimité :

- d'augmenter le capital social d'un montant de 58.213 Euros par l'émission de 5.821.300 actions nouvelles ordinaires 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€) par action soit un montant total prime de souscription incluse de onze millions soixante-mille quatre-cent soixante-dix (11.060.470) 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 2024 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SA 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 SA en tant que placeur de l'Emission désigné par la Société à compter du lendemain du 07 novembre 2024 et jusqu'au 15 décembre 2024, 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 16 décembre 2024 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 8.295.352,50 euros correspondant à 75 % de l'Augmentation de Capital.
- qu'il constatera la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital au plus tard le 16 décembre 2024, à hauteur du montant total des souscriptions reçues dans l'hypothèse où il ne serait pas inférieur à 75 % 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 16 décembre 2024 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 2025 dans la déclaration des revenus de 2024.

À partir du mois d'août 2025 et en fonction des montants prélevés à la source en 2024 au titre des revenus de 2024 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 2024 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 au solde du Crédit-Vendeur dû par la Société ; 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 Crédit-Vendeur, 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 du Crédit-Vendeur, 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 entrainera 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 SA 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 SA 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 SA.

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 SA 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 20.454.185,00 euros.

L'Augmentation de Capital est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des Associés Fondateurs sur les Actions nouvelles au profit d'une catégorie de personnes désignée définie comme des personnes physiques, Clients Réservataires d'INTER INVEST SA, 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 06 novembre 2024, s'élève à 11.060.470 Euros correspondant à l'émission de 5.821.300 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 SA 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 2024. 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 2024 soit jusqu'au 31 décembre 2029. 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 SA 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 SA.

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 SA.

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 SA. INTER INVEST SA 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 SA 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 SA 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 SA.

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 SA en sa qualité de monteur en opération de défiscalisation et de placeur.

INTER INVEST SA 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 SA 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 le 08 novembre 2024.

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 SA 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 15 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 SA 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 15 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 75% des Actions ont été souscrites (le Seuil de Caducité) le Conseil d'Administration constate l'annulation de l'Augmentation de Capital.

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 SA qui devra avoir été exécuté avec succès pour que la souscription soit considérée comme valide.

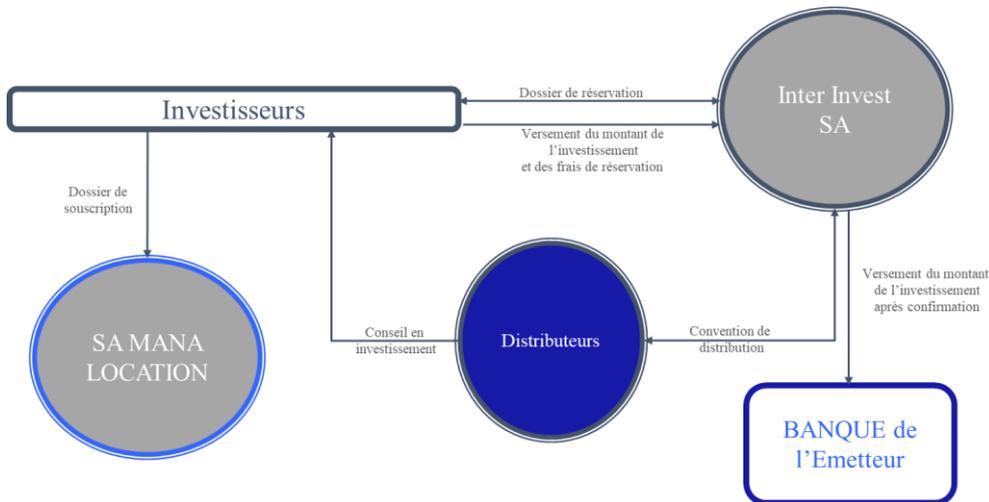
Le Conseil d'Administration de l'Emetteur se réunira régulièrement (en principe tous les 15 jours) pour vérifier que les bulletins de souscription reçus ont été dûment complétés et signés et confirmera les souscriptions pour lesquelles le mandat de prélèvement SEPA a été exécuté (une « **Confirmation** »).

Dès la Confirmation d'une souscription, le montant reçu au titre de la souscription par INTER INVEST SA 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 2024.

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. : 4.365.975 Actions souscrites correspondant à 8.295.352,50 Euros), les Investisseurs devenus Actionnaires, recevront sur leur espace client INTER INVEST SA agissant pour le compte de la Société :

- au plus tard le 31 décembre 2024 de la part de la Société, les attestations d'inscription en compte des Actions.
- au plus tard le 30 avril 2025 :
 - 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.



➤ Calendrier Prévisionnel

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

- Le 24 mars 2022 : Signature du Protocole.
- Le 22 août 2024 : Délivrance de l'Agrément Fiscal.
- Le 08 octobre 2024 : 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 58.213 euros.
- Le 11 octobre 2024 : Signatures du Contrat d'Acquisition de l'immeuble, du Contrat de Crédit-Vendeur, du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, de la Promesse de Vente et de la Promesse d'Achat.
- Le 15 octobre 2024 : Livraison du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL
- Le 18 octobre 2024 : Mise en service du centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL
- Le 24 octobre 2024 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 06 novembre 2024 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 07 novembre 2024 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- Le 08 novembre 2024 : Ouverture de la période de souscription des actions
- Le 08 novembre 2024 : Envoi du mail aux premiers Clients Réservataires pour leur présenter l'Offre et leur permettre de transformer leur réservation en souscription au capital de l'Emetteur.
- Le 23 novembre 2024 : vérification du nombre de dossiers de souscription reçus des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 24 novembre 2024 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 25 novembre 2024 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite envoi d'un 2^{ème} mail aux Clients Réservataires de la 1^{ère} vague n'ayant pas souscrit et d'un 1^{er} mail aux Clients Réservataires suivants dont le montant total des réservations est égal au montant de l'Augmentation de Capital restant à souscrire.
- Le 10 décembre 2024 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés lors de la seconde vague.
- Le 11 décembre 2024 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- La procédure est reproduite jusqu'à ce qu'à la fin de la période de souscription si nécessaire.
- Le 15 décembre 2024 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 16 décembre 2024 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital.
- Le 18 décembre 2024 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 21 décembre 2024 : 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 SA ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.

1^{ère} vague

2^{ème} vague

- Le 31 décembre 2024 au plus tard : Attestation d'inscription en compte mis en ligne sur le compte dédié à l'Investisseur sur le site d'INTER INVEST SA.
- Le 31 décembre 2024 au plus tard : signature des promesses croisées de vente et d'achat des actions, signature des lettres d'indemnisation fiscale.
- Le 30 avril 2025 au plus tard : une attestation d'investissement relative à leur souscription 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 16 décembre 2024, constate que le montant total des souscriptions est inférieur (strictement) au Seuil de Caducité de l'Offre correspondant à 75% de l'Augmentation de Capital (soit à 8.295.352,50 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 SA 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 20 décembre 2024. Si au plus tard le 20 décembre 2024, INTER INVEST SA 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 5.821.300 actions, génère une réduction d'impôt totale de 12.166.607 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 $(5.821.300 * 15.000 / 12.166.607 = 7.176,98)$, soit, en arrondissant à l'entier supérieur, 7.177 actions générant exactement une réduction d'impôt de 15.000,04 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 2024 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 2024 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 $(5.821.300 * 52.941,18 / 12.166.607 = 25.330,52)$, soit, en arrondissant à l'entier inférieur, 25.330 actions générant exactement une réduction d'impôt de 52.940,09 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 31/12/2024, 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 SA qui, lors de chaque date de Confirmation, opère un virement au profit de SA MANA LOCATION 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 16 décembre 2024, 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 SA ;
- ✓ 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 2024.

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 Fondateurs sur les Actions nouvelles a été supprimé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 24 octobre 2024.

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 SA, 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 procédera au rachat annulation de la totalité des Actions des Associés Fondateurs au moment de l'Augmentation de Capital. Les Associés Fondateurs 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 le 08 novembre 2024 et prendra fin en principe le 15 décembre 2024 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 15 décembre 2024 à 17 heures la période de souscription n'a pas été close par anticipation, le Conseil d'administration se réunira au plus tard le 16 décembre 2024, pour constater la souscription de l'intégralité des Actions émises ou d'au moins 75% 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 8.295.352,50 euros correspondant à la souscription de moins de 75% 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 SA en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Conformément au dossier de réservation signé par l'Investisseur, INTER INVEST SA 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 2024.

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 SA 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 20 décembre 2024, INTER INVEST SA 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 SA 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 compris entre le Seuil de Caducité et le Montant Minimum

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était inférieur au Montant Minimum soit à 9.684.619,20 euros correspondant à la souscription d'au moins 87,56% des Actions, l'Augmentation de Capital sera réalisée à hauteur des souscriptions reçues et INTER INVEST SA souscrira au titre de la mise en œuvre de la Garantie de Placement un nombre de BSA correspondant à la différence entre 5.097.168 et le nombre souscrit d'Actions afin que l'Emetteur dispose au titre des souscriptions d'Actions des Investisseurs et des souscriptions de BSA d'INTER INVEST SA, d'un montant correspondant à l'apport fiscal à rétrocéder à l'Exploitant. Afin de ne pas remettre en cause l'Avantage Fiscal, INTER INVEST SA n'exercera pas les BSA souscrits et ne sera donc pas titulaire d'Actions. Dans ce cas la rentabilité effective de chaque Investisseur sera augmentée puisque l'Avantage Fiscal prévu dans l'Agrément sera réparti entre un nombre d'Actions inférieur à celui pour lequel la Rentabilité Brute était fixée à 10% (correspondant à une Rentabilité Nette de 9,40%) de l'Investissement (hors prise en compte des frais de réservation).

INTER INVEST SA 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 supérieur au Montant Minimum et inférieur à 100 % de l'Augmentation de Capital

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était supérieur ou égal au Montant Minimum soit à 9.684.619,20 euros correspondant à la souscription d'au moins 87,56% des Actions, l'Augmentation de Capital sera réalisée à hauteur des souscriptions reçues et les frais d'INTER INVEST SA, au titre de ses différentes prestations, seraient réduits proportionnellement à leur montant maximum respectif. Dans ce cas, la garantie de placement n'est pas mise en œuvre.

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 2024 de la part de la Société, sur leur espace dédié sur le site d'INTER INVEST SA, les attestations d'inscription en compte des Actions ;
- ✓ au plus tard fin avril 2025 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 15 décembre 2024, INTER INVEST SA 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 20 décembre 2024, INTER INVEST SA ne leur a pas présentée une telle opération, INTER INVEST SA 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 SA, 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 2024 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'INTER INVEST SA (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 dispositifs fiscaux visés 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 MANA LOCATION 2021 c/o INTER INVEST SA 21 rue Fortuny, 75017 Paris.

INTER INVEST SA 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 SA, 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 SA – 21 rue Fortuny 75017 Paris

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

INTER INVEST SA a conclu avec l'Emetteur une garantie de placement relative à l'émission des Actions objet du présent Prospectus. Cette Garantie de Placement se traduit par l'émission par l'Emetteur de 5.097.168 bons de souscription d'actions (les « **BSA** ») pour un prix de 1,90 € dont la souscription est réservée à INTER INVEST SA.

Si à l'issue de la Période de Souscription, le montant total souscrit était inférieur à 9.684.619,20 euros (le « **Montant Minimum** ») correspondant à la souscription d'au minimum 5.097.168 Actions sur les 5.821.300 émises (permettant à l'Emetteur de verser à l'Exploitant l'apport fiscal rétrocédé), l'Emetteur garantit à l'Exploitant au titre de la garantie de placement, le versement de la différence positive entre :

- Le Montant Minimum
- Le montant reçu par l'Emetteur au titre des souscriptions des Actions par les contribuables dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

Toutefois, si à l'issue de la Période de Souscription, le montant souscrit était inférieur au Seuil de Caducité fixé à 8.295.352,50 euros correspondant à la souscription de moins de 75% des Actions, l'Augmentation de Capital sera annulée.

La rémunération d'INTER INVEST SA au titre du placement garanti s'élève à 1.375.851 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. Si l'Augmentation est plus faible ces frais seront réduits proportionnellement si l'Offre est souscrite à hauteur d'au moins 87,56%. Aucun frais de placement ne sera du si l'Offre n'atteint pas ce niveau.

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 SA 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 Fondateurs 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 Fondateurs de se retirer du capital de l'Émetteur 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'Émetteur 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% :

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 SA	99,9999730%	99,9999730%	38,8602292%	38,8602292%	0%	0%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000105%	0,0000105%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	61,1397603%	61,1397603%	100%	100%

Cas d'une souscription à hauteur de 75% (Seuil de Caducité : 4.365.975 actions) :

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 SA	99,9999730%	99,9999730%	45,8716894%	45,8716894%	0%	0%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000124%	0,0000124%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	54,1282892%	54,1282892%	100%	100%

Pour un niveau de souscription, par les Investisseurs, au moins égale au seuil de caducité (i.e. : souscription de 4.365.975 actions) et inférieur au niveau minimum de souscription (i.e. : souscription de 5.097.168 actions), INTER INVEST SA souscrira des BSA à hauteur de la différence entre 5.097.168 actions et les actions effectivement souscrites par les Investisseurs. INTER INVEST SA n'exercera toutefois pas les BSA de telle sorte qu'aux termes de l'augmentation et de la réduction concomitante de capitale, elle ne sera pas actionnaire de l'Emetteur.

Cas d'une souscription à hauteur de 87,56% (Montant Minimum : 5.097.168 actions) :

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 SA	99,9999730%	99,9999730%	42,0589785%	42,0589785%	0%	0%
Jacqueline PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000114%	0,0000114%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	57,9410101%	57,9410101%	100%	100%

Au-delà d'une souscription, par les Investisseurs, de 5.097.168 actions, INTER INVEST SA ne souscrira aucun BSA.

Par ailleurs et afin de permettre la mise en œuvre de la Garantie de Placement, l'assemblée générale a également décidé de l'émission de 5.097.168 BSA à un prix de souscription de 1,90 euros dont la souscription est réservée à INTER INVEST SA.

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 0,33340933% du capital pleinement dilué et 0,33340933% 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 07 novembre 2024 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 5.821.300 nouvelles Actions provenant de la présente Augmentation de Capital	0,33340933%

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 29 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
Christian CAMUS	13 décembre 1956 à Suresnes (92)	Président du Conseil d'administration, Directeur Général et Administrateur	Lieu-dit La Garenne 45220 Douchy	21 novembre 2022	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2029
Laurent GRARE	23 janvier 1970 à Papeete (PF)	Administrateur	85 promenade Roger Laroque – Anse Vata – 98 800 Nouméa	21 novembre 2022	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2029
Jean DELPECH	7 novembre 1972 à Dax (40)	Administrateur	2 rue des Hameaux du Golf – Tina – 98 800 Nouméa	21 novembre 2022	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2029

➤ Direction générale

A la date du présent Prospectus, la direction générale de l'Emetteur est assumée par Monsieur Christian CAMUS administrateur (cf. ci-dessus). Monsieur Christian CAMUS administrateur a été nommé le 21 novembre 2022 pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

7.1.2 Expertise des Administrateurs et du Directeur Général

Monsieur Christian CAMUS

Diplômé de l'ESSEC, Christian Camus possède une forte expérience dans le domaine bancaire, il a été le Président des banques : Banque des Antilles Française, Banque de la Réunion, Banque de Nouvelle Calédonie Banque de Tahiti et Directeur Général d'Ingépar.

Christian CAMUS est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
Calédonie Habitat 24	Président du conseil d'administration
INTENSEA IMMOBILIER	Administrateur
LIBER	Administrateur
MANA LOCATION	Directeur Général
ROYAL KEY LOCATION	Directeur Général
INTER INVEST	Directeur Général Délégué
SIGEE IMMOBILIER	Président

Monsieur Laurent GRARE

Diplômé d'un DEUG Sciences des structures et de la matière.

Laurent GRARE est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
MANA LOCATION	Administrateur
CALEDONIE HABITAT 24	Administrateur

Monsieur Jean DELPECH

Jean DELPECH est titulaire de Master en Management de KEDGE (Campus Euromed Marseille).
Jean DELPECH est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
MANA LOCATION	Administrateur
CALEDONIE HABITAT 24	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 MANA ITO de l'aide fiscale outremer visée à l'article 199 undecies B du CGI.

Pour autant, il est précisé qu'au titre de chaque réservation INTER INVEST SA 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 SA.

Par ailleurs au titre des missions de montage, de gestion, de placement, INTER INVEST percevra des honoraires pour un montant global de 1.375.851,00 € :

Frais	1.375.851,00 €
<i>Dont frais de montage (TTC)</i>	268.579 €
<i>Dont frais de gestion (TTC)</i>	104.415,00 €
<i>Dont frais de placement (max)</i>	1.002.857,00 €

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 et par conséquent le Directeur général de l'Emetteur, ne sont pas associé 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 21 novembre 2022 et immatriculée le 19 janvier 2023. Elle a clôturé son premier exercice comptable le 31/12/2023. Le Bilan intermédiaire en date du 12 octobre 2024 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 31/12/2023 et le Bilan intermédiaire établi en date du 12 octobre 2024 et le compte de résultat au 12 octobre 2024.

Compte de résultat

	2024	2023	2022	Intermédiaire	Valeur intermédiaire pour la même période de l'année précédente, pour compararaison
*Total recettes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
*Résultat d'exploitation ou autre indicateur similaire de la performance financière utilisé par l'emetteur dans les états financiers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
*Résultat net (pour les états financiers consolidés, résultat net attribuable aux détenteurs de capital de la société mère)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
#Croissance des recettes d'une année sur l'autre	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
#Marge bénéficiaire d'exploitation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
#Marge bénéficiaire nette	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
#Résultat par action	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Bilan

	2024	2023	2022	Intermédiaire
*Total actif	29 936 086 €	37 000 €	NA	29 936 086 €
*Total capitaux propres	37 000 €	37 000 €	NA	37 000 €
#Dettes financières nettes (dette à LT + dette à CT - Trésorerie)	29 862 085 €	0 €	NA	29 862 085 €

Etat des flux de trésorerie

	2024	2023	Intermédiaire	Valeur intermédiaire pour la même période de l'année précédente, pour compararaison
*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	0 €	37 000 €	0 €	37 000 €

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 31/12/2023 et le bilan intermédiaire au 12 octobre 2024.

Les comptes établis au 31/12/2023 et au 12/10/2024 (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	1 €		
Immobilisations corporelles	279 969 €		
Immobilisations corporelles en cours	29 619 116 €		
Immobilisations financières	0 €		
ACTIF IMMOBILISE	29 899 086 €	CAPITAUX PROPRES	37 000 €
Disponibilités	37 000 €	Dettes financières	29 899 085 €
ACTIF CIRCULANT	37 000 €	DETTES FINANCIERES	29 899 085 €
		Dettes fournisseurs	0 €
		Autre dettes	1 €
		DETTES DIVERSES	1 €
TOTAL ACTIF	29 936 086 €	TOTAL PASSIF	29 936 086 €

b) Compte de résultat

En euros	Du 01/01/2024 au 12/10/2024
Produits d'exploitation	0
Charges d'exploitation	0
Produits et charges financiers	0
Produits et charges exceptionnels	0
Résultat net	0

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 12 octobre 2024 et présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.2 Informations financières intermédiaires et autres

8.2.1 La Société ayant été constituée le 21 novembre 2022, elle n'a pas établi à la date d'enregistrement du Prospectus d'autres informations financières que le bilan de clôture au 31/12/2023 et le Bilan intermédiaire de la Société arrêté à la date du 12 octobre 2024 présenté au point 8.1.5 ci-dessus.

8.3 Audit des informations financières annuelles

8.3.1 La Société a été constituée le 21 novembre 2022, elle n'a pas établi, à la date du Prospectus, d'informations financières annuelles historiques hormis les comptes clos au 31/12/2023 et le bilan intermédiaire au 12 octobre 2024.

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 au 11/10/2024 (contrat d'acquisition, contrat de crédit-bail immobilier, etc ...) les principaux charges et produits périodiques exprimés mensuellement se résument comme suit.

Produits : loyers mensuels de 103.185 EUR

Charges : frais financiers mensuels sur le Crédit-Vendeur (intérêts) de 0 EUR en moyenne ; charges mensuelles de dotations aux amortissements de 166.106 EUR.

Dans le cadre de la signature de la documentation contractuelle de mise en place de l'opération au 01/01/2024 (contrat d'acquisition, contrat de crédit-bail immobilier, etc ...) les principaux charges et produits périodiques exprimés mensuellement se résumeraient comme suit.

Produits : loyers mensuels de 103.185 EUR

Charges : frais financiers mensuels sur le Crédit-Vendeur (intérêts) de 0 EUR en moyenne ; charges mensuelles de dotations aux amortissements de 166.106 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 Fondateurs comme suit :

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

Les Actionnaires Fondateurs sont entrés au capital de la Société uniquement pour en permettre la constitution en vue de 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 Fondateurs 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 SA 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 SA. INTER INVEST SA a en effet participé au montage de l'Opération de défiscalisation et a pour sa réalisation, créé la Société MANA LOCATION. INTER INVEST SA et le Groupe INTER INVEST SA assure 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 SA 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 SA 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 SA, 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 SA 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 SA 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 JACOBINS			
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%

Groupe Inter Invest R			
SA, France			
Capital Social			9 257 979
	Financière de Jacobins	83 784 974	92,75%
	Zi 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		
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			10 328 082
Président	Benoît PETIT	3 375 559	32,68%
	5 autres associés pers.physiques, aucun ne détenant plus 17%	6 952 523	67,32%
TOTAL			10 328 082 100,0%

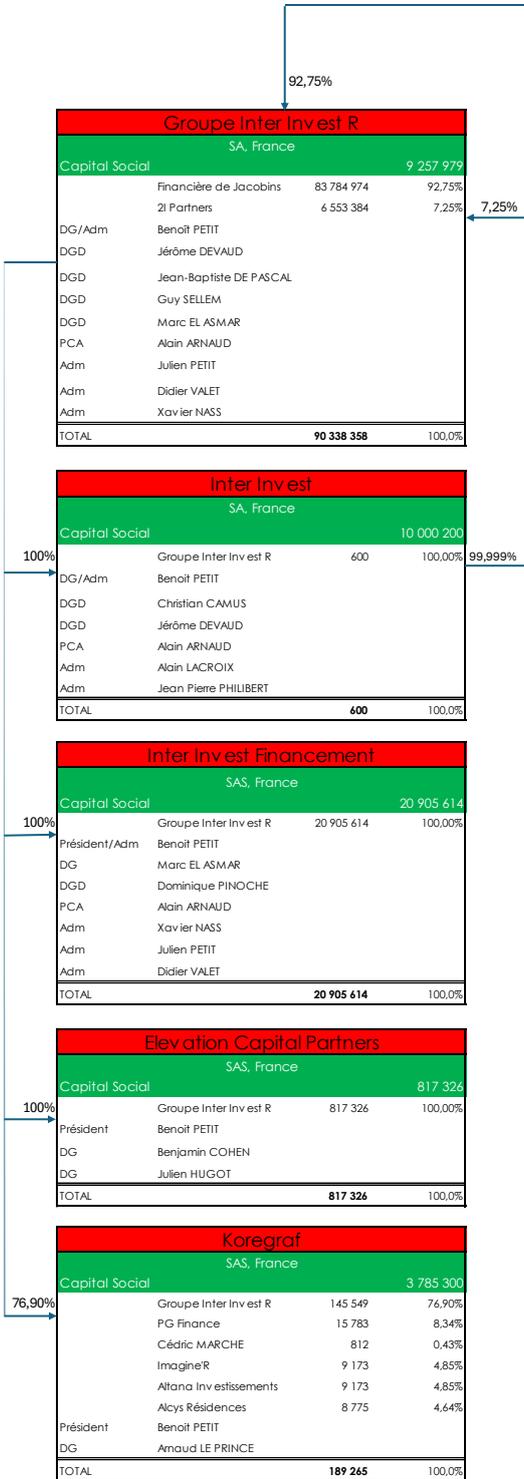
Inter Invest			
SA, France			
Capital Social			10 000 200
	Groupe Inter Invest R	600	100,00%
DG/Adm	Benoît PETIT		
DGD	Christian CAMUS		
DGD	Jérôme DEVAUD		
PCA	Alain ARNAUD		
Adm	Alain LACROIX		
Adm	Jean Pierre PHILIBERT		
TOTAL			600 100,0%

MANA LOCATION	

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%

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%

Koregraf			
SAS, France			
Capital Social			3 785 300
	Groupe Inter Invest R	1 45 549	76,90%
	PG Finance	15 783	8,34%
	Cédric MARCHE	812	0,43%
	ImagineR	9 173	4,85%
	Altana Investissements	9 173	4,85%
	Alcys Résidences	8 775	4,64%
Président	Benoît PETIT		
DG	Amoud LE PRINCE		
TOTAL			189 265 100,0%





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 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 :

- INTER INVEST SA, Société Anonyme 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 Daniel PETIT, né le 11/12/1945 à Saint Cyr Sur Loire (37), domicilié 2 avenue HOCHÉ - 75008 PARIS, auquel a succédé Madame Jacqueline PETIT, née le 02/10/1946 à Bourgoin, domiciliée 2 avenue HOCHÉ - 75008 PARIS

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

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 Fondateurs 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 SA.

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 SA fait partie ne sera ensuite que d'assurer la gestion de l'Emetteur. La liquidation de l'Emetteur pourra être assurée par INTER INVEST SA 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 MANA ITO qui en continuera l'exploitation. Ainsi, MANA ITO 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 Crédit-Vendeur à la date de levée de l'option d'Achat. Dans l'hypothèse où MANA ITO ne lèverait pas cette option Achat, la Société bénéficie de la part de MANA ITO d'une Promesse d'Achat (option de vente – Annexe 8) pour un montant correspondant au montant résiduel du Crédit-Vendeur.

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 SA 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 SA procèdera 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 MANA ITO 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 MANA ITO sans conséquence financière pour les Investisseurs qui ne seraient alors plus associés de la Société.

9.1.4 Néant

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 21 novembre 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'au lien avec INTER INVEST pour M. Christian CAMUS qui en est le Directeur Général Délégué, et la participation à l'arrangement de l'opération pour Messieurs Laurent GRARE et Jean DELPECH au sein d'INTER INVEST OUTREMER SAS.

Les personnes visées au point 7.1 ci-dessus ont été désignées par INTER INVEST SA en sa qualité d'Actionnaire Fondateur majoritaire et de monteur. Postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, INTER INVEST SA 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.

Christian CAMUS

Christian CAMUS, président du Conseil d'administration, directeur général et Administrateur de MANA LOCATION est également directeur général délégué d'INTER INVEST SA.

Laurent GRARE

Laurent GRARE, administrateur de MANA LOCATION est Responsable de la zone Nouvelle-Calédonie au sein d'INTER INVEST OUTRE MER SAS. Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans INTER INVEST SA.

Jean DELPECH

Jean DELPECH, administrateur de MANA LOCATION est Directeur de l'Ingénierie et de la Structuration au sein d'INTER INVEST OUTRE MER SAS. Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans INTER INVEST SA.

9.4 Transactions avec des parties liées

9.4.1 A la date du présent Prospectus, la Société a conclu différentes conventions constituant au sens de l'article L. 225-38 des conventions réglementées du fait des liens existants entre la Société et les autres parties à ces contrats :

- Le Protocole conclu avec les Arrangeurs (dont INTER INVEST SA) 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	9.684.619,00
Frais	1.375.851,00
Dont frais de montage	268.579,00
Dont frais de gestion	104.415,00
Dont frais de placement (max)	1.002.857,00
TOTAL de l'augmentation de capital	11.060.470,00

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).

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 MANA ITO 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 SA 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 SA.

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 Fondateurs. 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 5.821.300 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 38,8602292% 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%
Jacqueline PETIT	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 07 novembre 2024.

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 Fondateurs 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 de l'Immeuble signé en date du 11 octobre 2024, aux termes duquel l'Emetteur a acquis auprès de MANA ITO l'Immeuble. Les principales clauses du contrat visent la description du bien acquis ainsi que son prix d'acquisition pour un montant de 29.899.085 Euros (hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour 1 Euro), les modalités de règlement du prix d'acquisition, les modalités de transfert de propriété du bien, les engagements du vendeur, les cas de résiliation ainsi que les conditions résolutoires. Il est notamment indiqué que l'Acquéreur 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 le 30 novembre 2024, et en tout état de cause, au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois à compter de la date d'achèvement des fondations, soit le 8 août 2026.
- Le Contrat de Crédit-Vendeur signé en date du 11 octobre 2024, consenti par MANA ITO à l'Emetteur permettant à ce dernier de financer l'acquisition de l'Immeuble. Le montant du Crédit-Vendeur accordé est de 29.899.085 Euros au montant initial minoré de l'Apport Fiscal Rétrocédé d'un montant de 9.684.619,00 euros une fois celui-ci versé. Sa durée va de sa date de signature jusqu'au 31/12/2024 + 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 11 octobre 2024 par lequel l'Emetteur s'engage à donner l'Immeuble en Crédit-Bail à MANA ITO pour une durée se terminant le 31 décembre 2034. Les principales clauses du contrat visent sa durée (de la date de signature jusqu'au 31/12/2024 + 10 ans), le montant des loyers périodiques (loyers semestriels de 619.111 Euros) 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'indemnisations, 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 d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL du Crédit- Preneur.

- La Promesse de Vente (option d'achat) de l'Immeuble signée en date du 11 octobre 2024 consentie pour une durée de trois (3) mois par l'Emetteur au profit de l'Exploitant pour un prix égal au montant résiduel du Crédit-Vendeur tel qu'il ressort à la date de la cession résultant de la levée de l'option d'achat et exerçable au 31 décembre 2029.
- Une promesse d'Achat (option de vente) de l'Immeuble signée en date du 11 octobre 2024, consentie par l'Exploitant au profit de l'Emetteur pour un prix de cession égal au montant résiduel du Crédit-Vendeur tel qu'il ressort à la date de la cession résultant de la levée de l'option de vente et exerçable au 30 avril 2030.
- La Garantie de Placement en date du 22 juillet 2024 entre l'Emetteur et INTER INVEST SA par laquelle INTER INVEST s'engage à assurer le placement garanti de la présente Offre dans la limite du Montant Minimum de 9.684.619 euros (pour plus de détails voir 6.5 ci-dessus). La signature de ce contrat, qui est qualifié de convention règlementée au regard de la loi, fera l'objet d'un accord du Conseil d'Administration de l'Emetteur. Le Contrat entrera en vigueur à la date de la levée de la dernière des conditions suspensives et prendra fin le dernier jour du mois suivant la clôture de la Période de Souscription. Chacune des Parties pourra mettre fin au Contrat à tout moment en cas de non-respect par l'autre Partie de l'une quelconque de ses obligations au titre du Contrat s'il n'a pas été mis fin à cette défaillance dans les délais prévus. Le présent Contrat sera automatiquement résilié en cas de résiliation ou d'annulation de tout ou partie du Protocole, sauf accord exprès du Placeur.

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

- Le Protocole signé en date du 24 mars 2022 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 36,06% 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 31/12/2024 :

- 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 2029.
- 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 2030.
- La garantie fiscale consentie par l'Exploitant au bénéfice des investisseurs, de l'Emetteur et d'INTER INVEST SA, 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.

Les contrats suivants : Contrat d'Acquisition de l'Immeuble, Contrat de Crédit-Vendeur, 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, ainsi que les procès-verbaux de livraison et de mise en service des immeubles, 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

Liste des Annexes

Annexe 1	Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances en date du 22 août 2024
Annexe 2	Bilan intermédiaire de la Société en date du 12 octobre 2024
Annexe 3	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31/12/2023
Annexe 4	Rapport du commissaire aux comptes de la Société sur le Bilan intermédiaire au 12 octobre 2024 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 fondateurs
Annexe 6	Projet de Garantie Fiscale à consentir par l'Exploitant
Annexe 7	Procès-Verbal de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 24 octobre 2024
Annexe 8	Contrat d'Acquisition de l'Immeuble, Contrat de Crédit-Vendeur, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, promesse de vente de l'Immeuble, procès-verbal de livraison des immeubles, procès-verbal de mise en service des immeubles, 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	Autorisation d'exploitation
Annexe 13	Attestations émises par la Caisse de Prévoyance Sociale et Registre du Personnel
Annexe 14	Attestations d'achèvement des fondations



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances
publiques**

SERVICE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE ET DU
CONTRÔLE FISCAL

Bureau SJCF-3A - Agréments et animation des
rescrits

139 rue de Bercy - Télédocus 957
75 574 PARIS cedex 12

bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr

INTER INVEST
21 rue Fortuny
75017 Paris

À l'attention de Monsieur Jean DELPECH

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par Anthony SILVESTRE
01 53 18 03 95
anthony.silvestre@dgfip.finances.gouv.fr

Le 22 août 2024

Nos réf. : n°2022/5263/33 et 2022/5264/33
Vos réf. : Votre demande reçue le 12 avril 2022,
complétée en dernier lieu le 13 août 2024.

Monsieur,

Vous avez sollicité, pour le compte de la SA MANA LOCATION et de la SAS HONU LOC 15, le bénéfice de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts (CGI), au titre de la construction d'un centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL et en l'acquisition d'équipements nécessaires au fonctionnement du site, destinés à être exploités par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a à Tahiti en Polynésie française.

Ce programme d'investissement, d'un coût de revient de 34 439 209 €, comporte deux tranches :

- une tranche immobilière portée par la SA MANA LOCATION, d'un coût de revient de 29 899 085 € et dont le fait générateur (achèvement des fondations) est intervenu en août 2024 ;
- une tranche mobilière portée par la SAS HONU LOC 15, d'un coût de revient de 4 540 124 € et dont le fait générateur (mise en service) est prévu en octobre 2024.

Conformément au III de l'article 217 *undecies* du CGI, au vu des renseignements fournis et après avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024, le programme d'investissement est susceptible de bénéficier de l'aide fiscale sollicitée, dans la limite en base de 26 857 852 € pour la tranche immobilière (cf. décision n°2022/5263/33) et de 4 264 722 € € pour la tranche mobilière (cf. décision n°2022/5264/33).

L'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ses conditions juridiques, comptables et financières, pas plus qu'il ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par les présentes décisions. Il appartient aux bénéficiaires des décisions d'agrément de s'assurer du respect des modalités juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de ces opérations.

Si les sociétés SA MANA LOCATION ou SAS HONU LOC 15 entendent contester la légalité de ces décisions devant la juridiction administrative, il leur appartiendra d'adresser au greffe du tribunal administratif compétent, dans un délai de trois mois à compter de leur réception, une requête motivée (cf. articles R. 421-5 et R. 421-7 du code de justice administrative).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



Olivier PALAT



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

N° 2022/5263/33



FINANCES PUBLIQUES

DÉCISION D'AGRÉMENT

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

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

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

Vu la demande d'agrément reçue le 12 avril 2022 et les compléments, dont les derniers ont été apportés le 13 août 2024 par Monsieur Jean DELPECH, représentant la société INTER INVEST mandatée par la société à responsabilité limitée (SARL) MANA ITO pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est délivré à la société anonyme (SA) MANA LOCATION (siren n° 922 884 861) dont le siège social est situé Immeuble Agora, Bâtiment C, ZAC Etang Z'abricots, 97200 FORT DE FRANCE, au titre de la construction d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL, destiné à être exploité par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a, sur l'île de Tahiti, en Polynésie française.

L'achèvement des fondations de ces constructions (ci-après « l'investissement aidé ») est intervenu en août 2024. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA MANA LOCATION interviendront au plus tard le 31 décembre 2024.

Cet investissement constitue la tranche immobilière d'un programme d'investissement dont la tranche mobilière, qui concerne les équipements et véhicules nécessaires à l'exploitation du centre visé au premier alinéa et dont la mise en service est prévue en octobre 2024, fait l'objet d'une décision distincte (décision n° 2022/5264/33).

Art. 2. - Le coût de revient de l'investissement aidé, hors TVA récupérable et hors frais de montage et de gestion, s'élève à 29 899 085 €.

Art. 3. - La SA MANA LOCATION financera l'investissement aidé par les apports de ses associés pour 9 684 619 € et par un crédit-vendeur de 20 214 466 € consenti par la SARL MANA ITO.

La SARL MANA ITO financera le crédit-vendeur mentionné au premier alinéa, à hauteur de 12 382 211 € par un prêt de la Banque SOCREDO, à hauteur de 5 028 000 € par une aide fiscale locale et à hauteur de 2 804 255 € par un financement en fonds propres.

Art. 4. - L'investissement aidé sera acquis en état futur d'achèvement par la SA MANA LOCATION auprès de la SARL MANA ITO et sera mis à la disposition de cette dernière dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier.

La SARL MANA ITO et la SA MANA LOCATION signeront des promesses d'achat et de vente de l'investissement aidé. Parallèlement, la SARL MANA ITO et les associés de la SA MANA LOCATION signeront des promesses d'achat et de cession des actions de la SA MANA LOCATION. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété de l'investissement aidé et des actions à la SARL MANA ITO au plus tôt après une période de cinq années suivant la date de mise en service de l'investissement.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts auquel l'investissement aidé ouvre droit pour les associés de la SA MANA LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à 26 857 852 €.

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

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle l'investissement aidé ouvre droit pour les associés de la SA MANA LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égale à 45,3 % de la base éligible prévue à l'article 5.

Les associés de la SA MANA LOCATION bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de l'année 2024, année d'achèvement des fondations de l'investissement aidé, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 *undecies* D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SA MANA LOCATION s'est engagée à conserver la propriété de l'investissement aidé pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la date de sa mise en service et à le mettre à la disposition de la SARL MANA ITO dans les conditions prévues à l'article 4.

L'acquisition de l'investissement aidé par la SARL MANA ITO à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier d'un taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 79,60 % des réductions d'impôts obtenues par les associés de la SA MANA LOCATION.

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

Art. 9. - La SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO se sont engagées à :

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

Art. 10. - La SARL MANA ITO s'est engagée à exploiter l'investissement aidé pendant une durée minimale de sept ans à compter de sa mise en service, dans le cadre de l'activité pour laquelle il a été réalisé.

Art. 11. - La SARL MANA ITO s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement visé à l'article 1^{er}, à créer 7,58 emplois équivalents temps plein (ETP) (dont 4,83 dès 2024) et à les maintenir ainsi que les 1,42 emplois existants en 2023, pendant toute la durée minimum légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service de l'investissement.

La SARL MANA ITO devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A (bureau.sjcf3a@dgifp.finances.gouv.fr), un état récapitulatif de ses effectifs au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des sept années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2031 (obligation au 31 janvier 2032) inclus.

Art. 12. - Les SA MANA LOCATION et SARL MANA ITO devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, **avant le 31 mars 2025** :

- une copie des statuts à jour de la SA MANA LOCATION comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement de l'investissement aidé dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5.

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

- une attestation signée confirmant le respect du taux de rétrocession de 79,60 % (cf. article 7) ainsi que des conditions d'exploitation de l'investissement aidé (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

Art. 13. - La SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service du programme, informer le bureau SJCF-3A dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation de l'investissement et d'exploitation du programme d'investissement.

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

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

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

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

Le 22 août 2024

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



Olivier PALAT

N° 2022/5264/33

DÉCISION D'AGRÈMENT

-:-

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

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

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

Vu la demande d'agrément reçue le 12 avril 2022 et les compléments, dont les derniers ont été apportés le 13 août 2024 par Monsieur Jean DELPECH, représentant la société INTER INVEST mandatée par la société à responsabilité limitée (SARL) MANA ITO pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est délivré à la société par actions simplifiée (SAS) HONU LOC 15 (siren n° 901 981 928) dont le siège social est situé Immeuble Agora, Bâtiment C, ZAC Etang Z'abricots, 97200 FORT DE FRANCE, au titre de l'acquisition d'équipements et de véhicules¹, destinés à l'exploitation d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a, sur l'île de Tahiti, en Polynésie française.

La mise en service de ces équipements et véhicules (ci-après « les investissements aidés ») est prévue en octobre 2024. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SAS HONU LOC 15 interviendront au plus tard le 31 décembre 2024.

Ces investissements constituent la tranche mobilière d'un programme d'investissement dont la tranche immobilière, consistant en la construction du centre visé au premier alinéa, fait l'objet d'une décision distincte (décision n° 2022/5263/33).

Art. 2. - Le coût de revient des investissements aidés, hors TVA récupérable et hors frais de montage et de gestion, s'élève à 4 540 124 €.

Art. 3. - La SAS HONU LOC 15 financera les investissements aidés par les apports de ses associés pour 1 537 808 € et par un crédit-vendeur de 3 002 316 € consenti par la SARL MANA ITO. Ce crédit-vendeur sera financé par cette dernière en intégralité par des fonds propres.

Art. 4. - Les investissements aidés seront acquis neufs, avant mise en service, par la SAS HONU LOC 15, auprès de la SARL MANA ITO, et seront mis à disposition de cette dernière dans le cadre d'un contrat de location.

¹ Ces investissements sont composés de : 6 talkies ATEX et centrale radio, des détecteurs de gaz portatifs, 2 motopompes, des bouteilles de gaz, des kits présentoirs et casiers, 2 conteneurs d'occasion (non compris dans la base éligible), 3 chassis cabine Isuzu, 1 semi-remorque 3 essieux plateau droit.

La SARL MANA ITO et la SAS HONU LOC 15 signeront des promesses d'achat et de vente des investissements aidés. Parallèlement, la SARL MANA ITO et les associés de la SAS HONU LOC 15 signeront des promesses d'achat et de cession des actions de la SAS HONU LOC 15. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété des investissements aidés et des actions à la SARL MANA ITO au plus tôt après une période de cinq années suivant la date de mise en service des investissements.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts auquel les investissements aidés ouvrent droit pour les associés de la SAS HONU LOC 15, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à 4 264 722 €.

Dans l'hypothèse où le coût de revient des investissements aidés serait inférieur au montant figurant à l'article 2, la base éligible sera réduite d'autant.

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle les investissements aidés ouvrent droit pour les associés de la SAS HONU LOC 15, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égale à 45,3 % de la base éligible prévue à l'article 5.

Les associés de la SAS HONU LOC 15 bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de l'année 2024, année de mise en service des investissements, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 *undecies* D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SAS HONU LOC 15 s'est engagée à conserver la propriété des investissements aidés pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la date de leur mise en service et à les mettre à la disposition de la SARL MANA ITO dans les conditions prévues à l'article 4.

L'acquisition des investissements aidés par la SARL MANA ITO à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier d'un taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 79,60 % des réductions d'impôts obtenues par les associés de la SAS HONU LOC 15.

Art. 8. - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, les associés de la SAS HONU LOC 15 devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société jusqu'au terme d'une période de cinq ans à compter de la mise en service des investissements aidés.

Art. 9. - La SAS HONU LOC 15 et la SARL MANA ITO se sont engagées à :

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

Art. 10. - La SARL MANA ITO s'est engagée à exploiter les investissements aidés pendant une durée minimale de sept ans à compter de leur mise en service, dans le cadre de l'activité pour laquelle ils ont été acquis.

Art. 11. - La SARL MANA ITO s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement visé à l'article 1^{er}, à créer 7,58 emplois équivalents temps plein (ETP) (dont 4,83 dès 2024) et à les maintenir ainsi que les 1,42 emplois existants en 2023, pendant toute la durée minimum légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service des investissements.

La SARL MANA ITO devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A (bureau.sjcf3a@dgif.finances.gouv.fr), un état récapitulatif de ses effectifs au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des sept années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2031 (obligation au 31 janvier 2032) inclus.

Art. 12. - Les SAS HONU LOC 15 et SARL MANA ITO devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, **avant le 31 mars 2025** :

- une copie des statuts à jour de la SAS HONU LOC 15 comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- les attestations de mise en service des équipements et véhicules et les certificats d'immatriculation de ces derniers ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement des investissements aidés dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5.

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

- une attestation signée confirmant le respect du taux de rétrocession de 79,60 % (cf. article 7) ainsi que des conditions d'exploitation des investissements aidés (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

Art. 13. - La SAS HONU LOC 15 et la SARL MANA ITO devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service du programme, informer le bureau SJCF-3A dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation des investissements et d'exploitation du programme d'investissement.

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

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

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

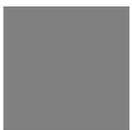
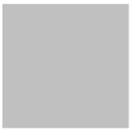
Art. 17. - Le maintien de cet agrément est subordonné au respect des obligations et des engagements visés aux articles 7 à 11, ainsi qu'à la transmission de l'ensemble des éléments énumérés aux articles 11 et 12 dans les délais fixés à ces mêmes articles. La procédure de retrait d'agrément visée à l'article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

Le 22 août 2024

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



Olivier PALAT



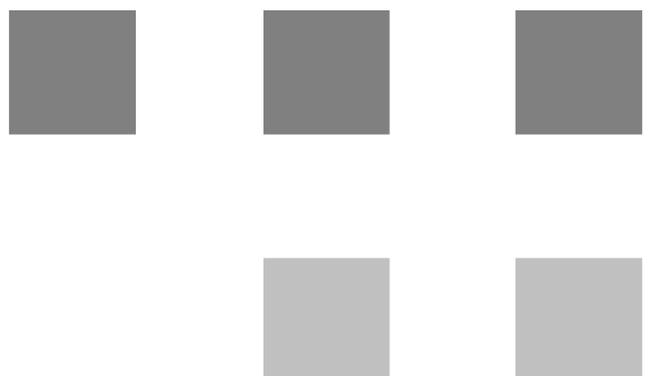
Etats Comptables et Fiscaux

12/10/2024



Téléphone :

Bilan



Bilan Actif

Période du 01/01/24 au 12/10/24

MANA LOCATION

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	1		1	
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1		1	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	279 969		279 969	
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	29 619 116		29 619 116	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	29 899 085		29 899 085	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ	29 899 086		29 899 086	

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				300
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :				300
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000		37 000	36 700
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	37 000		37 000	36 700
ACTIF CIRCULANT	37 000		37 000	37 000

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écart de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	29 936 086		29 936 086	37 000
----------------------	-------------------	--	-------------------	---------------

Bilan Passif

Période du 01/01/24 au 12/10/24

MANA LOCATION

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000	37 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
TOTAL situation nette :	37 000	37 000
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	37 000	37 000
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	29 899 085	
TOTAL dettes financières :	29 899 085	
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1	
TOTAL dettes diverses :	1	
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	29 899 086	
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	29 936 086	37 000

Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes TOTAL charges externes :				
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				

Compte de Résultat (Seconde Partie)

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participation Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement CHARGES FINANCIÈRES Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges CHARGES EXCEPTIONNELLES Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES		
BÉNÉFICE OU PERTE		

Détail des comptes



Détail des Comptes

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 17.00

Bilan Actif (2050)

	Brut	Amortissements	Net 12/10/2024	Net N-1 31/12/2023	Variation En valeur	Variation En %
ACTIF IMMOBILISÉ						
Immobilisations incorporelles						
Fonds commercial	1,00		1,00		1,00	
2060000 Droit au bail	1,00		1,00		1,00	
Immobilisations corporelles						
Terrains	279 968,71		279 968,71		279 968,71	
2111000 Terrains	279 968,71		279 968,71		279 968,71	
Immobilisations en cours	29 619 115,98		29 619 115,98		29 619 115,98	
2310000 Immob. corporelles en cours	29 619 115,98		29 619 115,98		29 619 115,98	
Immobilisations financières						
TOTAL (II)	29 899 085,69		29 899 085,69		29 899 085,69	
ACTIF CIRCULANT						
Stocks						
Créances						
Autres créances				299,90	-299,90	-100,00
4687000 Produits à recevoir				299,90	-299,90	-100,00
Divers						
Disponibilités	37 000,00		37 000,00	36 700,10	299,90	0,82
5121100 MANAGER ONE	37 000,00		37 000,00	36 700,10	299,90	0,82
COMPTES DE RÉGULARISATION						
TOTAL (III)	37 000,00		37 000,00	37 000,00	0,00	
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	29 936 085,69		29 936 085,69	37 000,00	29 899 085,69	80808,34

Détail des Comptes

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 17.00

Bilan Passif (2051)				
	Net	Net N-1	Variation	
	12/10/2024	31/12/2023	En valeur	En %
CAPITAUX PROPRES				
Capital social ou individuel	37 000,00	37 000,00	0,00	
1013000 Capital souscrit appelé, versé	37 000,00	37 000,00		
TOTAL (I)	37 000,00	37 000,00	0,00	
AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Emprunts et dettes financières divers	29 899 084,69		29 899 084,69	
1680001 Prêt subordonné T1	12 488 873,45		12 488 873,45	
1680002 Prêt subordonné T2	5 028 000,00		5 028 000,00	
1680003 Prêt subordonné T3	12 382 211,24		12 382 211,24	
Autres dettes	1,00		1,00	
467MANA MANA ITO	1,00		1,00	
COMPTES DE RÉGULARISATION				
TOTAL (IV)	29 899 085,69		29 899 085,69	
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	29 936 085,69	37 000,00	29 899 085,69	80808,34

Détail des Comptes

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 17.00

Compte de Résultat (2052)

	Net	Net N-1	Variation	
	12/10/2024	31/12/2023	En valeur	En %
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION				
Dotation d'exploitation				
Opérations en commun				
Produits financiers				
Charges financières				

Détail des Comptes

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

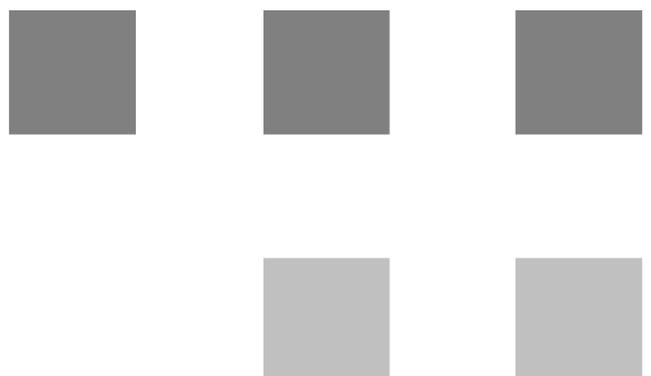
Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 17.00

Compte de Résultat (2053)

	Net	Net N-1	Variation	
	12/10/2024	31/12/2023	En valeur	En %
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				

Annexe



Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations sont ou ne sont pas inclus dans le coût de production des immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue : La cession du droit à l'occupation temporaire du domaine public maritime est intervenue le 11/10/2024 pour 1 €. Le terrain d'assise et le centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL (" le bâtiment") ont été acquis en VEFA le 11/10/24. A la clôture, le bâtiment n'est pas encore achevé et est inscrit en immobilisations en cours.

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			1
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			1
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			279 969
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			29 619 116
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :			29 899 085
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières :			
TOTAL GÉNÉRAL			29 899 086

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement			1	
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :			1	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			279 969	
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			29 619 116	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			29 899 085	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :				
TOTAL GÉNÉRAL			29 899 086	

État des Échéances des Créances et Dettes

Période du 01/01/24 au 12/10/24

MANA LOCATION

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :			
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfiques			
État - Taxe sur la valeur ajoutée			
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
TOTAL de l'actif circulant :			
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE			

TOTAL GÉNÉRAL

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	29 899 085	10 303 731	19 595 354	
Fournisseurs et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfiques				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	1	1		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL

29 899 086

10 303 732

19 595 354

Composition du Capital Social

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	3700000	0,01
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	3700000	0,01

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

MANA LOCATION

**Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861**

41 rue Vivienne 75002 PARIS

Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109.538 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 35572043669

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCOVILLE
Bertrand de BELINAY

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes, désigné par votre Conseil d'Administration en date du 14 juin 2024, dans le cadre de deux missions exceptionnelles et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes de la société anonyme MANA LOCATION, relatif à la période du 2 janvier 2023 au 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Votre société n'atteint pas au 31 décembre 2023 les seuils l'obligeant à nommer un commissaire aux comptes.

Ces comptes ont été établis et arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base d'un examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicable en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction, en charges des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes annuels, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

4

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109,548 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 35572043669

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Paris, le 25 juillet 2024

Le Commissaire aux comptes
FIDUCIAIRE DE LA SEINE représentée par

Gonzague de Francqueville

Bilan Actif

Période du 02/01/23 au 31/12/23

MANA LOCATION

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1)
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ				
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	300		300	
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	300		300	
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	36 700		36 700	
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	36 700		36 700	
ACTIF CIRCULANT	37 000		37 000	
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	37 000		37 000	

Bilan Passif

Période du 02/01/23 au 31/12/23

MANA LOCATION

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1)
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000	37 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
TOTAL situation nette :	37 000	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	37 000	
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :		
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES		
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	37 000	

✓

Compte de Résultat (Première Partie)

MANA LOCATION

Période du 02/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1)
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes TOTAL charges externes :				
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				

45

Compte de Résultat (Seconde Partie)

MANA LOCATION

Période du 02/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES		
BÉNÉFICE OU PERTE		

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES PERIODE DU 1^{er} JANVIER AU 12 OCTOBRE 2024

MANA LOCATION
Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109.548 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
SOCIETE A INTERCOMMUNAL FAIRE FR 35572043669

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES PERIODE DU 1^{er} JANVIER AU 12 OCTOBRE 2024

Au Président Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires de la société anonyme MANA LOCATION, relatif à la période du 1^{er} janvier au 12 octobre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes intermédiaires ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base d'un examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicable en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction, en charges des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvres des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes intermédiaires, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

LF

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109,548 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
SOCIETE INTERNATIONALE D'EXPERTISE COMPTABLE - FR 35572043669

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes intermédiaires présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société au 12 octobre 2024, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Paris, le 22 octobre 2024

Le Commissaire aux comptes
FIDUCIAIRE DE LA SEINE

représentée par

Gonzague de Francqueville

Bilan Actif

Période du 01/01/24 au 12/10/24

MANA LOCATION

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	1		1	
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1		1	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	279 969		279 969	
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	29 619 116		29 619 116	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	29 899 085		29 899 085	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ	29 899 086		29 899 086	
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				300
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :				300
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000		37 000	36 700
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	37 000		37 000	36 700
ACTIF CIRCULANT	37 000		37 000	37 000
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	29 936 086		29 936 086	37 000

Bilan Passif

Période du 01/01/24 au 12/10/24

MANA LOCATION

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000	37 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
TOTAL situation nette :	37 000	37 000
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	37 000	37 000
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	29 899 085	
TOTAL dettes financières :	29 899 085	
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1	
TOTAL dettes diverses :	1	
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	29 899 086	
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	29 936 086	37 000

4-

Compte de Résultat (Première Partie)

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes TOTAL charges externes :				
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				
CHARGES D'EXPLOITATION				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				

LF

Compte de Résultat (Seconde Partie)

MANA LOCATION

Période du 01/01/24 au 12/10/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 12/10/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES		
BÉNÉFICE OU PERTE		

4

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

MANA LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VERIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

Assemblée Générale Extraordinaire du 24 octobre 2024

41 rue Vivienne 75002 PARIS

Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109.548 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 35572043669

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

MANA LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VERIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

Assemblée Générale Extraordinaire du 24 octobre 2024

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-31 du code de commerce qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration en date du 26 août 2024, dans le cadre de deux missions exceptionnelles, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état et de ses notes annexes joints au présent rapport.

Cette mission s'inscrit dans le cadre de l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et de la réduction et l'augmentation de capital liée qui vous sont proposées :

- Augmentation du capital de la société MANA LOCATION d'une somme maximum de onze millions soixante mille quatre cent soixante-dix (11.060.470) euros par émission de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cent (5.821.300) actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée à une catégorie de personnes constituée par les « clients réservataires » de la société Inter Invest SA, opération pour laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital donnera lieu à l'émission de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cent (5.821.300) actions ordinaires, d'une valeur nominale d'un centime (0,01) d'euro, assortie d'une prime d'émission d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes (1,89), soit au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90 €) chacune.

-Réduction préalable du capital, non motivée par des pertes.

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109,548 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
SOCIETE INTERCOMMUNALE CAIRE - FR 35572043669

L'état de l'actif et du passif de la société au 12 octobre 2024, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion sur la conformité de cet actif et de ce passif aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français et font l'objet, dans les notes annexes qui accompagnent cet état, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et de la réduction et l'augmentation de capital liée est proposée, à l'Assemblée. Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la conformité, au regard des règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, de l'état de l'actif et du passif de la société.

A Paris, le 22 octobre 2024

Pour la société
FIDUCIAIRE DE LA SEINE
Commissaire aux comptes


Gonzague de Frahequeville

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

MANA LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL RESERVEE AUX ASSOCIES AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Assemblée générale extraordinaire du 24 octobre 2024

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109.548 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 35572043669

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCOVILLE
Bertrand de BELINAY

MANA LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

ASSEMBLEE GENERALE DU 24 octobre 2024

Aux Actionnaires,

Votre Conseil d'Administration en date du 26 août 2024 nous a désigné en qualité de commissaire aux comptes de votre société, dans le cadre et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du code du commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à votre Conseil d'Administration de la compétence de décider une augmentation du capital de la société MANA LOCATION d'une somme maximum de onze millions soixante mille quatre cent soixante-dix (11 060.470) euros par émission de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cent (5.821.300) actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée à une catégorie de personnes constituée par les « clients réservataires » de la société Inter Invest SA, opération pour laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital donnera lieu à l'émission de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cent (5.821.300) actions ordinaires, d'une valeur nominale d'un centime (0,01) d'euro, assortie d'une prime d'émission d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes (1,89).

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer pour une durée de 3 mois, et ce jusqu'au 15 décembre 2024, la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscriptions aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

4

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées d'une situation financière intermédiaire, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération et de modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation du capital serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'Administration.

A Paris, le 22 octobre 2024

Pour la société
FIDUCIAIRE DE LA SEINE
Commissaire aux comptes


Gonzague de Francqueville

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

MANA LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL

Assemblée Générale Extraordinaire du 24 octobre 2024

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109.548 EUROS - RCS B.P. PARIS 572043669 - APE 6920 Z
SOCIÉTÉ ANONYME FINANCIÈRE - N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 35572043669

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

MANA LOCATION

Société Anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Agora, Bâtiment C, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France
RCS Fort-de-France 922 884 861

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL

Assemblée Générale Extraordinaire du 24 octobre 2024

Aux Actionnaires,

Votre Conseil d'Administration en date du 26 août 2024 nous a désigné en qualité de commissaire aux comptes de votre société, dans le cadre et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du code de commerce en cas de réduction du capital, et à l'article R. 225-156 du même code en cas d'achat d'actions en vue de les annuler pour faciliter une opération financière, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, ainsi que notre avis sur l'opportunité et les modalités de l'achat d'actions envisagé.

L'achat de trois millions sept cent mille (3.700.000) actions par la société a pour objectif de permettre la réalisation du montage de l'opération de défiscalisation, objet de la création de la société MANA LOCATION.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer pour une durée de 3 mois, et ce jusqu'au 15 décembre 2024, la compétence pour décider de la réduction de capital. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives de cette opération.

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du code du commerce sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

LF

41 rue Vivienne 75002 PARIS
Téléphone 01 42 36 01 04 - Adresse e mail: cabinet@fiduciairedelaseine.fr

SAS AU CAPITAL DE 109.548 EUROS - RCS B PARIS 572043669 - APE 6920 Z
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 35572043669

Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières et à analyser l'opportunité et les modalités de l'achat d'actions envisagé.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'opportunité et les modalités de l'achat d'actions envisagé, ni sur les causes et conditions de l'opération qui réduira le capital de votre société de 37.000 euros à 0 euro, avant les opérations d'augmentation de capital envisagées.

A Paris, le 22 octobre 2024

Pour la société
FIDUCIAIRE DE LA SEINE
Commissaire aux comptes


Gonzague de Francqueville

DE : SARL MANA ITO
PK 39 côté mer – Hitia’a
BP 20653 – 98 813 Papeete (Polynésie Française)
RCS de Papeete TPI 16 135 B

A : SA MANA LOCATION
ZAC Etang Z Abricot
Immeuble Agora – Bâtiment C
97 200 Fort de France
RCS de Fort de France 922 884 861
A l’attention de Monsieur Benoit PETIT

Les investisseurs fiscaux dont la liste est annexée ci-joint en leur qualité d’investisseurs (les **Investisseurs**)

Représentés par INTER INVEST

y inclus leurs ayants cause, ayants droit, cessionnaires et successeurs

ET : INTER INVEST
21, rue Fortuny
75 017 PARIS
A l’attention de Monsieur Benoit PETIT

Financement dans le cadre des dispositions de l’article 199 undecies B du Code général des impôts de l’acquisition et de l’exploitation d’un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL destiné à être exploité par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia’a sur l’île de Tahiti en Polynésie Française

Lettre d’indemnisation fiscale

Mesdames, Messieurs,

Nous nous référons au projet d’acquisition et d’exploitation d’un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL destiné à être exploité par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia’a sur l’île de Tahiti en Polynésie Française (ensemble, le **Bien**), pour lequel nous avons souhaité bénéficier des dispositions de l’article 199 undecies B du Code général des impôts (le **Projet**).

Il est rappelé qu’à cet effet, la SA MANA LOCATION a procédé à l’acquisition du Bien auprès de la SARL MANA ITO.

Nous faisons également référence au contrat de crédit-bail immobilier conclu le 11 octobre 2024 entre la SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO, aux termes duquel la SA MANA LOCATION a donné en Location à la SARL MANA ITO le Bien pour une durée de dix (10) ans (le **Contrat de Crédit-Bail Immobilier**).

Les termes et expressions commençant par une majuscule dans la présente lettre auront, sauf indication contraire, la signification qui leur est attribuée dans le Contrat de Crédit-Bail Immobilier.

Aux termes du Contrat de crédit-Bail Immobilier, il est prévu que toute modification de l'environnement fiscal, et notamment toute modification des Hypothèses de calcul, entraînera la facturation de Loyers complémentaires et, le cas échéant, un ajustement des Loyers, indemnités et/ou Valeurs de Résiliation prévus au Contrat de Crédit-Bail Immobilier. De même, il a été convenu que la SARL MANA ITO prendra à sa charge ou, selon le cas, indemnifiera la SA MANA LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST pour l'ensemble des impôts, droits et charges qui seront supportés par eux à l'occasion du Projet.

Dans le cas où une telle modification interviendrait, de même que dans le cas où la SA MANA LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST (ou l'un quelconque d'entre eux) seraient personnellement redevables en Polynésie Française de tous droits, impôts et taxes (y inclus tous droits d'enregistrement ou de timbre), pénalités, charges ou autres sommes dues au titre de leur participation au Projet, ou de leur sortie totale ou partielle du Projet, ou encore dans le cadre d'une dissolution anticipée de la SA MANA LOCATION (les **charges supplémentaires**), à l'exclusion des cas où cela résulterait d'une faute imputable à INTERINVEST ou aux Investisseurs, nous nous engageons, solidairement, par les présentes, à indemniser sur une base après impôts la SA MANA LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST (selon le cas), de toute perte résultant pour eux d'une telle modification et/ou à leur rembourser toutes sommes versées au titre du paiement de toute charge supplémentaire, de sorte à leur assurer une totale neutralité financière et fiscale.

La présente lettre d'indemnisation restera valable jusqu'à prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti aux Investisseurs au titre du Projet (et ce nonobstant, le cas échéant, toute résiliation ou résolution du Contrat de crédit-bail immobilier ou tout exercice de l'une quelconque des Promesses). Toute action engagée ou demande effectuée préalablement à la fin dudit délai de prescription sera pleinement indemnisée conformément aux stipulations de la présente lettre (nonobstant le fait de savoir si son paiement intervient ou non avant la fin dudit délai de prescription).

Tout paiement au titre des présentes interviendra à première demande d'INTER INVEST, pour le montant qui nous sera indiqué. A ce titre, INTER INVEST procédera aux calculs de toutes sommes dues au titre des présentes, lesquels lieront les parties en l'absence d'erreur manifeste.

Toute demande de paiement sera accompagnée des justificatifs disponibles et, le cas échéant, des modalités de calcul y afférentes.

Tout paiement sera effectué net de tout impôt, taxe, contribution, droit ou déduction ou retenue à la source, présent ou futur. L'ensemble des frais afférents à la présente lettre, ainsi que tous ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu seront à notre charge exclusive.

La présente lettre est soumise au droit français applicable en France métropolitaine (et DOM). Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente lettre sera porté devant les tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir marquer votre acceptation des termes de la présente lettre en datant et contresignant les cinq (5) exemplaires ci-joints, et en nous en retournant trois (3) exemplaires signés.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Papeete, le 20 décembre 2024

En cinq (5) exemplaires originaux

SARL MANA ITO

Par : Albert MOUX
Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

Bon pour acceptation des termes de la présente lettre

SA MANA LOCATION

Par : Camille ANDRIEUX
Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

LES INVESTISSEURS

Par : Camille ANDRIEUX
Fonction : Mandataire dûment habilité à
l'effet des présentes

INTER INVEST

Par : Camille ANDRIEUX
Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

ANNEXE – LISTE DES INVESTISSEURS

PROJET

DE : SARL MANA ITO
PK 39 côté mer – Hitia’a
BP 20653 – 98 813 Papeete (Polynésie Française)
RCS de Papeete TPI 16 135 B

A : SA MANA LOCATION
ZAC Etang Z Abricot
Immeuble Agora – Bâtiment C
97 200 Fort de France
RCS de Fort de France 922 884 861
A l’attention de Monsieur Benoit PETIT

Les investisseurs fiscaux dont la liste est annexée ci-joint en leur qualité d’investisseurs (les **Investisseurs**)

Représentés par INTER INVEST

y inclus leurs ayants cause, ayants droit, cessionnaires et successeurs

ET : INTER INVEST
21, rue Fortuny
75 017 PARIS
A l’attention de Monsieur Benoit PETIT

Financement dans le cadre des dispositions de l’article 199 undecies B du Code général des impôts de l’acquisition et de l’exploitation d’un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL destiné à être exploité par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia’a sur l’île de Tahiti en Polynésie Française

Lettre d’indemnisation fiscale

Mesdames, Messieurs,

Nous nous référons au projet d’acquisition et d’exploitation d’un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL destiné à être exploité par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia’a sur l’île de Tahiti en Polynésie Française (ensemble, le **Bien**), pour lequel nous avons souhaité bénéficier des dispositions de l’article 199 undecies B du Code général des impôts (le **Projet**).

Il est rappelé qu’à cet effet, la SA MANA LOCATION a procédé à l’acquisition du Bien auprès de la SARL MANA ITO.

Nous faisons également référence au contrat de crédit-bail immobilier conclu le 11 octobre 2024 entre la SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO, aux termes duquel la SA MANA LOCATION a donné en Location à la SARL MANA ITO le Bien pour une durée de dix (10) ans (le **Contrat de Crédit-Bail Immobilier**).

Les termes et expressions commençant par une majuscule dans la présente lettre auront, sauf indication contraire, la signification qui leur est attribuée dans le Contrat de Crédit-Bail Immobilier.

Aux termes du Contrat de Crédit-Bail Immobilier, il est prévu que la SARL MANA ITO supportera seule l'intégralité des coûts, frais et dépenses de tous ordres, ainsi que l'intégralité des obligations, réclamations, actions en justice, pénalités, amendes, conséquences financières, juridiques, fiscales ou autres qui pourraient être imposés à la SA MANA LOCATION, aux Investisseurs ou à INTER INVEST (ou à l'un quelconque d'entre eux) et résultant, directement ou indirectement :

- (a) de toute violation partielle ou totale (par action ou omission) par la SARL MANA ITO (i) de l'une quelconque des stipulations du Contrat de Crédit-Bail Immobilier ou, le cas échéant, des Assurances ou (ii) de l'une quelconque de ses obligations au titre de tout document contractuel signé dans le cadre de la présente opération ainsi que (iii) de toute disposition législative, réglementaire ou de toute autre norme applicable à l'exploitation du Bien, et ce nonobstant le fait que la violation ait été portée à la connaissance de la SA MANA LOCATION, des Investisseurs et/ou d'INTER INVEST (au moment de la cession du Bien au profit de la SA MANA LOCATION ou ultérieurement), ou leur soit connue ;
- (b) de la Livraison, du retard ou du défaut de Livraison, de la propriété, de la possession, de la location, du contrôle, de l'utilisation ou de l'exploitation du Bien ou encore en cas de pollution ;
- (c) d'une utilisation du Bien non conforme aux stipulations de l'Acte d'acquisition du Bien ou du Contrat de Crédit-Bail Immobilier ;
- (d) (i) du non-respect des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI et des conditions visées par l'Agrément ou (ii) de la remise en cause, en tout ou partie, pour quelque motif que ce soit, de l'avantage fiscal ou toute économie d'impôt généré(e) dans le cadre du Projet, entraînant, notamment, toute restitution par la SA MANA LOCATION et/ou les Investisseurs, en tout ou partie, y compris postérieurement à l'expiration de la location, à la demande, le cas échéant, de toute autorité compétente.

Il est encore prévu que la SARL MANA ITO indemnifiera la SA MANA LOCATION et, le cas échéant, les Investisseurs et INTER INVEST intégralement et à première demande, de tous les coûts (y compris les coûts de rupture), pertes, obligations et de toutes autres conséquences visées ci-dessus qui pourraient être imposés à la SA MANA LOCATION ou, le cas échéant, aux Investisseurs ou à INTER INVEST, ou soulevés à l'encontre de l'un d'entre eux, à l'exclusion des coûts, pertes, obligations et conséquences dus à une faute imputable à INTERINVEST ou aux Investisseurs.

Dans le cas où un événement visé aux paragraphes (a) à (d) ci-dessus surviendrait nous nous engageons, par les présentes, à indemniser sur une base après impôts la SA MANA LOCATION, les Investisseurs et/ou INTER INVEST (selon le cas), de toute conséquence financière, fiscale ou autre résultant pour eux d'un tel événement et/ou à leur rembourser toutes sommes versées au titre du paiement de toute somme y afférente, de sorte à leur assurer une totale neutralité financière et fiscale.

De même, si (i) les Investisseurs venaient à faire l'objet d'un redressement total ou partiel opéré par l'administration fiscale au titre du Projet ou d'une rectification totale ou partielle pour quelque raison que ce soit (y compris en cas de reprise prévue au dispositif) à l'exclusion des raisons imputables à une faute d'INTERINVEST ou des Investisseurs ou où (ii) l'avantage fiscal accordé aux Investisseurs pour le Projet serait remis en cause, en tout ou partie et pour quelque raison que ce soit à l'exclusion des raisons imputables à une faute

d'INTERINVEST ou des Investisseurs, ou s'avèrerait inférieur à celui escompté, ou encore où (iii) l'avantage fiscal escompté à la date des présentes par les Investisseurs ne seraient pas obtenus en tout ou partie, nous nous engageons, par les présentes, à indemniser sur une base après impôts les Investisseurs de tous coûts, frais et dépenses de tous ordres, obligations, réclamations, actions en justice, pénalités, intérêts, amendes, réintégration fiscale, reprise de réduction d'impôt partielle ou totale, redressement fiscal, perte de rentabilité et/ou toutes autres conséquences financières y afférentes de façon à préserver au bénéfice des Investisseurs, à tout moment, le rendement net après impôts escompté. Dans le cas où il existerait des arguments sérieux pour contester le bien-fondé d'un redressement opéré par l'administration fiscale ou d'une remise en cause par l'administration fiscale de l'avantage fiscal au titre du Projet, à l'exclusion des redressements et remises en causes imputables à une faute d'INTERINVEST ou des Investisseurs, les Investisseurs s'engagent à coopérer avec la SARL MANA ITO afin que cette dernière puisse introduire auprès de l'administration fiscale les recours nécessaires à une telle contestation (tous les frais y afférents étant à notre charge exclusive, y inclus tous frais de conseil supportés le cas échéant par les Investisseurs), étant précisé que cela ne nous autorisera en aucune manière, ni n'autorisera la SARL MANA ITO, à retarder tous paiements dus aux Investisseurs au titre des présentes ou à quelque titre que ce soit, ni ne pourra remettre en cause d'une quelconque manière le droit à indemnisation des Investisseurs, ni ne constituera un quelconque mandat consenti à la SARL MANA ITO pour agir à ce titre au nom des Investisseurs. Dans l'hypothèse où l'intervention des Investisseurs s'avèrerait nécessaire, ce dernier coopèrera de bonne foi avec la SARL MANA ITO et ses conseils, sous réserve de validation le cas échéant par ses équipes juridiques et fiscales et ses propres conseils (tous les frais y afférents étant à notre charge exclusive).

La présente lettre d'indemnisation restera valable jusqu'à prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti aux Investisseurs au titre du Projet (et ce nonobstant, le cas échéant, toute résiliation ou résolution du Contrat de Crédit-Bail Immobilier ou tout exercice de l'une quelconque des Promesses). Toute action engagée ou demande effectuée préalablement à la fin dudit délai de prescription sera pleinement indemnisée conformément aux stipulations de la présente lettre (nonobstant le fait de savoir si son paiement intervient ou non avant la fin dudit délai de prescription).

Tout paiement au titre des présentes interviendra à première demande d'INTER INVEST, pour le montant qui nous sera indiqué.

A ce titre, INTER INVEST procédera aux calculs de toutes sommes dues au titre des présentes, lesquels lieront les parties en l'absence d'erreur manifeste.

Toute demande de paiement sera accompagnée des justificatifs disponibles et, le cas échéant, des modalités de calcul y afférentes.

Tout paiement sera effectué net de tout impôt, taxe, contribution, droit ou déduction ou retenue à la source, présent ou futur. L'ensemble des frais afférents à la présente lettre, ainsi que tous ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu seront à notre charge exclusive.

La présente lettre est soumise au droit français applicable en France métropolitaine. Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente lettre sera porté devant les tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir marquer votre acceptation des termes de la présente lettre en datant et contresignant les cinq (5) exemplaires ci-joints, et en nous en retournant trois (3) exemplaires signés.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Papeete, le 20 décembre 2024

En cinq (5) exemplaires originaux

SARL MANA ITO

Par : Albert MOUX

Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

Bon pour acceptation des termes de la présente lettre

SA MANA LOCATION

Par : Camille ANDRIEUX

Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

LES INVESTISSEURS

Par : Camille ANDRIEUX

Fonction : Mandataire dûment habilité à
l'effet des présentes

INTER INVEST

Par : Camille ANDRIEUX

Fonction : Mandataire dûment habilité
à l'effet des présentes

ANNEXE - LISTE DES INVESTISSEURS

PROJET

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 24 OCTOBRE 2024**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le vingt-quatre octobre, à dix heures, les actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire au 21 rue Fortuny à Paris (75017) sur convocation faite par le Conseil d'administration.

Il a été établi une feuille de présence qui a été dûment émargé par chaque actionnaire présent ou par son représentant le cas échéant, en entrant en séance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est présidée par Monsieur Christian CAMUS, en sa qualité de Président du Conseil d'administration de la Société.

Monsieur Laurent GRARE et Monsieur Jean DELPECH présents et acceptant cette fonction, sont désignés par les membres du bureau ainsi constitué en qualité de scrutateurs.

Monsieur Jean DELPECH présent et acceptant cette fonction, est désigné par les membres du bureau ainsi constitué en qualité de secrétaire.

La feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents ou représentés possèdent l'intégralité des 3.700.000 actions composant le capital social de la Société.

Le Président constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur les résolutions à l'ordre du jour.

Le Président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition des actionnaires présents ou représentés :

- Un exemplaire des convocations adressées à chacun des actionnaires ;
- La feuille de présence ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- Le rapport du conseil d'administration présenté à l'Assemblée générale ;
- Le rapport du Commissaire à la vérification de l'actif et du passif ;
- Les rapports spéciaux du Commissaire aux comptes désigné sur :
 - i. Le projet de délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'Investisseurs Fiscaux (tel que ce terme est défini dans le rapport du Conseil d'administration) ;
 - ii. Le projet de délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration à l'effet de décider une émission de bons de souscription d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'Inter Invest ;
 - iii. Le projet de réduction de capital non motivée par des pertes sous condition suspensive de la réalisation d'une augmentation de capital suffisante ;
- Le projet de texte des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

L'Assemblée générale extraordinaire lui donne quitus de cette déclaration. Le Président après avoir donné lecture :

- du rapport du Conseil d'administration ;
- du rapport du commissaire aux comptes désigné pour la vérification de l'actif et du passif ; ainsi que
- des rapports spéciaux du Commissaire aux comptes désigné sur la suppression du droit préférentiel de souscription dans la délégation de compétence en vue de l'augmentation de capital par émission d'actions, sur l'émission de bons de souscription d'actions, et sur la réduction de capital non motivée par des pertes,

Rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-2 du Code de commerce à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cents (5.821.300) 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 publique de titres financiers ;
2. Suppression corrélative du droit préférentiel de souscription des actionnaires relatif aux actions à émettre dans le cadre de cette délégation au profit d'une catégorie de personnes déterminée ;
3. Emission de cinq millions quatre-vingt-dix-sept mille cent soixante-huit (5.097.168) bons de souscriptions d'actions ordinaire au prix d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euros (1,89€) ;
4. Termes et modalités de souscription et d'exercice des BSA ;
5. Suppression corrélative du droit préférentiel de souscription des actionnaires relatif à l'émission des bons de souscription d'actions au profit d'Inter Invest SA ;
6. Réduction de capital par rachat des 3.700.000 actions réalisée sous condition suspensive de la réalisation d'une augmentation de capital et délégation de pouvoirs au Conseil d'administration ;
7. Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en faveur de salariés dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivant du Code du travail et L. 225-129-6 du Code de commerce ;
8. Pouvoirs pour accomplir les formalités.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met au vote les résolutions 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 à l'effet de décider l'émission d'un nombre maximum total de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cents (5.821.300) actions nouvelles d'une valeur nominale de un centime d'euros (0,01€) chacune au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90€) chacune par voie d'offre publique 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 spécial du Commissaire aux Comptes relatif à la vérification de l'actif et du passif en date du 22/10/2024 et du rapport spécial du Commissaire aux comptes désigné sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 22/10/2024,

Constate que le capital social de la Société est intégralement libéré,

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 15 décembre 2024, 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 publique d'un montant total maximum de cinquante-huit mille deux cent treize euros (58.213 €) (hors prime d'émission) correspondant à l'émission de cinq millions huit cent vingt et un mille trois cent (5.821.300) 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 d'émission incluse d'au maximum onze millions soixante mille quatre cent soixante-dix (11.060.470) 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 et 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.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires.

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 désigné sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 22/10/2024,

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 5.821.300 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 4B 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 :
 - i. 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 ;
 - ii. Clore par anticipation la période de souscription ;
 - iii. Constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions ordinaires qui seront effectivement souscrites ;
 - iv. Accomplir directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités nécessaires après l'augmentation de capital ;
 - v. Modifier corrélativement les statuts de la Société ;
 - vi. Et plus généralement procéder à tout acte ou formalité nécessaire à la réalisation de l'augmentation de capital résultant de la présente résolution.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des actionnaires.

TROISIEME RESOLUTION

(Emission de cinq millions quatre-vingt-dix-sept mille cent soixante-huit (5.097.168) bons de souscriptions d'actions ordinaires au prix d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euro (1,89€))

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et constatant que le capital social est intégralement libéré,

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes désigné sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 22/10/2024,

Décide, sous réserve de l'adoption des quatrième et cinquième résolutions relatives aux modalités d'émission et d'exercice des BSA et à la suppression du droit préférentiel de souscription,

De procéder à l'émission de cinq millions quatre-vingt-dix-sept mille cent soixante-huit (5.097.168) bons de souscription d'actions (« BSA ») pour un prix de souscription unitaire d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euro (1,89€), chacun donnant le droit de souscrire à une (1) action ordinaire nouvelle au prix de la valeur nominale, soit 0,01 euro chacune.

Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet, de :

- Clore si nécessaire par anticipation la période de souscription des BSA (définie dans la résolution suivante) ;
- Constater l'exercice des BSA émis et les augmentations consécutives de capital ;
- Modifier corrélativement les statuts et effectuer toutes formalités relatives auxdites augmentations de capital,
- Et d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire en vue de l'émission desdits BSA et l'exercice du droit de souscription y attaché.

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

QUATRIEME RESOLUTION

(Termes et modalités de souscription et d'exercice des BSA)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et constatant que le capital social est intégralement libéré,

Après avoir entendu la lecture du rapport du Président et pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes désigné sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 22/10/2024,

Décide que les conditions et modalités d'émission et de souscription des BSA sont les suivantes :

- Les BSA seront émis et souscrits au prix d'un euro et quatre-vingt-neuf centimes d'euro (1,89€) chacun ;
- Chaque BSA permet en cas d'exercice de souscrire à une (1) action nouvelle au prix de la valeur nominale d'un centime d'euro (0,01€) ;

- Les BSA pourront être souscrits à compter de ce jour et jusqu'au 30 décembre 2024 à minuit ;
- Les BSA ne pourront être exercés qu'à compter du lendemain de leur souscription et devront être exercés au plus tard le 30 décembre 2024 à minuit, sauf clôture anticipée décidée par le Conseil d'administration en cas d'exercice de la totalité des BSA ;
- Passée cette date du 30 décembre 2024 à minuit, les BSA souscrits et non exercés seront caducs et ne pourront plus être exercés ;
- L'émission de ces BSA emportera renonciation automatique des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre en conséquence de l'exercice des droits y attachés par leurs titulaires, dans les conditions prévues aux présentes.

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

CINQUIÈME RESOLUTION

(Suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires relatif à l'émission des bons de souscription d'actions au profit d'Inter Invest SA)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et constatant que le capital social est intégralement libéré,

Après avoir entendu la lecture du rapport du Président et pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes désigné,

Décide, en application des articles L.228-91 et L.225-135 du code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des associés de la Société sur les BSA dont la souscription est réservée à :

INTER INVEST SA, société anonyme au capital social de 10.000.200 euros, dont le siège social est situé 21 rue de Fortuny à Paris (75017), immatriculée au RCS de Paris sous le n°383 848 660, (ci- après « **Inter Invest** »).

En vue de permettre la mise en œuvre de la garantie de placement consentie par Inter Invest et dont le principe est décrit dans le projet de prospectus.

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

SIXIÈME RESOLUTION

(Réduction de capital non motivée par des pertes)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et constatant que le capital social est intégralement libéré,

Après avoir entendu la lecture du rapport du Président et pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes,

Constate que le bilan intermédiaire arrêté au 12/10/2024 fait apparaître un montant de capitaux propres de 37.000 euros,

Décide conformément aux dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L.225-204 du Code de Commerce de donner pouvoir au Conseil d'administration à l'effet de réaliser une réduction de capital par voie de rachat annulation des actions dont les conditions et modalités sont les suivantes :

- Rachat de l'intégralité des 3.700.000 actions détenues par les associés existants de la Société ;
- Une réduction du capital à hauteur de la totalité des 3.700.000 actions composant le capital social initial de la Société, soit une réduction du capital à hauteur de 37.000 euros sous la condition suspensive de la réception de bulletins de souscription d'un nombre minimum de 4.365.975 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01€) chacune, soit 75% du montant de l'augmentation de capital autorisée conformément aux première et deuxième résolutions ci-dessus au plus tard le 10 décembre 2024. Il est précisé que la réalisation de la réduction de capital sera constatée préalablement à l'augmentation de capital résultant de l'exercice par le conseil d'administration de la délégation qui lui est faite en vertu première et deuxième résolutions et en principe le même jour.

En cas de réalisation de la condition visée ci-dessus, chaque actionnaire de la Société disposera d'un délai de 5 jours se terminant le 15 décembre 2024 à 12 h pour demander le rachat d'un nombre d'actions proportionnel à sa détention dans le capital social. En cas de rompu le nombre des actions dont chaque actionnaire pourra demander le rachat est déterminé en arrondissant à l'entier inférieur étant précisé que les actionnaires peuvent se transférer leur droit de rachat. Chaque actionnaire pourra également demander le rachat à titre réductible d'un nombre d'action supérieur à sa proportion dans le capital social. Si tous les actionnaires n'ont pas exercé leur droit de rachat à titre irréductible, ceux des actionnaires ayant demandé le rachat à titre réductible d'un nombre d'actions supérieur à leur quotité dans le capital social, bénéficieront du rachat d'un nombre d'actions proportionnel à la somme des demandes faites à titre irréductible. Les actionnaires souscrivant dans le cadre de l'augmentation de capital prévue en application des première et deuxième résolutions renoncent au moment de leur souscription à demander le rachat de leurs actions.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

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

SEPTIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en application de l'article L.225-129-2 alinéa 1^{er} et L.225-129-6 alinéa 2 du Code de commerce et des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail en conséquence de l'adoption de la première résolution,

Après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes désigné sur la suppression du droit préférentiel de souscription relative à l'augmentation de capital visée par la première résolution,

Décide de déléguer compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder dans un délai maximum de 6 mois à une augmentation de capital dans la limite d'un montant global nominal maximum de 4.000 euros dont elle fixe d'ores et déjà les conditions suivantes :

- Les actions à émettre sont des actions ordinaires d'une valeur nominale de (0,01) et seront souscrite au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euro (1,90€) ;
- L'augmentation sera réservée aux salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de la législation en vigueur adhérant au plan d'épargne entreprise (ci-après « PEE ») de la Société auxquels il serait proposé de souscrire en numéraire aux conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient ainsi émises serait supprimé en faveur des salariés susvisés,

Décide de réserver la souscription de ces actions nouvelles aux salariés de la Société et aux salariés des sociétés qui lui sont liées

Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de :

- Arrêter la date et les modalités de l'émission à réaliser en vertu de la présente résolution ;
- Mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues aux articles L.3332-2 et suivants du Code du travail ;
- 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.

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

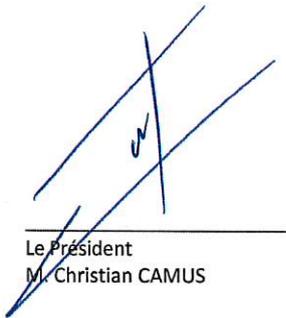
HUITIEME RESOLUTION
(Pouvoirs pour accomplir les formalités)

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet d'accomplir tous dépôts et publications y afférents, et généralement pour réaliser toutes formalités légales.

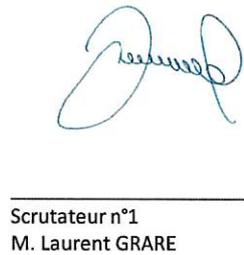
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 11 heures.

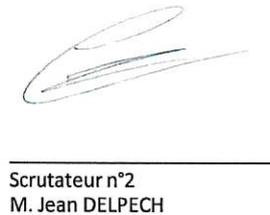
De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau et sera porté au registre de la Société.



Le Président
M. Christian CAMUS



Scrutateur n°1
M. Laurent GRARE



Scrutateur n°2
M. Jean DELPECH



Secrétaire de séance
M. Jean DELPECH

Annexe 8 - Contrat d'Acquisition de l'Immeuble, Contrat de Crédit-Vendeur, Contrat de Crédit-Bail Immobilier, promesse de vente de l'Immeuble, procès-verbal de livraison des immeubles, procès-verbal de mise en service des immeubles, promesse d'achat de l'Immeuble, projet de promesses de vente et d'achat des actions

Avec la collaboration de :

Raiteva GREIG

Sébastien HIRSCH

Grégory LLABRES

Pierre-Yves VALMALLE

Notaires salariés

Et

Martine CHENESON

Hervé HEUILLON

Bernard RESTOÛT

Société Civile Professionnelle
dénommée

« Office Notarial

BUIRETTE - CHIN FOO »

415 boulevard Pomare

BP 33 - 98713 PAPEETE

Tahiti - Polynésie française

☎ (689) 40.54.08.70

📠 (689) 40.54.08.71

✉ scp98001@notaires.pf

Successesseur de :

Me Michel DELGROSSI

Me Bernard RESTOÛT

Me Franck MONNOT

Me Dominique CALMET

Me Alexandre CORMIER

Détenteur des minutes de :

Me Marcel LEJEUNE

Me Gabriel DUBOUCHÉ

Me Gilles THURET

Me Gustave VINCENT

ATTESTATION AVEC PRIX



Aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien HIRSCH, notaire salarié au sein de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial BUIRETTE-CHIN FOO », titulaire d'un Office Notarial à PAPEETE (TAHITI), 98713, 415 boulevard Pomare, le 11 octobre 2024,

Il a été constaté la Cession d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime et la Vente, dans le cadre d'une opération de financement en application du dispositif d'aide fiscale accordée aux investissements réalisés Outre-Mer, conformément à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts,

Par :

La Société dénommée **MANA ITO**, Société à responsabilité limitée au capital de 400.000.000 de francs CFP, dont le siège est à HITIA'A (98705) (POLYNESIE FRANCAISE), Pk 39, côté mer (B.P. 20653 - 9813 PAPEETE), identifiée à l'ISPF sous le numéro TAHITI B 95401 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAPEETE sous le numéro TPI 16 135 B.

Au profit de :

La Société dénommée **MANA LOCATION**, Société anonyme au capital de 37.000 euros, dont le siège est à FORT-DE-FRANCE (97200), Immeuble Agora Bât C Etang Z abricots, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT-DE-FRANCE sous le numéro 922 884 861.

Des BIENS ci-après désignés :

A – Cession du droit à l'occupation temporaire du domaine public maritime

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir à compter du jour de la signature, à l'occupation temporaire consentie par la POLYNESIE FRANCAISE suivant l'arrêté n°2203/VP du 18 février 2021 et l'arrêté n°2227/PR du 4 octobre 2024, subrogeant expressément le Cessionnaire dans tous les droits et obligations en résultant sur les emplacements du domaine public maritime remblayés concernés, sis à Hitia'a O Te Ra, commune associée de Hitia'a, d'une superficie totale de 300,24 m².

B – Vente d'immeubles à construire en l'état futur d'achèvement

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit et devant consister après achèvement :

I - A HITIAA O TE RA, Commune associée de HITIAA (Ile Tahiti – Polynésie française) 98705, Pk 39, côté montagne,

1°/ Deux parcelles de terre formant parties du lot 34 de la zone III (basse vallée de crête à crête) du plan de partage des terres PEREUE-MANUA-MEREU, d'une superficie de Dix mille cent trente trois mètres carrés (10.133 m²) et Mille sept cent soixante neuf mètres carrés (1.769 m²), cadastrées section AH n°s 134 et 135,

2°/ Les immeubles en cours d'édification sur les parcelles ci-dessus désignées :

Consistant en un dépôt d'hydrocarbures gazeux comprenant :

- un bâtiment administratif de 220 m² ;
- un local utilité de 70 m² ;
- un local maintenance de 55 m² ;
- un local et bac incendie de 250 m² ;
- un stockage GPL de 2.270 m² ;
- une aire stockage bouteilles de 1.600 m² ;
- un centre emplissage de 1.600 m² ;
- une voie de circulation VL de 3.170 m² ;
- et un bassin de rétention de 790 m².

II. Sur divers emplacements du domaine public maritime remblayés, sis à HITIAA OTE RA, commune associée de HITIAA, d'une superficie totale de 300,24 m² :

Les immeubles en cours d'édification suivants :

- un quai, sur la parcelle cadastrée section AH n°74 ;
- et quatre coffres d'amarrage.

Moyennant le prix de **Trois milliards cinq cent soixante sept mille neuf cent neuf mille neuf cent quatre vingt six francs CFP (3.567.909.986 F.CFP)**, soit une contre-valeur de **Vingt neuf millions huit cent quatre vingt dix neuf mille quatre vingt six euros (29.899.086 €)**.

Payé à hauteur de Cent dix neuf francs CFP (119 F.CFP), soit une contre-valeur d'Un euro (1 €), correspondant aux fonds propres de l'Acquéreur, et quittancé à l'acte.

Et le solde, soit la somme de Trois milliards cinq cent soixante sept millions neuf cent neuf mille huit cent soixante-sept francs CFP (3.567.909.867 F.CFP), soit l'équivalent de Vingt neuf millions huit cent quatre vingt dix neuf mille quatre vingt cinq euros (29.899.085 €) payé par compensation au moyen du crédit consenti par le Vendeur au profit de l'Acquéreur.

Et que cet acte est en cours de formalités.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A PAPEETE (TAHITI)
LE 11 octobre 2024**


Sébastien HIRSCH



Le 11 OCTOBRE 2024

(1) SAS MANA LOCATION

(2) SARL MANA ITO

CREDIT-VENDEUR BATIMENT
N°2024-2I-AA-PF-002

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION	2
ARTICLE 2.	LE CREDIT-VENDEUR	3
ARTICLE 3.	REMBOURSEMENT ET REMBOURSEMENT ANTICIPE	4
ARTICLE 4.	INTERETS	5
ARTICLE 5.	PAIEMENTS.....	5
ARTICLE 6.	ABSENCE DE SURETE.....	5
ARTICLE 7.	DUREE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 8.	EXERCICE DES DROITS ET RECOURS	6
ARTICLE 9.	NOTIFICATIONS	6
ARTICLE 10.	DIVERS	7
ARTICLE 11.	CESSION	7
ARTICLE 12.	FRAIS ADDITIONNELS	7
ARTICLE 13.	LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE.....	7
ARTICLE 14.	ENREGISTREMENT.....	7

2/1
G

CREDIT-VEUNDEUR BATIMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SA MANA LOCATION, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.000 Euros dont le siège social est situé Immeuble AGORA - Bâtiment C, Etang Z'abricots - 97 200 FORT DE FRANCE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE sous le numéro 922 884 861, représentée par son Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, Monsieur Christian CAMUS, lui-même représenté par Madame Camille ANDRIEUX, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SA MANA LOCATION** ou l'**Acheteur**)

ET

SARL MANA ITO, société à responsabilité limitée au capital de 400.000.000 Francs Pacifiques dont le siège social est situé PK 39 côté mer - Hitia'a - BP 20653 PAPEETE, Polynésie française, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 135B, représentée par son gérant, Monsieur Sébastien MILLOT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SARL MANA ITO** ou le **Vendeur**)

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

- (A) La SARL MANA ITO a souhaité mettre en place une opération de financement (le **Projet**) dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI aux fins de l'acquisition et de l'exploitation d'un Immeuble nu constituant une composante d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), tel que décrit dans l'acte notarié d'acquisition visé au (C) ci-après, pour un montant total hors taxes récupérables (taxes et TVA non récupérables comprises), hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro, de **29.899.085 Euros** (respectivement le "**Bâtiment**") ou l'"**Immeuble**").
- (B) Le Bâtiment est en cours d'édification sur une zone de terrain appartenant à la SARL MANA ITO, provenant de la parcelle de terre dénommée lot 34 (Issu de la zone III), dépendant des terres PEREUE-MANUA-MEREU, sise à HITIAA O TE RA (POLYNÉSIE FRANÇAISE) 98705, PK 39, côté montagne, figurant au cadastre Section AH N°1, d'une superficie totale de cinquante mille cent dix-huit mètres carrés (50.118 m²), et divers emplacements du domaine public maritime situés à Hitiaa O Te Ra d'une superficie totale de 152,2 m² dépendant notamment de parcelles de plus grande importance cadastrées section AH numéros 73 et 74.
- (A) La SA MANA LOCATION a été constituée aux fins d'acquérir le Bâtiment auprès de la SARL MANA ITO et de lui faire bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il a été prévu à cet effet qu'il soit procédé à la cession du Bâtiment, au profit de la SA MANA LOCATION, sous forme d'une acquisition d'un Immeuble nu à construire, conformément aux termes d'un

acte notarié de cession de Bâtiment conclu (**l'Acte de Cession de Bâtiment**). Le Bâtiment sera ensuite donné à Crédit-Bail à la SARL MANA ITO conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail immobilier (le **Contrat de Crédit-Bail**). Il fera par ailleurs l'objet d'une promesse unilatérale de vente par la SA MANA LOCATION en faveur de la SARL MANA ITO (la **Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment**), ainsi que d'une promesse d'achat consentie par la SARL MANA ITO à la SA MANA LOCATION (la **Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment**).

- (B) Compte tenu de la nature et du calendrier de réalisation du Projet, le schéma retenu a été celui d'un financement partiel par voie de souscription à une augmentation de capital dans la SA MANA LOCATION (**l'Apport**), par des investisseurs personnes physiques qui deviendront ainsi actionnaires de la SA MANA LOCATION (les **Investisseurs**). Il est rappelé que l'application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI suppose la délivrance d'un agrément ministériel, dont les parties déclarent parfaitement connaître les conditions juridiques d'octroi et de maintien. A cet effet, il a été déposé une demande d'agrément au titre du Projet auprès du Bureau des Agréments et Rescrits de la Direction Générale des Finances Publiques (la **DGFIP**). Par lettre en date du 22/08/2024 la DGFIP a délivré une décision d'agrément au titre du Projet (**l'Agrément**) pour une base éligible de 26.857.852 Euros (la **Base Eligible**).
- (C) Il est prévu par ailleurs que la SA MANA LOCATION finance l'acquisition du Bâtiment au moyen d'un crédit-vendeur consenti par la SARL MANA ITO, conformément aux termes d'un contrat de crédit-vendeur, objet des présentes (respectivement le **Crédit-Vendeur** et le **Contrat de Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera lui-même financé par un prêt bancaire consenti la Banque SOCREDO (le **Crédit Bancaire**, et le contrat y relatif le **Contrat de Crédit Bancaire**) et pour le solde, au moyen des fonds provenant du dispositif d'aide fiscale locale et de fonds propres. Il est prévu qu'il soit remboursé dans un premier temps grâce à une partie du produit de l'Apport puis au moyen des loyers versés au titre du Contrat de Crédit-Bail, et pour le solde par le prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment.
- (D) Il est précisé que l'intervention de la SA MANA LOCATION dans le cadre du Projet est de nature exclusivement financière.
- (E) Les termes et conditions du Crédit-Vendeur sont stipulés dans le présent contrat.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1 Définitions

Dans le présent contrat (y compris son préambule), les mots commençant avec une majuscule ont le sens qui leur est attribué, selon le cas, dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après, à moins que le contexte requiert un sens différent :

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

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

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

Date de Livraison a le sens qui lui est donné dans le Contrat de Crédit-Ball ;

Date de Paiement de Loyer a le sens qui lui est donné dans le Contrat de Crédit-Ball ;

Prix de Cession a le sens qui lui est donné au Contrat de Crédit-Ball ;

Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment a le sens qui lui est donné au Contrat de Crédit-Ball ;

Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment a le sens qui lui est donné au Contrat de Crédit-Ball ;

Tranche amortissable a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 des présentes ;

Tranche non amortissable a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 des présentes ;

1.2 Interprétation

Dans le présent contrat :

- (a) les titres attribués aux articles et annexes n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en Influencer l'Interprétation ;
- (b) les renvois à des articles ou annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou annexes du présent contrat ;
- (c) les renvois à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont cette convention ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne ou entité comprennent ses successeurs, cessionnaires, ayants-droits et ayants-cause, ainsi que toute autre personne ou entité invoquant un droit de ou par l'Intermédiaire de cette personne ou entité ;
- (e) toute définition aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ;
- (f) sauf stipulation contraire, les références horaires sont des références aux heures à Paris ; de même, toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire ;
- (g) les annexes techniques et financières ont été établies sous la seule responsabilité de leur(s) auteur(s) respectif(s), à l'exclusion de celle du rédacteur du présent contrat.

ARTICLE 2. LE CREDIT-VENDEUR

2.1 Sous réserve des stipulations du présent contrat, le Vendeur accepte de mettre à la disposition de l'Acheteur un Crédit-Vendeur correspondant au Prix de Cession du Bâtiment, soit un montant total prévisionnel de **29.899.085 Euros**, ramené à **20.214.466 Euros** une fois effectué l'apport net rétrocédé des Investisseurs fiscaux au profit du projet.

Le montant du Crédit-Vendeur et sa décomposition par tranches, et leurs montants, (comme indiqué à l'article 2.2 ci-dessous) seront le cas échéant ajustés afin de tenir compte d'une modification des Données de Calcul (telles que définies à l'Annexe

Financière visée au Contrat de Crédit-Bail).

2.2 Le Crédit-Vendeur sera composé de trois tranches :

- (a) Une tranche non amortissable (Tranche 1) d'un montant total en principal de 12.488.873 Euros, ramenée à 2.804.254 Euros une fois effectué l'apport net rétrocédé des investisseurs fiscaux au profit du projet d'un montant de 9.684.619 Euros, correspondant à la quote-part du Prix de Cession financée par fonds propres (la **Tranche 1 non amortissable**).
- (b) une tranche non amortissable (Tranche 2) d'un montant total en principal de 5.028.000 Euros, correspondant à la quote-part du Prix de Cession financée par l'aide fiscale locale (la **Tranche 2 non amortissable**) ;
- (c) une tranche amortissable (Tranche 3) d'un montant total en principal de 12.382.211 Euros correspondant au montant net des tirages sur le Crédit Bancaire (la **Tranche 3 amortissable**) ;

La **Tranche 1 non amortissable** et la **Tranche 2 non amortissable** seront cumulativement dénommées ci-après la **Tranche non amortissable**.

2.3 Le Crédit-Vendeur sera tiré en intégralité en une seule fois à la Date de Livraison.

ARTICLE 3. REMBOURSEMENT ET REMBOURSEMENT ANTICIPE

3.1 Le Crédit-Vendeur sera remboursé au moyen (I) de l'apport net rétrocédé par les investisseurs fiscaux d'un montant de 9.684.619 Euros (pour la tranche non amortissable), (II) des Loyers reçus aux termes du Contrat de Crédit-Bail et (III) d'une partie du prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou selon le cas de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment, sous réserve qu'à chaque date concernée, les obligations du Vendeur au titre du Contrat de Crédit- Bail aient été pleinement satisfaites.

Un échéancier prévisionnel des remboursements du Crédit-Vendeur figure en annexe 1 des présentes. Cet échéancier sera le cas échéant ajusté afin de tenir compte d'une modification des Données de Calcul (telles que définies à l'Annexe Financière visée au Contrat de Crédit-Bail).

En tout état de cause, le Crédit-Vendeur sera remboursé au plus tard à la date tombant dix (10) ans à compter du 31/12/2024.

3.2 Nonobstant ce qui précède, en cas d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou selon le cas de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment, l'Acheteur devra rembourser par anticipation le Crédit-Vendeur en principal, Intérêts, Intérêts de retard, frais et accessoires à la date à laquelle le prix de cession du Bâtiment sera versé dans son intégralité par le Vendeur à l'Acheteur.

3.3 De même, en cas de résiliation du Contrat de Crédit-Bail, l'Acheteur devra rembourser par anticipation le Crédit-Vendeur en principal, Intérêts, Intérêts de retard, frais et accessoires à la date à laquelle la Valeur de Résiliation sera versée dans son intégralité par le Vendeur à l'Acheteur au titre des stipulations applicables du Contrat de Crédit-Bail.

3.4 L'Acheteur pourra procéder au remboursement anticipé volontaire de tout ou partie du Crédit-Vendeur à tout moment, sans pénalité.

ARTICLE 4. INTERETS

4.1 PAIEMENT DES INTERETS

4.1.1 La Tranche Amortissable et la Tranche non Amortissable du Crédit-Vendeur porteront intérêt au taux de 0,00 %.

4.1.2 Les Intérêts feront l'objet d'une franchise jusqu'au 31 décembre 2024 et seront payables à terme échu, à chaque Date de Paiement de Loyer.

4.1.3 Les Intérêts seront calculés sur la base d'une année de 360 jours et du nombre exact de jours écoulés entre le premier jour (Inclus) de la période d'Intérêt concernée et son dernier jour (exclu).

4.2 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour les besoins des articles L.313-1 et seq. et R.313-1 et seq. du Code de la consommation et L.313-4 du Code monétaire et financier, les parties reconnaissent que le taux effectif global du Crédit-Vendeur, calculé à la date du présent contrat, tient compte d'un taux d'intérêt de 0,00% par an.

ARTICLE 5. PAIEMENTS

5.1 Tout paiement par une partie au titre du présent contrat devra être effectué en fonds immédiatement disponibles à la date d'exigibilité de cette somme au crédit du compte de la partie destinataire désigné par cette dernière à l'autre partie à la date du présent contrat ou à tout autre compte que la partie destinataire aura Indiqué préalablement à l'autre partie.

5.2 Nonobstant ce qui précède, l'Acheteur pourra opérer compensation entre les montants dus par lui, en principal et intérêts, au titre des présentes (y inclus en cas de remboursement anticipé), ou plus généralement au titre de tout Document de la Transaction ou du Projet, et toute créance (exigible ou non) qu'il détiendra à cette date à l'encontre du Vendeur (en quelque qualité que ce soit) au titre de tout Document de la Transaction (et notamment les Loyers, Valeur de Résiliation, prix d'option et autres sommes dues au titre de tout Document de la Transaction), ou plus généralement au titre du Projet, indépendamment du lieu de paiement ou de la devise dans laquelle les créances seront libellées.

L'Acheteur et le Vendeur reconnaissent ici expressément que leurs obligations au titre des Documents de la Transaction, et plus généralement au titre du Projet, participent d'une opération économique globale, de sorte qu'elles constituent des obligations réciproques et connexes, et pourront être payées par compensation alors même que les conditions de la compensation légale ne seraient, le cas échéant, pas toutes réunies.

5.3 Si une échéance ou une date de paiement quelconque au titre du présent contrat ne coïncide pas avec un Jour Ouvré, cette échéance ou cette date de paiement sera automatiquement reportée au premier Jour Ouvré suivant, à moins que ce report n'entraîne le passage dans un mois civil différent, auquel cas elle sera avancée au premier Jour Ouvré précédent. Par exception, si la date tombant cinq (5) ans après la Date de Livraison n'est pas un Jour Ouvré, elle sera automatiquement reportée au premier Jour Ouvré suivant, même si ce report devait entraîner le passage dans un mois civil différent.

ARTICLE 6. ABSENCE DE SURETE

Le Crédit-Vendeur ne sera pas garanti par des sûretés personnelles ou réelles consenties par l'Acheteur ou portant sur l'un de ses actifs.

ARTICLE 7. DUREE DE LA CONVENTION

7.1 Les parties conviennent que la présente convention prendra effet à la date des présentes.

7.2 Elle prendra fin dès lors que l'ensemble des paiements et remboursements devant être effectués au titre des présentes seront dûment intervenus.

ARTICLE 8. EXERCICE DES DROITS ET RECOURS

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

8.2 Le Vendeur renonce expressément et irrévocablement par les présentes à exercer devant toute juridiction française ou étrangère, toute poursuite individuelle à l'encontre des Investisseurs, à quelque titre que ce soit (y inclus, en ce qui concerne les Investisseurs, en leur qualité d'associés de l'Acheteur). Le Vendeur renonce de la même façon à tout recours à l'encontre des gérants et autres dirigeants de l'Acheteur (sauf en cas de faute lourde ou dolosive). Le Vendeur renonce également à initier toutes procédures collectives à l'encontre de l'Acheteur, des Investisseurs et s'engage irrévocablement, dans l'hypothèse où l'Acheteur ne respecterait pas ses engagements contractuels au titre des présentes, à n'exercer ses droits de recours que sur les éléments composant le Bâtiment.

8.3 Les parties reconnaissent que les engagements pris par le Vendeur ci-dessus ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil et conviennent en outre que l'engagement du Vendeur en tant que promettant au titre de cette stipulation survivra pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, du présent contrat.

ARTICLE 9. NOTIFICATIONS

Toute notification spécifiquement requise en vertu du présent contrat (et sauf mention spécifique) :

- (a) sera faite par écrit, signée pour le compte de la partie dont elle émane et transmise par télécopie confirmée par lettre recommandée avec avis de réception ;
- (b) sera adressée à la partie concernée, à l'adresse suivante :

Pour l'Acheteur :

SA MANA LOCATION
C/o INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris

A l'attention de : Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

Pour le Vendeur :

SARL MANA ITO
PK 39 côté mer - Hitia'a
BP 20653 PAPEETE - Polynésie française
Attention : Monsieur Sébastien MILLOT
Téléphone : (+ 689) 40 50 42 50
Email : sebastien.millot@manaito.com

ou à toute autre adresse ou numéro de télécopie ultérieurement communiqué ; et

- (c) concernant la transmission par télécopie, sera réputée reçue le Jour Ouvré suivant le jour durant lequel ladite télécopie est transmise avec succès, tel que confirmé par le relevé de transmission du télécopieur ayant servi à la transmission, à défaut de quoi la notification sera réputée nulle et non avenue.

Pour toute autre communication (et sauf mention spécifique), les parties reconnaissent qu'elles pourront échanger entre elles par courriels.

ARTICLE 10. DIVERS

10.1 Chacune des annexes fait partie Intégrante du présent contrat.

10.2 Toute modification au présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit signé par toutes les parties.

ARTICLE 11. CESSION

Le Vendeur ne pourra céder ou autrement transférer tout ou partie de ses droits et obligations au titre de la présente convention (et notamment toute créance au titre du Crédit-Vendeur).

ARTICLE 12. FRAIS ADDITIONNELS

L'ensemble des frais additionnels au titre de la présente convention (notamment ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu, y inclus ceux engagés par l'Acheteur pour préserver ou exercer ses droits au titre de la présente convention) seront à la charge exclusive du Vendeur qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 13. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

13.1 Le présent contrat, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

13.2 Les parties conviennent de soumettre tout litige qui résulterait du présent contrat exclusivement aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de solliciter le bénéfice de la gratuité prévue pour les actes Intermédiaires pour l'enregistrement du présent contrat, conformément à l'article 29 de la Loi du Pays n°2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée relative aux cessions relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer.

Ct , vi

Fait à Papeete, le 11/10/2024

En trois (3) exemplaires originaux



SA MANA LOCATION, en qualité
d'Acheteur



SARL MANA ITO, en qualité de Vendeur

**ANNEXE 1
ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT**

EUROS

Balourd à terme

7 832 254

Tranches 1 et 2- Non amortissables

OA

Dates	N° semestrialité	Maturité	DF	Encours	capital	intérêts	flux	
			0,00%					
31/12/2024	0		1,00	7 832 254 €				
30/06/2025	1	0,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2025	2	1,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2026	3	1,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2026	4	2,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2027	5	2,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2027	6	3,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2028	7	3,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2028	8	4,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2029	9	4,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2029	10	5,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	14 023 360 €
30/06/2030	11	5,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2030	12	6,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2031	13	6,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2031	14	7,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2032	15	7,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2032	16	8,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2033	17	8,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2033	18	9,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
30/06/2034	19	9,50	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	
31/12/2034	20	10,00	1,00	7 832 254 €	0 €	0 €	0 €	

GT ⁿⁱ 9

EUROS

Balourd à terme

0

Tranche 3 - Amortissable

Dates	N° semestrialité	Maturité	DF	Encours	capital	intérêts	flux
			0,00%				
31/12/2024	0		1,00	12 382 211 €			
30/06/2025	1	0,50	1,00	11 763 101 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2025	2	1,00	1,00	11 143 990 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2026	3	1,50	1,00	10 524 880 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2026	4	2,00	1,00	9 905 769 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2027	5	2,50	1,00	9 286 658 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2027	6	3,00	1,00	8 667 548 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2028	7	3,50	1,00	8 048 437 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2028	8	4,00	1,00	7 429 327 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2029	9	4,50	1,00	6 810 216 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2029	10	5,00	1,00	6 191 106 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2030	11	5,50	1,00	5 571 995 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2030	12	6,00	1,00	4 952 884 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2031	13	6,50	1,00	4 333 774 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2031	14	7,00	1,00	3 714 663 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2032	15	7,50	1,00	3 095 553 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2032	16	8,00	1,00	2 476 442 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2033	17	8,50	1,00	1 857 332 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2033	18	9,00	1,00	1 238 221 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
30/06/2034	19	9,50	1,00	619 111 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €
31/12/2034	20	10,00	1,00	0 €	-619 111 €	0 €	-619 111 €

Le 11 OCTOBRE 2024

SA MANA LOCATION
(Crédit-Bailleur)

- et -

SARL MANA ITO
(Crédit-Preneur)

**CENTRE DE RECEPTION MARITIME, DE STOCKAGE
ET DE CONDITIONNEMENT DE GPL – BATIMENTS NUS**

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER
N°2024-2I-AA-PF-002

SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	5
2.	CHOIX, ACCEPTATION ET RESPONSABILITÉ DE L'IMMEUBLE	7
3.	DESIGNATION	8
4.	OBJET DU CONTRAT	8
5.	DESTINATION DE L'IMMEUBLE	8
6.	DUREE.....	8
7.	ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE	8
8.	CHARGES ET CONDITIONS	9
9.	ASSURANCES	11
10.	INDEMNISATION ET GARANTIE FISCALE	16
11.	CESSION DU CREDIT-BAIL	17
12.	SOUS-LOCATION	17
13.	NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE DU CREDIT-PRENEUR	17
14.	LOYER	17
15.	IMPOTS ET TAXES	18
16.	INTERETS DE RETARD	19
17.	CHARGES.....	19
18.	DECLARATIONS ET GARANTIES DU CREDIT-PRENEUR.....	20
19.	ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR	21
20.	RESILIATION DU CREDIT-BAIL.....	22
21.	CLAUSE RÉSOLUTOIRE	24
22.	ENVIRONNEMENT.....	24
23.	PROMESSE UNILATERALE DE VENTE	25
24.	RENONCIATION À RECOURS	26
25.	NOTIFICATIONS.....	26
26.	DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE.....	26
27.	ENREGISTREMENT	
	ANNEXE 1 ACCORD DGFIP	28
	ANNEXE 2 PLAN DE MASSE	29
	ANNEXE 3 HYPOTHESES DE CALCUL.....	30
	ANNEXE 4 VALEURS DE RESILIATION	31
	ANNEXE 5 ECHEANCIER DU PAIEMENT DU LOYER.....	32
	ANNEXE 6 MODELE DE LETTRE DE LEVEE D'OPTION D'ACHAT.....	33
	ANNEXE 7 ADRESSES DE NOTIFICATIONS	34

LE PRÉSENT CONTRAT est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (A) **SA MANA LOCATION**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.000 Euros dont le siège social est situé Immeuble AGORA - Bâtiment C, Etang Z'abricots - 97 200 FORT DE FRANCE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE sous le numéro 922 884 861, représentée par son Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, Monsieur Christian CAMUS, lui-même représenté par Madame Camille ANDRIEUX, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Crédit-Bailleur**"),
DE PREMIÈRE PART,

ET

- (B) **SARL MANA ITO**, société à responsabilité limitée au capital de 400.000.000 Francs Pacifiques dont le siège social est situé PK 39 côté mer – Hitia'a – BP 20653 PAPEETE, Polynésie française, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 135B, représentée par son gérant, Monsieur Sébastien MILLOT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Crédit-Preneur**"),
DE SECONDE PART.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (1) La SARL MANA ITO a souhaité mettre en place une opération de financement (le **Projet**) dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI aux fins de l'acquisition et de l'exploitation d'un Immeuble nu constituant une composante d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), pour un montant total hors taxes récupérables (taxes et TVA non récupérables comprises), hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro, de **29.899.085 Euros** (respectivement le "**Bâtiment**") ou (l'"**Immeuble**").
- (2) Le Bâtiment est en cours d'édification sur une zone de terrain appartenant à la SARL MANA ITO, provenant de la parcelle de terre dénommée lot 34 (Issu de la zone III), dépendant des terres PEREUE-MANUA-MEREU, sise à HITIAA O TE RA (POLYNÉSIE FRANÇAISE) 98705, PK 39, côté montagne, d'une superficie de Cinquante mille cent dix-huit mètres carrés (50.118 m²) figurant au cadastre Section AH N°1, et divers emplacements du domaine public maritime situés à Hitiaa O Te Ra d'une superficie totale de 152,2 m² dépendant notamment de parcelles de plus grande importance cadastrées section AH numéros 73 et 74.
- (3) La SA MANA LOCATION a été constituée aux fins d'acquiescer le Bâtiment auprès de la SARL MANA ITO et de lui faire bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il a été prévu à cet effet qu'il soit procédé à la cession du Bâtiment, au profit de la SA MANA LOCATION, sous forme d'une acquisition d'un Immeuble à construire, conformément aux termes d'un acte notarié de cession de Bâtiment conclu (l'**Acte de Cession de Bâtiment**). Le Bâtiment sera ensuite donné à Crédit-Bail à la SARL MANA ITO conformément aux termes du présent contrat (le **Contrat de Crédit-Bail**). Il fera par ailleurs l'objet d'une promesse unilatérale de vente par la SA MANA LOCATION en faveur de la SARL MANA ITO (la **Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment**), ainsi que d'une promesse d'achat consentie par la SARL MANA ITO à la SA MANA LOCATION (la **Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment**).
- (4) Compte tenu de la nature et du calendrier de réalisation du Projet, le schéma retenu a été celui d'un financement partiel par voie de souscription à une augmentation de capital dans la SA MANA LOCATION (l'**Apport**), par des

GT

9/11

investisseurs personnes physiques qui deviendront ainsi actionnaires de la SA MANA LOCATION (les **Investisseurs**). Il est rappelé que l'application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI suppose la délivrance d'un agrément ministériel, dont les parties déclarent parfaitement connaître les conditions juridiques d'octroi et de maintien. A cet effet, il a été déposé une demande d'agrément au titre du Projet auprès du Bureau des Agréments et Rescrits de la Direction Générale des Finances Publiques (la **DGFIP**). Par lettre en date du 22/08/2024, la DGFIP a délivré une décision d'agrément au titre du Projet (**l'Agrément**) pour une base éligible de 26.857.852 Euros (la **Base Eligible**).

- (5) Il est prévu par ailleurs que la SA MANA LOCATION finance l'acquisition du Bâtiment au moyen d'un crédit-vendeur consenti par la SARL MANA ITO, conformément aux termes d'un contrat de crédit-vendeur conclu ce jour (respectivement le **Crédit-Vendeur** et le **Contrat de Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera lui-même financé par un prêt bancaire consenti par la Banque SOCREDO (le **Crédit Bancaire**, et le contrat y relatif le **Contrat de Crédit Bancaire**) et pour le solde, au moyen des fonds provenant du dispositif d'aide fiscale locale et de fonds propres. Il est prévu qu'il soit remboursé dans un premier temps grâce à une partie du produit de l'Apport puis au moyen des loyers versés au titre du Contrat de Crédit-Bail, et pour le solde par le prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment.
- (6) L'objet du présent contrat (le "Contrat") est de définir les conditions dans lesquelles le Crédit-Bailleur donne l'Immeuble en crédit-bail (le "Crédit-Bail") au Crédit-Preneur conformément aux dispositions des articles L. 313-7 à L. 313-10 du Code monétaire et financier.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Sauf stipulation expresse contraire, dans le Contrat, en plus des termes définis dans le préambule, les termes et expressions définis ci-après auront la signification qui est portée en regard de chacun d'eux :

"**Accord de Principe**" désigne l'accord de principe délivré par la DGFIP dans le cadre de l'article 199 undecies B du Code général des Impôts au titre de la réalisation du projet de la SARL MANA ITO ;

"**Accord Définitif**" désigne l'accord définitif devant être délivré par la DGFIP dans le cadre de l'article 199 undecies B du Code général des Impôts au titre de la réalisation du projet de la SARL MANA ITO ;

"**Agrément DGFIP**" désigne l'Accord de Principe et l'Accord Définitif ;

"**Cas de Résiliation**" désigne l'un quelconque des cas mentionnés à l'Article 20.1 ;

"**Date de Livraison**" désigne la date à laquelle l'Immeuble sera livré ;

"**Date de Transfert**" désigne la date de signature de l'acte notarié de vente de l'Immeuble dans le cadre de l'exercice de l'Option d'Achat ;

"**DGFIP**" désigne la Direction Générale des Finances Publiques ;

"**Effet Significatif Défavorable**" signifie, lorsque cette expression est employée à propos d'un événement, que cet événement est susceptible :

- (I) d'affecter de façon significative et défavorable les activités, la situation financière et / ou économique ou le patrimoine du Crédit-Preneur ;
- (II) d'affecter la capacité du Crédit-Preneur à satisfaire à ses engagements

au titre du Contrat ; ou

(III) d'affecter les droits du Crédit-Bailleur au titre du Contrat ;

"ESTER" désigne le taux des opérations Interbancaires au jour le jour exprimé en taux annuel, déterminé par la Banque Centrale Européenne ;

"Hypothèses de Calcul" désigne, à la date de signature du Contrat, les principaux paramètres et hypothèses économiques, fiscaux et financiers, décrits en Annexe 3. En cas de modifications des Hypothèses de Calcul, le Crédit-Bailleur notifiera promptement au Crédit-Preneur toutes nouvelles Hypothèses de Calcul. En l'absence d'erreur manifeste, les nouvelles Hypothèses de Calcul feront foi et remplaceront dès leur notification au Crédit-Preneur les Hypothèses de Calcul précédemment remises par le Crédit-Bailleur ;

"Investisseurs Fiscaux" désigne les personnes physiques désireuses de bénéficier des avantages fiscaux prévus par l'article 199 undecies B du Code général des impôts, associés du Crédit-Bailleur ;

"Jour Ouvrable" désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ;

"Option d'Achat" a le sens donné à ce terme à l'Article 23.1 ;

"Période d'Exercice" désigne la période commençant trois (3) mois avant la date d'échéance du Crédit-Bail et se terminant à la date d'échéance du Crédit-Bail ;

"Valeur de Résiliation" désigne, à une date donnée, le montant égal à la somme de :

- (a) tout préjudice supporté par les Investisseurs Fiscaux y compris tout préjudice financier du fait de la perte de leurs apports ou la reprise de la réduction d'impôt sur le revenu attendue conformément à l'article 199 undecies B du Code général des Impôts ("**P**") et les pénalités et intérêts de retard prononcés par l'administration fiscale notamment à la suite d'un retrait partiel ou total de l'Agrément DGFIP ("**Pir**"), majoré du montant des impositions complémentaires (par exemple : impôt sur les sociétés dû par le Crédit-Bailleur au titre de la perception de l'indemnité et impôts dus par les associés du Crédit-Bailleur au titre de la rétrocession via un boni de liquidation d'une partie de cette indemnité) éventuellement mises à la charge du Crédit-Bailleur et/ou de ses associés du fait de la perception de cette indemnité ("**Pic**") ;
- (b) un montant égal aux Intérêts courus mais non payés au titre du Crédit-Vendeur ("**Ipp**") ;
- (c) un montant égal à l'encours en principal du Crédit-Vendeur à la date considérée ou à la date précédente le cas échéant ("**CRD**") ; et
- (d) toutes sommes restant dues au titre du Crédit-Bail, ainsi toutes charges, dépenses ou taxes liées à la résiliation du Contrat qui pourraient être mises à la charge du Crédit-Bailleur, elles-mêmes majorées du montant des impositions complémentaires éventuellement mises à la charge du Crédit-Bailleur du fait de leur perception.

Les Valeurs de Résiliation déterminées sur la base des Hypothèses de Calcul figurent en Annexe 4.

Toute modification des Hypothèses de Calcul ainsi que la création ou la suppression d'impôts, taxes, surtaxes, contributions, temporaires ou non, ayant pour effet de diminuer ou d'augmenter le rendement net attendu par le Crédit-Bailleur et les Investisseurs Fiscaux entraînera de plein droit un ajustement des Valeurs de Résiliation.

1.2 Interprétation

"Annexe", "Article" et "paragraphe" désignent (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe du Contrat.

Les références au "Crédit-Bailleur" ou au "Crédit-Preneur" incluent ses successeurs, cessionnaires ou ayants droits.

Les références aux "droits" ou aux "obligations" d'une partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite partie au titre du Contrat.

Les références à une "heure" se réfèrent à l'heure de Paris.

"mois" s'entend d'une période qui commence un jour d'un mois civil pour prendre fin à la date correspondant, soit, au même quantième du mois civil suivant, soit (dans l'hypothèse où le mois civil suivant ne contiendrait pas le même quantième) au dernier jour de ce mois civil suivant.

Les références aux "paiements" qu'une partie doit effectuer ou recevoir, sans autre précision, s'entendent des paiements qu'elle doit effectuer ou recevoir au titre du Contrat.

"partie" s'entend de toute partie au Contrat.

"procédures collectives" s'entend de la cessation d'activités dans le cadre des articles L. 631-3 et L. 640-3 du Code de commerce, de la désignation d'un mandataire ad hoc, de la conciliation, de la procédure de sauvegarde, de la procédure de sauvegarde financière accélérée et du redressement ou de la liquidation judiciaire.

"réglementation" comprend toute loi, décret, ordonnance et tout autre acte normatif, national ou communautaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris le Contrat) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

2. CHOIX, ACCEPTATION ET RESPONSABILITÉ DE L'IMMEUBLE

- 2.1 Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte que l'investissement portant sur l'immeuble a été réalisé dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des Impôts. Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte que, par conséquent, le Crédit-Bailleur a acquis l'immeuble dans le seul but de le lui donner en crédit-bail et que l'intervention du Crédit-Bailleur et de ses associés dans le cadre de cette opération est exclusivement financière.
- 2.2 Dans ces conditions, et bien que l'immeuble appartienne au Crédit-Bailleur, il est apparu légitime que le Crédit-Preneur, dont l'activité est l'exploitation d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL, assume l'ensemble des risques et obligations quels qu'ils soient, y compris ceux résultant de la force majeure, qui incomberaient selon le droit commun au propriétaire des biens.
- 2.3 A cet effet, le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur ont conclu un acte notarié d'acquisition de l'immeuble.
- 2.4 En conséquence, pendant toute la durée du Crédit-Bail et à l'issue de celui-ci, ni le Crédit-Bailleur ni l'un quelconque de ses associés, n'encourra aucune responsabilité, ni ne pourra être tenu responsable à l'égard du Crédit-Preneur ou de quiconque, d'aucun dommage concernant, affectant ou causé par tout ou partie de l'immeuble, et plus généralement quant à l'immeuble, en raison notamment de sa conception, de sa construction, de son état, de son utilisation

défectueuse, de sa non-conformité éventuelle aux spécifications techniques ou à la législation applicable en matière d'environnement ou autres, des vices cachés ou apparents susceptibles de l'affecter ou des dommages que l'Immeuble pourrait causer aux biens ou aux personnes.

- 2.5 Le Crédit-Preneur renonce dès à présent à tout recours contre le Crédit-Bailleur ou l'un quelconque de ses associés en ce qui concerne l'Immeuble et notamment sa conception, sa construction, son utilisation ou les risques y afférents, sur quelque fondement que ce soit, même à raison des vices cachés affectant l'Immeuble.
- 2.6 C'est sous le bénéfice de ces déclarations liminaires, auxquelles Il conviendra toujours de se référer pour justifier en tant que de besoin la répartition entre le Crédit-Bailleur, ses associés et le Crédit-Preneur des charges, obligations et risques, et pour définir leur commune intention, que le Contrat est conclu.
- 2.7 Il est par ailleurs précisé que le Crédit-Preneur est tenu, à compter de ce jour, de respecter l'ensemble des clauses et obligations prévues au Contrat, à la seule exception des obligations portant sur l'occupation de l'Immeuble, qui s'appliqueront à compter de la Date de Livraison.

3. DESIGNATION

- 3.1 L'Immeuble est tel que décrit dans l'acte notarié d'acquisition.
- 3.2 Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier aucune diminution ni augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance de l'Immeuble tel qu'il existera lors de l'achèvement de sa construction.

4. OBJET DU CONTRAT

Aux termes du Contrat, le Crédit-Bailleur donne l'Immeuble en Crédit-Bail au Crédit-Preneur, dans le cadre des dispositions des articles L. 313-7 à L. 313-10 du Code monétaire et financier.

5. DESTINATION DE L'IMMEUBLE

- 5.1 Le Crédit-Preneur ne pourra affecter l'Immeuble, ainsi qu'il s'y oblige, qu'à l'usage d'exploitation d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL, conformément à ses statuts et dans le respect des obligations mises à sa charge par l'article 199 undecies B du CGI, par l'Agrément DGFIP à Intervenir.
- 5.2 Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement. En aucun cas le Crédit-Bailleur ne pourra être recherché dans l'hypothèse où le Crédit-Preneur dérogerait à cette règle de destination ; les conséquences en seront à la charge exclusive du Crédit-Preneur.
- 5.3 Le Crédit-Preneur s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives exigibles pour l'usage proposé, à s'assurer que toutes les formalités nécessaires à cet égard ont bien été accomplies et à en justifier au Crédit-Bailleur par la remise de tous documents que celui-ci pourrait demander.

6. DUREE

- 6.1 Le Contrat entrera en vigueur ce jour, l'entrée en jouissance de l'Immeuble étant différée jusqu'à la Date de Livraison, et restera en vigueur jusqu'au 10^{ème} anniversaire de la date du 31/12/2024.
- 6.2 Conformément aux dispositions de l'article L. 313-9 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les alinéas 2 et 3 de l'article L. 145-4 du Code de commerce relatifs à la résiliation triennale ne sont pas applicables au Crédit-Bail.
- 6.3 Le Crédit-Preneur aura toutefois la possibilité de demander la résiliation du

Crédit-Bail pour la première fois à l'issue d'une période de cinq (5) ans après la Date de Livraison, sous réserve d'une période d'exploitation effective minimale de 5 ans.

7. ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

- 7.1 Le Crédit-Preneur, en qualité d'acquéreur, a fait l'acquisition de l'Immeuble sous forme d'acquisition d'un Immeuble à construire.
- 7.2 Le Crédit-Preneur prendra possession de l'Immeuble achevé dans l'état dans lequel il se trouvera à la Date de Livraison, le Crédit-Preneur renonçant expressément à tous recours contre le Crédit-Bailleur au titre de quelque désordre que ce soit lié à la réalisation de l'Immeuble.

8. CHARGES ET CONDITIONS

Le Crédit-Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le Crédit-Preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

- 8.1 L'ensemble de l'opération (choix de l'Immeuble, construction, réception des travaux, etc.) étant réalisé à l'initiative et sous la responsabilité du Crédit-Preneur, ce dernier prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de la Date de Livraison, sans pouvoir exiger du Crédit-Bailleur aucun aménagement, aucune réparation ni travaux de mise aux normes de quelque nature que ce soit.

Déclarant connaître les lieux loués, le Crédit-Preneur s'interdit de recourir contre le Crédit-Bailleur même en cas d'erreur de désignation ou de contenance de l'Immeuble ou pour vices apparents ou cachés et il s'engage à supporter toutes réparations légères ou grosses que ces vices pourraient entraîner.

De convention expresse, il ne sera pas établi, entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur, d'état des lieux lors de la prise de possession de l'Immeuble.

- 8.2 Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Crédit-Bailleur des servitudes de toutes natures grevant ou pouvant grever l'Immeuble et son terrain d'assise, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il y a lieu.
- 8.3 Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements relatifs à l'eau, à l'électricité et autres fournitures qui seront à sa charge.
- 8.4 Le Crédit-Bailleur donne mandat au Crédit-Preneur pour exercer tous les droits qu'il détient en tant que propriétaire de l'Immeuble à l'égard des Prestataires choisis en application des articles 1603 et suivants du Code civil au titre des obligations de délivrance et de garantie de l'Immeuble.

Le Crédit-Preneur pourra agir en justice pour la mise en œuvre des droits qui lui sont ainsi transférés, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs, en application de ce qui est convenu et consenti dans le Contrat par le Crédit-Bailleur. En tant que de besoin, le Crédit-Bailleur s'oblige à intervenir et à poursuivre l'action dans la mesure où cette intervention serait nécessaire et l'action utile pour la mise en œuvre des droits transférés au Crédit-Preneur et où toutes les conséquences de la décision de justice et tous les frais de l'action et de ses suites seront assumés par le Crédit-Preneur.

Toute action qui aurait pour objet ou pour effet la résolution de l'acquisition de l'Immeuble ne pourra être engagée que de l'accord commun du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur qui arrêteront préalablement les conséquences juridiques et financières de la résolution, si elle est prononcée, sur le Crédit-Bail.

- 8.5 Le Crédit-Preneur, ayant dirigé sous sa propre responsabilité la construction et l'aménagement de l'Immeuble, s'interdit d'exercer contre le Crédit-Bailleur tout recours à raison de malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés des locaux

loués, quand même ils empêcheraient l'usage des locaux loués et ne pourra prétendre à une quelconque réduction de loyer ou Indemnités à ce titre.

De ce fait, le Crédit-Preneur s'oblige à dénoncer au Crédit-Bailleur, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction.

Le Crédit-Bailleur donne mandat au Crédit-Preneur pour exercer, s'il le juge utile, toutes actions qui seraient nécessaires pour obtenir soit la réparation de tous vices apparents ou cachés, soit des dommages et intérêts. Les frais découlant de toute procédure seront à la charge du Crédit-Preneur.

- 8.6 Le Crédit-Preneur fera à ses frais, pendant toute la durée du Crédit-Bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes natures (y compris, sans que cette liste ne soit limitative, les clôtures, fermetures, rideaux de fer et autres, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, etc...), mais aussi les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, de manière que l'Immeuble soit toujours en bon état, net de toutes détériorations ou dégradations de toutes sortes.

D'une manière générale, le Crédit-Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans l'Immeuble. Le Crédit-Preneur renonce aux dispositions de l'article 1755 du Code civil et en conséquence accepte de prendre à sa charge les travaux liés à la vétusté de l'Immeuble.

En cas de carence du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur pourra faire exécuter dans l'Immeuble les travaux de réparation ou de remplacement qui s'avèreraient nécessaires. Ces travaux seront refacturés au Crédit-Preneur sous forme de complément de loyer. Le Crédit-Preneur renonce à toute Indemnité ou réduction de loyer par dérogation à l'article 1724 alinéa 2 du Code civil quelle que soit la durée des travaux.

- 8.7 Le Crédit-Preneur ne pourra pas, sans le consentement du Crédit-Bailleur, procéder à des changements importants de distribution, modifier le gros œuvre de l'Immeuble, ou pratiquer une ouverture dans les murs.

Les travaux seront exécutés aux risques et périls, et sous la responsabilité du Crédit-Preneur. Il devra souscrire toutes polices légalement obligatoires ou celles qu'il jugerait utiles et exiger des entreprises une couverture suffisante de leurs risques.

Plus spécialement, les travaux modifiant le gros œuvre seront soumis au contrôle de l'architecte du Crédit-Bailleur, aux frais du Crédit-Preneur.

- 8.8 Lors de sa sortie, pour quelque cause que ce soit, le Crédit-Preneur laissera, sans indemnité, toutes installations, augmentations et embellissements, à moins que le Crédit-Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des locaux loués dans l'état où ils se trouvaient à la Date de Livraison, sous réserve des modifications autorisées expressément par le Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Bailleur se réserve, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux de rétablissement nécessaires ou une indemnité représentative de leur coût, laquelle indemnité constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Crédit-Bailleur, aux frais du Crédit-Preneur.

Tous les travaux exécutés pendant le Crédit-Bail, à quelque titre que ce soit, devront faire l'objet d'une assurance couvrant les responsabilités en découlant.

En cas de levée d'Option d'Achat par le Crédit-Preneur, celui-ci bénéficiera par accession des aménagements réalisés, sans augmentation de la valeur résiduelle du Crédit-Bail.

- 8.9 Le Crédit-Preneur devra laisser au Crédit-Bailleur ou à toute personne que celui-ci délèguera, libre accès aux locaux loués, toutes les fois que bon lui semblera afin de juger de leur état, sous réserve du droit des tiers et du respect des règles

de sécurité.

- 8.10 Le Crédit-Preneur s'interdit de nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins de l'Immeuble.
- 8.11 Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Crédit-Bailleur, de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité et à l'occupation de l'Immeuble.
- 8.12 Le Crédit-Preneur s'oblige à respecter les dispositions de tous documents régissant la zone d'implantation de l'Immeuble, de lotissement, tous règlements de copropriété et statuts d'association syndicale, ainsi que toutes servitudes auxquelles l'Immeuble peut et pourra être assujéti.
- 8.13 Le Crédit-Preneur s'engage à se conformer et à faire respecter par ses préposés, sous-locataires et fournisseurs l'ensemble des lois, règlements et arrêtés, notamment municipaux, présents et à venir, applicables à l'Immeuble, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la sécurité, les règles de prévention contre les incendies, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) de l'Immeuble, de façon à ce que le Crédit-Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Crédit-Preneur devra se conformer, à ses propres frais, à toute prescription, réclamation ou Injonction qui pourrait émaner, au cours du Crédit-Bail, des autorités compétentes concernant l'Immeuble et les modalités de son occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre l'Immeuble en conformité avec les normes devenues applicables.

Il est en conséquence convenu qu'au cas où quelque autorité administrative ou autre que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification de l'Immeuble ou plus généralement la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité spécifique du Crédit-Preneur, soit en raison de la destination de l'Immeuble, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Crédit-Preneur qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Crédit-Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

- 8.14 La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'Immeuble et de son utilisation incombe au Crédit-Preneur.
- 8.15 Le Crédit-Preneur supportera les conséquences des dommages susceptibles d'être causés aux tiers du fait de l'Immeuble ou de l'exploitation de celui-ci.
- 8.16 Le Crédit-Preneur ne pourra exercer de recours, ni faire de réclamation au Crédit-Bailleur pour troubles ou privations de jouissance et/ou perte de l'exploitation, quelles qu'en soient l'origine, l'importance ou la durée et ne pourra prétendre à une quelconque réduction de loyer ou d'indemnité.
- 8.17 Le Crédit-Preneur renonce expressément à tout recours à l'encontre du Crédit-Bailleur en cas de dommages afférents à l'Immeuble quelle qu'en soit la cause ainsi qu'en cas d'arrêt total ou partiel de l'exploitation de l'Immeuble provoquée par des dommages matériels ou Immatériels.
- 8.18 Le Crédit-Preneur, s'engage à respecter vis-à-vis du Crédit-Bailleur, l'ensemble de ses obligations au titre de l'acte d'acquisition afin de permettre la pleine exécution de ses obligations au titre de cet acte.

27

LA

9. ASSURANCES

9.1 Principes d'assurance

- 9.1.1 Dans la commune Intention des parties, l'Immeuble doit être maintenu assuré pendant toute la durée du Contrat, dans sa totale Intégrité. À cet effet, les contrats d'assurance, souscrits ou à souscrire, devront garantir son éventuelle reconstitution Intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, tiers compris.
- 9.1.2 Ces polices d'assurance garantiront les dommages causés à l'ensemble des constructions, aménagements, agencements et installations et devront être conformes aux polices d'assurance habituellement conclues en matière d'exploitation d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL en Polynésie française.
- 9.1.3 En cas d'Insuffisance de ces polices d'assurances, les conséquences pécuniaires d'un sinistre Incomberont, après règlement par les compagnies d'assurances, au Crédit-Preneur qui s'y engage.
- 9.1.4 Le Crédit-Preneur fera garantir, tant pour son propre compte que pour celui du Crédit-Bailleur, auprès de compagnies notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'un ou l'autre pourrait encourir à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, sans limitation de montant pour les dommages corporels.
- 9.1.5 En cas de non-souscription par le Crédit-Preneur d'une quelconque police d'assurance requise par la loi ou en application des stipulations du Contrat, le Crédit-Bailleur (ou son mandataire) seront en droit de souscrire ladite police d'assurance, au nom et pour le compte du Crédit-Preneur et à ses frais, ce que le Crédit-Preneur reconnaît et accepte.

9.2 Souscription de polices afférentes à l'Immeuble

Le Crédit-Preneur, en qualité de détenteur et gardien unique de l'Immeuble, souscrira auprès de son propre assureur (lequel devra être préalablement agréé par le Crédit-Bailleur), tant pour son compte que pour celui du Crédit-Bailleur, une police d'assurance destinée à couvrir l'Immeuble et tous les aménagements et installations de nature Immobilière mis à la disposition du Crédit-Preneur dans les conditions d'usage. Cette police d'assurance comprendra une clause de renonciation à recours contre le Crédit-Bailleur.

Une fois aux cours de chaque exercice social du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur pourra demander au Crédit-Preneur de lui communiquer une copie des polices d'assurance afférentes à l'Immeuble souscrites par le Crédit-Preneur.

9.3 Souscription des polices afférentes au contenu

Le Crédit-Preneur devra assurer pour compte commun s'il y a lieu, les aménagements et installations et, en général, tous les biens lui appartenant ou installés à ses frais ainsi que les responsabilités découlant de la possession desdits biens. La police d'assurance y relative comportera une clause de renonciation à tous recours contre le Crédit-Bailleur.

9.4 Dispositions diverses

- 9.4.1 Les primes annuelles relatives aux polices d'assurance souscrites en application du Contrat seront acquittées par le Crédit-Preneur qui s'y oblige et devra en justifier à première demande du Crédit-Bailleur, et ce bien que ces polices d'assurance soient nécessairement souscrites aussi bien pour son compte que pour le compte du Crédit-Bailleur qui donne au Crédit-Preneur, par la présente, mandat à cet effet dans les termes de l'article 1984 du Code civil, ce qui est accepté par le Crédit-Preneur.
- 9.4.2 En conséquence, le Crédit-Preneur a l'obligation de :

- (A) faire ressortir clairement dans les polices d'assurance que le Crédit-Bailleur sera bénéficiaire direct et à part entière des Indemnités relatives à l'Immeuble et à son contenu ; en cas de dommage ou de sinistre partiel, les assureurs pourront librement verser directement au Crédit-Preneur les Indemnités d'un montant inférieur ou égal à 200.000 EUR (deux cent mille euros), soit 23.866.348 F.CFP (vingt-trois millions huit cent soixante-six mille trois cent quarante-huit francs pacifique) par sinistre, ce montant pouvant être révisé annuellement d'un commun accord entre le Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur et les assureurs ;
- (B) communiquer aux compagnies d'assurance concernées une copie conforme des stipulations du présent Article 9 ;
- (C) adresser au Crédit-Bailleur, à sa demande, une attestation émanant desdites compagnies d'assurance détaillant les risques et responsabilités couverts ainsi que les montants correspondants.

9.4.3 Le Crédit-Preneur fera en outre son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans l'Immeuble.

9.4.4 Dans la mesure où le respect de telles règles serait requis par la législation en vigueur, le Crédit-Preneur devra être en mesure de justifier à première demande du Crédit-Bailleur d'un abonnement "Prévention et contrôle Incendie" auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie, dont les missions couvriront au minimum les obligations nées de toutes dispositions légales ou réglementaires présentes ou à venir se rapportant à la nature et à la destination des bâtiments.

9.4.5 Le Crédit-Preneur s'engage expressément à faire connaître au Crédit-Bailleur tous les éléments qu'il sera à tout moment amené à communiquer à ses assureurs pour l'appréciation des risques qu'ils auraient à couvrir. Le Crédit-Preneur supportera personnellement les conséquences des restrictions de garanties qui pourraient être opposées au Crédit-Bailleur en cas de sinistre pour non-déclaration d'éléments aggravants.

9.4.6 Le Crédit-Preneur assumera vis-à-vis du Crédit-Bailleur toutes les conséquences pouvant résulter de l'absence ou de l'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'erreurs, réticences ou omissions dans les déclarations faites aux compagnies d'assurances.

9.5 Sinistre

9.5.1 Déclaration aux compagnies d'assurance

Le Crédit-Preneur devra déclarer à l'assureur, au nom et pour le compte du Crédit-Bailleur, dans les formes prévues aux polices d'assurances applicables, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ; une copie certifiée conforme sera adressée le même jour au Crédit-Bailleur sous pli recommandé si le sinistre est susceptible de générer un préjudice supérieur à un montant égal à 100.000 EUR (cent mille euros), soit 11.933.174 F.CFP (onze millions neuf cent trente-trois mille cent soixante-quatorze francs pacifique).

Le Crédit-Preneur devra, par ailleurs, effectuer toutes autres déclarations ou démarches utiles ou nécessaires auprès de toute autorité ou administration qualifiée, déposer toute plainte et, plus généralement, procéder à toute formalité pour le compte du Crédit-Bailleur, qui serait requise par les circonstances.

9.5.2 Destruction partielle

- (A) Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, même provenant d'un cas fortuit ou de force majeure, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits partiellement ou rendus partiellement inutilisables, le Crédit-Bail, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets.
- (B) En conséquence, le Crédit-Bailleur s'engage à donner mandat au Crédit-Preneur pour qu'il procède à la reconstruction des biens sinistrés sous son entière responsabilité, le Crédit-Bailleur se réservant le droit de faire contrôler à tout moment l'exécution des travaux par son architecte (ou par l'architecte de son mandataire).
- (C) Les Indemnités d'assurances seront versées entre les mains du Crédit-Bailleur qui les affectera au règlement des travaux de remise en état, le Crédit-Bailleur n'étant tenu à ce titre qu'à hauteur des indemnités hors taxe perçues. De même, les indemnités d'assurances qui pourraient directement être versées au Crédit-Preneur seront affectées aux travaux de remise en état. Le Crédit-Bailleur déterminera, en accord avec le Crédit-Preneur, les modalités selon lesquelles il réglera directement aux architectes et entrepreneurs le montant de leurs mémoires, à l'aide des fonds reçus des compagnies d'assurances. Il est précisé que le Crédit-Preneur supportera seul tout excédent du coût toutes taxes comprises de la réfection ou de la reconstruction partielle par rapport au montant desdites indemnités. Le Crédit-Preneur supportera intégralement toutes taxes, impôts, droits ou autres charges payables au titre de ces réfections, réparations ou reconstructions partielles de l'immeuble.
- (D) Le Crédit-Preneur devra effectuer cette reconstruction partielle en surface développée équivalente, pour le compte du Crédit-Bailleur, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de même qualité.
- (E) Le Crédit-Preneur devra, le cas échéant, démarrer les travaux de reconstruction dans les trois (3) mois qui suivront le sinistre, et l'achèvement des travaux devra intervenir dans les dix-huit (18) mois sauf impossibilité dûment constatée par les parties.
- (F) Le Crédit-Preneur devra, avant le commencement des travaux, fournir au Crédit-Bailleur la garantie solidaire d'une banque s'engageant à répondre en son lieu et place aux appels de fonds des architectes et entrepreneurs pour les sommes non couvertes par les compagnies d'assurances, sauf accord entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur.
- Faute de compléter l'indemnité d'assurance ou d'apporter la garantie ci-dessus évoquée, et cela avant le commencement des travaux, le Crédit-Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Crédit-Bailleur. Cette résiliation entraînera la prise en charge par le Crédit-Preneur du paiement de la Valeur de Résiliation.
- (G) L'indemnité d'assurance reçue par le Crédit-Bailleur s'imputera,

après défalcation des sommes éventuellement dues à l'administration fiscale au titre de la perception de ladite Indemnité d'assurance, à due concurrence, sur toutes les sommes dues par le Crédit-Preneur.

- (H) Le Crédit-Preneur continuera d'acquitter régulièrement, nonobstant le sinistre et pendant la durée de la reconstruction de l'Immeuble partiellement détruit, le montant de son loyer, en principal et en accessoires s'il en existe.
- (I) Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit, le Crédit-Preneur se heurterait à une impossibilité de reconstruire partiellement ne provenant pas de son fait, ou la reconstruction partielle de l'Immeuble n'interviendrait pas dans le délai susvisé, le Crédit-Bailleur pourra, à son entière discrétion, prononcer la résiliation du Crédit-Bail.

Dans cette hypothèse, (I) le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur la Valeur de Résiliation, et (II) les Indemnités d'assurance perçues par le Crédit-Bailleur seront imputées à due concurrence sur les sommes dont le Crédit-Preneur sera redevable envers le Crédit-Bailleur.

9.5.3 Indemnités

- (A) La fixation du montant des Indemnités pouvant être dues par les compagnies d'assurances, à raison de sinistre partiel survenu dans l'Immeuble, sera convenue par le Crédit-Bailleur en présence du Crédit-Preneur.

Les offres qui seraient faites par les compagnies d'assurances ne pourront être acceptées par le Crédit-Bailleur qu'avec l'accord du Crédit-Preneur, mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au-delà d'un délai maximum d'un mois à partir de la notification qui lui sera faite par le Crédit-Bailleur de son intention d'accepter les offres proposées. Cette notification sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

- (B) En cas de désaccord du Crédit-Preneur sur le montant des Indemnités offertes par les compagnies d'assurances, le Crédit-Bailleur autorise le Crédit-Preneur à contester, à ses risques et périls et au nom du Crédit-Bailleur, le montant de ces indemnités, provoquer toutes expertises et introduire toutes actions qu'il avisera, à charge pour lui d'appeler le Crédit-Bailleur en intervention dans la discussion et dans la procédure.

Pendant la durée de la contestation, le Crédit-Preneur continuera à payer le montant des loyers exigibles pendant la période considérée. Il supportera, en outre, et acquittera directement les frais, droits et honoraires quelconques qui pourraient être dus.

- (C) Au cas où la contestation par le Crédit-Preneur de l'offre que le Crédit-Bailleur était disposé à accepter conduirait, pour quelque cause que ce soit, à la fixation d'une Indemnité inférieure à celle acceptée par le Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur s'oblige à verser au Crédit-Bailleur, de ses deniers, la différence entre l'Indemnité définitive et l'offre acceptée par le Crédit-Bailleur *in fine*.

10. INDEMNISATION ET GARANTIE FISCALE

- 10.1 Le Crédit-Preneur prendra à sa charge l'Intégralité des coûts, frais et dépenses de tous ordres, obligations, réclamations, actions en justice, pénalités, intérêts, amendes, réintégration fiscale, reprise de réduction d'impôt partielle ou totale, redressement fiscal et toutes les conséquences financières y afférentes qui pourraient être imposées au Crédit-Bailleur ou à ses associés, notamment à raison :
- 10.1.1 de toute violation partielle ou totale par le Crédit-Preneur, par action ou par omission, de l'une quelconque des stipulations du Crédit-Bail ou des polices d'assurances qui y sont visées ou de toute législation, réglementation, norme quelle que soit sa nature, y compris sanitaire ou environnementale, applicable à la construction et l'exploitation de l'Immeuble ;
 - 10.1.2 d'une réalisation ou d'une exploitation de l'Immeuble non conforme (I) aux exigences des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des Impôts telles que commentées par toute position officielle de la DGFIP publiée par voie d'instruction ou autrement, en vigueur à la date des présentes, (II) aux conditions posées par l'Accord de Principe et par l'Accord Définitif à Intervenir, et (III) aux conditions posées par l'Arrêté de la Province Sud et l'arrêté définitif y afférent à Intervenir.
- 10.2 Dans l'hypothèse où l'administration fiscale serait amenée à opérer un redressement partiel ou total du Crédit-Bailleur et/ou de ses associés, le Crédit-Preneur ne pourra refuser d'exécuter la demande d'indemnisation adressée par les associés du Crédit-Bailleur ou le Crédit-Bailleur lui-même en arguant du mal fondé de la position de l'administration fiscale, ni d'une quelconque circonstance exonératoire de responsabilité, y compris la force majeure ou le fait du prince.
- 10.3 En conséquence, le Crédit-Preneur garantira Intégralement le Crédit-Bailleur et ses associés, à première demande de ces derniers, de tous les coûts, obligations, actions et autres conséquences mentionnées au présent Article 10. Dans l'hypothèse où l'administration fiscale viendrait à notifier une proposition de rectification partielle ou totale aux associés du Crédit-Bailleur, ces derniers pourront solliciter le paiement des conséquences financières de cette proposition par le Crédit-Preneur, y compris si ces derniers ont déposé une réclamation contentieuse avec demande d'application du sursis de paiement.
- 10.4 En cas de variation des Hypothèses de Calcul, le Crédit-Preneur sera redevable d'un loyer complémentaire conformément aux stipulations de l'Article 14.2.
- 10.5 Le paiement de toutes sommes dues par le Crédit-Preneur au titre du présent Article 10 sera majoré du montant de toutes impositions complémentaires éventuelles mises à la charge du Crédit-Bailleur puis de ses associés du fait de l'encaissement par le Crédit-Bailleur puis ses associés de tout ou partie de l'indemnité visée au présent Article 10.
- 10.6 Les stipulations du présent Article demeureront en vigueur jusqu'à la plus lointaine des dates entre : (I) la date de prescription du droit de recours de toute autorité compétente, (II) la date de prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti au titre de l'article 199 undecies B du Code général des Impôts et (III) le terme d'une période de trois (3) ans et six (6) mois, à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle le Contrat aura pris fin pour quelque cause que ce soit.

11. CESSION DU CREDIT-BAIL

- 11.1 Le Crédit-Preneur ne pourra céder son droit au crédit-bail Immobilier qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve d'avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Crédit-Bailleur et de la DGFIP sur l'identité de l'acquéreur du fonds.
- 11.2 Le Crédit-Preneur cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge aux termes du Contrat, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les stipulations du Contrat.
- En conséquence, tous les Crédit-Preneurs successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au crédit-bail Immobilier, n'auraient plus de droit sur les biens Immobiliers composant l'Immeuble, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du Crédit-Bailleur du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les stipulations du Contrat, de telle sorte que le Crédit-Bailleur puisse agir contre tous les Crédit-Preneurs successifs, ou l'un quelconque d'entre eux, tenus solidairement du tout.
- 11.3 Les stipulations du présent Article s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au crédit-bail Immobilier à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.
- 11.4 La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée au Crédit-Bailleur.

12. SOUS-LOCATION

- 12.1 Le Crédit-Preneur ne pourra pas sous-louer l'Immeuble, même partiellement, et il devra obligatoirement l'exploiter lui-même directement dans le respect des dispositions prévues à l'article 199 undecies B du CGI.

13. NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE DU CREDIT-PRENEUR

- 13.1 Le Crédit-Preneur ne pourra donner en nantissement le fonds de commerce auquel est rattaché le droit au Crédit-Bail qu'après en avoir avisé le Crédit-Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et avoir reçu son consentement écrit.
- 13.2 Dans le cas où un nantissement aurait été consenti au mépris de cette clause, de même que dans celui où une inscription, prise par un tiers et reconnue valable par une décision judiciaire passée en force de chose jugée, n'aurait pas été radiée, le Crédit-Bailleur pourra résilier le Contrat conformément aux stipulations de l'Article 20.

14. LOYER

- 14.1 A compter de la Date de Livraison, le Crédit-Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges correspondant à la somme (I) du montant des échéances (principal et intérêts) dues par le Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Vendeur et (II) des éventuels frais de gestion et de structure du Crédit-Bailleur non provisionnés. Le montant du loyer sera, le cas échéant, augmenté de toutes taxes dues à raison de ce montant.
- Le montant des échéances (principal et intérêts) dues au titre du Crédit-Vendeur figure en Annexe 5.
- Le Crédit-Bail fera l'objet d'une franchise de loyers à compter de la Date de Livraison jusqu'au 31/12/2024.

Le loyer sera payable annuellement à terme échu à chaque date d'échéance figurant en Annexe 5.

- 14.2 Les parties conviennent expressément que le loyer perçu par le Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail sera un loyer net de toute charge ou impôt de quelque nature que ce soit. L'ensemble des charges et impôts liés à la qualité de propriétaire, de crédit-bailleur ou de preneur de l'Immeuble sera donc supporté par le Crédit-Preneur. En conséquence, le loyer sera ajusté, le cas échéant, en cas de variation de la fiscalité applicable au Crédit-Bailleur, cette variation étant à la charge du Crédit-Preneur.

Toute modification des Hypothèses de Calcul, en ce compris le changement d'interprétation, ainsi que la création ou suppression d'impôts, taxes, surtaxes, contributions, temporaires ou non, ayant pour effet de diminuer ou d'augmenter le rendement net attendu par le Crédit-Bailleur et les Investisseurs Fiscaux entraînera de plein droit un ajustement du montant des loyers dus par le Crédit-Preneur.

- 14.3 Par dérogation aux dispositions des articles 1253, 1254 et 1256 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Crédit-Preneur sera faite par le Crédit-Bailleur dans l'ordre suivant :

- (I) frais de recouvrement et de procédure ; puis
- (II) dommages et intérêts ; puis
- (III) intérêts de retard ; puis
- (IV) impôts, taxes et charges, de quelle que nature que ce soit, dont le Crédit-Preneur est redevable aux termes du Contrat ; puis
- (V) créances de loyers étant précisé qu'en ce qui concerne ce poste, les paiements seront d'abord affectés au paiement des frais de gestion et de structure encourus par le Crédit-Bailleur puis aux échéances du Crédit-Vendeur.

- 14.4 Les stipulations du présent article demeureront en vigueur jusqu'à la plus lointaine des dates entre : (I) la date de prescription du droit de recours applicable de toute autorité compétente, (II) la date de prescription du droit de toute autorité compétente de remettre en cause l'avantage fiscal consenti au titre de l'article 199 undecies B du Code général des impôts et (III) le terme d'une période de trois (3) ans et six (6) mois, à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle le Contrat aura pris fin pour quelque cause que ce soit.

15. IMPOTS ET TAXES

- 15.1 Le Crédit-Preneur devra acquitter les contributions personnelles, les taxes locatives, la contribution économique territoriale, et tous autres impôts et taxes dont le Crédit-Bailleur est ou pourrait être responsable pour le Crédit-Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à première demande du Crédit-Bailleur.
- 15.2 Le Crédit-Preneur devra rembourser au Crédit-Bailleur avec les charges, l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la contribution économique territoriale ainsi que tous droits ou taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes, de telle sorte que le loyer soit net de toute taxe pour le Crédit-Bailleur.
- 15.3 D'une manière générale, le Crédit-Preneur devra rembourser au Crédit-Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux locaux loués, qui pourrait être créé.

15.4 Les stipulations du présent article demeureront en vigueur jusqu'à la plus lointaine des dates entre : (I) la date de prescription du droit de recours applicable de toute autorité compétente, (II) le terme d'une période de trois (3) ans et six (6) mois, à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle le Contrat aura pris fin pour quelque cause que ce soit.

16. INTERETS DE RETARD

16.1 En cas de non-paiement à son échéance par le Crédit-Preneur de tout ou partie d'un montant dû au titre du Contrat, le Crédit-Preneur paiera des Intérêts sur ledit montant à partir de la date à laquelle le paiement aurait dû être effectué jusqu'au jour du paiement effectif, calculés au taux égal à la moyenne des **ESTER** majorée de 3 % (trois pour cent), et ce de plein droit, sans mise en demeure préalable, et sous réserve de tous autres droits et actions du Crédit-Bailleur.

16.2 La perception des Intérêts de retard mentionnés au présent Article 15.4 ne constituera en aucun cas un octroi de délais de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Crédit-Bailleur au titre du Contrat.

17. CHARGES

17.1 Le Crédit-Bailleur donne par le présent contrat mandat au Crédit-Preneur afin d'assurer la gestion technique de l'Immeuble, ce que le Crédit-Preneur reconnaît et accepte. En conséquence, le Crédit-Preneur assurera seul la gestion technique de l'Immeuble. Le Crédit-Preneur s'engage à (I) assurer la totalité des charges de fonctionnement et de la gestion technique de l'Immeuble, à un niveau de qualité tel qu'il permet d'assurer la parfaite conservation de l'Immeuble, et (II) en supporter financièrement seul le coût, de telle façon que le Crédit-Bailleur en soit totalement déchargé.

17.2 Dans l'hypothèse d'un manquement caractérisé du Crédit-Preneur dans l'exercice des fonctions de gestion technique conformément aux stipulations du présent Article 17, le Crédit-Bailleur pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques un (1) mois après mise en demeure restée infructueuse, sans que cela n'affecte en aucune façon l'ensemble des autres obligations du Crédit-Preneur au titre du Crédit-Bail.

Dans cette hypothèse, le Crédit-Preneur s'oblige à en supporter les charges correspondantes, en ce compris les honoraires de gestion technique du mandataire choisi par le Crédit-Bailleur, de façon que le loyer soit net de toutes charges pour le Crédit-Bailleur. Celui-ci pourra à ce titre réclamer le paiement desdites charges sous forme de provisions, exigibles d'avance et à échéance semestrielle.

17.3 Les charges visées au présent Article 17 comprendront notamment, sans que cette énumération soit limitative :

17.3.1 les frais de nettoyage, d'entretien, de mise aux normes et de réparation de l'Immeuble, y compris les frais de ravalement et les grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil ;

17.3.2 les frais d'élimination des déchets ;

17.3.3 les frais d'entretien, des réparations et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion de l'Immeuble ;

17.3.4 les frais d'entretien, de maintenance et de réparation concourant au bon fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble, y compris des voiries et réseaux divers (VRD) ;

17.3.5 les dépenses, y compris les charges sociales et charges annexes, du

personnel affecté à l'Immeuble et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations, ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;

- 17.3.6 les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et d'une façon générale de toute consommation de fluides quel qu'ils soient ;
- 17.3.7 les primes des polices d'assurances visées à l'Article 9 ;
- 17.3.8 de manière générale, le coût de tout contrat de maintenance ou d'entretien que le Crédit-Bailleur serait amené à conclure en cas de défaillance du Crédit-Preneur dans ses obligations prévues à l'Article 17.1 ; et
- 17.3.9 l'impôt foncier et généralement les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de règles municipales, afférents à l'Immeuble.

18. DECLARATIONS ET GARANTIES DU CREDIT-PRENEUR

Le Crédit-Preneur déclare et garantit au Crédit-Bailleur ce qui suit :

18.1 Constitution et capacité

- 18.1.1 Le Crédit-Preneur est une société à responsabilité limitée de droit français valablement constituée, existant valablement et ayant pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'il exerce actuellement.
- 18.1.2 Le Crédit-Preneur a tous pouvoirs pour conclure le Contrat et remplir les obligations qui en découlent pour lui.

18.2 Autorisations

Le Contrat a été dûment autorisé par les organes sociaux compétents du Crédit-Preneur ne requiert aucune autorisation ou consultation d'aucune autorité compétente qui n'ait été préalablement obtenue et toute déclaration ou dépôt ou autre démarche devant être effectué préalablement à la conclusion du Contrat a été effectué.

18.3 Validité des engagements

Le Contrat constitue et constituera des engagements légaux, valables et ayant force obligatoire à l'encontre du Crédit-Preneur conformément à ses termes. Les conditions de forme requises pour assurer la validité du Contrat et son caractère obligatoire et les formalités nécessaires aux mêmes fins (enregistrements, dépôts et autres) sont ou seront respectées ou accomplies.

18.4 Conformité aux statuts et à la loi

Ni la signature du Contrat, ni l'exécution de l'une quelconque de ses stipulations, n'est incompatible avec les lois et règlements auxquels le Crédit-Preneur est soumis ou avec un contrat ou acte quelconque par lequel il est lié et n'est pas incompatible avec ses statuts.

18.5 Impôts

Tous les impôts dus par le Crédit-Preneur ont été dûment déclarés et ont été payés dans les délais impartis ; aucune réclamation par l'administration fiscale n'est en cours à l'encontre du Crédit-Preneur.

18.6 Litiges

Aucune Instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale n'est en cours ou sur le point d'être Intentée ou engagée à l'encontre du Crédit-Preneur (a) qui serait de nature à empêcher ou Interdire la signature ou l'exécution du Contrat ou (b) dont le montant cumulé est supérieur à 23.866.348 F.CFP (vingt-trois millions huit cent soixante-huit mille trois cent quarante-huit francs pacifique).

18.7 **Effet Significatif Défavorable**

Aucun évènement susceptible d'avoir un Effet Significatif Défavorable n'est survenu.

18.8 **Cas de Résiliation**

Il ne s'est produit aucun Cas de Résiliation.

18.9 **Procédures collectives – Restructuration**

Le Crédit-Preneur n'est pas en état de cessation des paiements et aucune procédure collective n'a été engagée à l'encontre du Crédit-Preneur et il n'existe pas, à sa connaissance, de menace à cet égard.

18.10 **Environnement**

Le Crédit-Preneur est et a toujours été en conformité avec toutes les réglementations relatives à l'environnement qui lui sont applicables et n'a causé aucun préjudice ou dommage quelconque à un tiers ou à l'environnement, qui constituerait une violation de la réglementation applicable.

18.11 **Informations fournies**

Les Informations fournies à la DGFIP dans le cadre des demandes d'octroi de l'Agrément DGFIP sont exactes et sincères.

19. **ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR**

Pendant toute la durée du Contrat, le Crédit-Preneur prend les engagements figurant ci-dessous à l'égard du Crédit-Bailleur.

19.1 **Engagements d'information**

19.1.1 **Comptes sociaux** : le Crédit-Preneur s'engage à remettre au Crédit-Bailleur au plus tard dans les cent quatre-vingt (180) jours après la fin de chaque exercice social, une copie certifiée conforme par son représentant légal, de ses comptes sociaux annuels audités et certifiés, accompagnés (le cas échéant) des rapports des commissaires aux comptes.

19.1.2 **Situation du Crédit-Preneur** : Le Crédit-Preneur s'engage à mettre à la disposition du Crédit-Bailleur, chaque fois que ce dernier en fait la demande, toute Information concernant les activités et la situation financière du Crédit-Preneur.

19.1.3 **Cas de Résiliation** : Le Crédit-Preneur s'engage à notifier Immédiatement au Crédit-Bailleur la survenance de tout événement constituant un Cas de Résiliation et relater au Crédit-Bailleur tous les faits se rapportant à cet événement.

19.1.4 **Sûreté prise par un tiers** : Le Crédit-Preneur s'engage à Informer Immédiatement le Crédit-Bailleur de la survenance de toute procédure de saisie, séquestre ou procédure équivalente ou de constitution de droits réels sur l'Immeuble.

19.1.5 **Effet négatif** : Le Crédit-Preneur s'engage à Informer le Crédit-

Bailleur dès que possible, de tout fait susceptible d'amolndrir significativement la valeur de ses actifs ou d'augmenter significativement ses engagements.

19.1.6 **Agrément DGFIP** : Le Crédit-Preneur s'engage à Informer le Crédit-Bailleur de tout sinistre qui serait de nature à affecter les conditions ou entraîner le retrait partiel ou total de l'Agrément DGFIP.

19.1.7 **Sinistre** : Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer au Crédit-Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute déclaration de sinistre dont le règlement dépasse 100.000 EUR (cent mille euros), soit 11.933.174 F.CFP (onze millions neuf cent trente-trois mille cent soixante-quatorze francs pacifique), toute demande de modification du contrat d'assurance, tout incident de paiement relatif aux primes dues par le Crédit-Preneur ou toute rupture de la police d'assurance, dans les huit (8) Jours Ouvrables suivant la date à laquelle il aura eu connaissance de ces événements.

19.2 **Autorisations**

Le Crédit-Preneur s'engage à obtenir tous accords et demander toutes autorisations des autorités compétentes qui seraient nécessaires pour l'exécution, dans les délais requis, de ses obligations au titre du Contrat, à l'exception de tous accords ou autorisations émanant de la DGFIP ou tout autre administration ou service susceptible de pouvoir se prononcer sur les conditions financières de l'Opération qui demeurent de la compétence exclusive du Crédit-Bailleur.

19.3 **Agrément DGFIP et autres**

19.3.1 Le Crédit-Preneur s'engage à respecter les conditions d'éligibilité au bénéfice des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des Impôts et les conditions de l'Accord de Principe et de l'Accord Définitif à Intervenir.

19.3.2 Le Crédit-Preneur s'engage à transmettre au Crédit-Bailleur toutes les informations et tous les documents lui permettant de respecter ses obligations au titre de de l'Accord de Principe et de l'Accord Définitif à Intervenir.

19.3.3 Le Crédit-Preneur s'engage à respecter les conditions de l'Arrêté de la Province Sud.

19.4 **Entretien et maintenance de l'Immeuble**

Le Crédit-Preneur s'engage à maintenir l'Immeuble en bon état et à l'entretenir.

19.5 **Forme juridique – Activités**

Sauf accord préalable du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur s'engage à ne pas modifier sa forme juridique, son objet social ni la nature de ses activités telles qu'elles sont exercées à la date de signature du Contrat.

19.6 **Respect de la réglementation**

Le Crédit-Preneur s'engage à se conformer aux lois et règlements qui lui sont applicables.

20. **RESILIATION DU CREDIT-BAIL**

20.1 Chacun des événements suivants constitue un Cas de Résiliation :

20.1.1 la non-obtention de l'Accord Définitif au plus tard soixante (60) mois après la date de signature du présent Contrat ;

- 20.1.2 la remise en cause par la DGFIP de l'Agrément DGFIP ;
 - 20.1.3 la destruction totale de l'Immeuble ou l'impossibilité de reconstruire à la suite d'une destruction partielle conformément à l'Article 9.5.2(I) ;
 - 20.1.4 l'expropriation totale ou partielle de l'Immeuble ;
 - 20.1.5 la réquisition de l'Immeuble pendant une période excédant six (6) mois ;
 - 20.1.6 le non-paiement par le Crédit-Preneur d'une quelconque somme due au titre du Contrat, sauf si ce non-paiement est dû exclusivement à un retard purement technique dans la transmission des fonds et si le montant concerné est effectivement payé dans les dix (10) jours suivant la date d'échéance du montant considéré ;
 - 20.1.7 le non-respect par le Crédit-Preneur d'une quelconque de ses obligations (autre qu'une obligation de paiement) au titre du Contrat, sauf s'il peut être remédié à ce non-respect et s'il y a été remédié dans un délai de dix (10) jours à compter de la plus proche des deux dates entre (i) la date à laquelle le Crédit-Bailleur aura notifié au Crédit-Preneur ce non-respect ou (ii) la date à laquelle le Crédit-Preneur aura eu connaissance de ce non-respect ;
 - 20.1.8 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 ;
 - 20.1.9 le non-respect par le Crédit-Preneur des conditions posées par l'Agrément DGFIP ;
 - 20.1.10 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 ;
 - 20.1.11 la survenance d'un événement ayant un Effet Significatif Défavorable ;
et
 - 20.1.12 toute modification effectuée conformément à l'article 19.5 qui aurait pour conséquence de modifier la nature d'exploitant d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL du Crédit- Preneur.
- 20.2 En cas de survenance de l'un quelconque des Cas de Résiliation :
- 20.2.1 le Crédit Bailleur pourra résilier de plein droit le Crédit-Bail ;
et dans ce cas
 - 20.2.2 le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur la Valeur de Résiliation :
 - 20.2.3 le Crédit-Preneur devra régler toutes autres sommes dues au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail. A cet égard, le Crédit-Preneur devra notamment payer au Crédit-Bailleur, s'il y a lieu, le montant des loyers exigibles et non encore payés se rapportant à la période écoulée entre la Date de Livraison et la date de sa résiliation. Le Crédit-Preneur supportera Intégralement toutes taxes, Impôts, droits ou autres charges afférentes aux loyers de façon à ce que le Crédit-Bailleur reçoive les montants qui lui reviennent nets desdites charges ;
 - 20.2.4 toutes les conséquences de la résiliation du présent Crédit-Bail, notamment au plan financier, au plan fiscal et en ce qui concerne la remise en cause des divers avantages octroyés directement ou Indirectement au Crédit-Bailleur et à ses associés dans le cadre de la réalisation de l'Immeuble et de sa location, seront à la charge

exclusive du Crédit-Preneur qui s'y oblige ;

20.2.5 le Crédit-Bailleur n'aura aucune obligation de restitution, même partielle, des loyers et des accessoires ou de toute autre somme qu'il aura reçus en vertu du Crédit-Bail ; et

20.2.6 le paiement Intégral de la Valeur de Résiliation par le Crédit-Preneur vaudra levée de l'Option d'Achat par le Crédit-Preneur et entraînera le transfert de propriété de l'Immeuble au profit du Crédit-Preneur.

20.3 L'imputation des sommes versées par le Crédit-Preneur au titre du présent Article 20 sera affectée par le Crédit-Bailleur dans l'ordre suivant :

- (i) toutes sommes dues au titre du paragraphe (a) de la définition de "Valeur de Résiliation", étant précisé qu'en ce qui concerne ce poste, les paiements seront affectés dans l'ordre suivant : P puis Pir puis Pic ;
- (ii) toutes sommes dues au titre du paragraphe (d) de la définition de "Valeur de Résiliation" ;
- (iii) toutes sommes dues au titre du paragraphe (b) de la définition de "Valeur de Résiliation" (Ipp) ;
- (iv) toutes sommes dues au titre du paragraphe (c) de la définition de "Valeur de Résiliation" (CRD) ; et
- (v) toutes autres sommes dues au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail.

21. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément prévu que dans l'hypothèse où l'Immeuble ne serait pas livré au plus tard le 30 novembre 2024, le Crédit-Bail sera considéré comme nul et non avenue.

22. ENVIRONNEMENT

- 22.1 Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Crédit-Bail, le Crédit-Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'Immeuble.
- 22.2 Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle pendant la durée du présent Crédit-Bail, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant (recherches, diagnostic, suppression ou autres) sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur.
- 22.3 Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels l'Immeuble ou les aménagements, qu'il contient, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront Intégralement à la charge du Crédit-Preneur qui renonce à tout recours contre le Crédit-Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.
- 22.4 L'autorisation de travaux délivrée, le cas échéant, par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur ne pourra en aucun cas l'exonérer de ses obligations stipulées au présent Article 22.
- 22.5 L'Immeuble n'est pas situé dans une des zones visées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. En conséquence, le Crédit-Bailleur n'a pas établi l'état des risques prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.
- 22.6 Le Crédit-Bailleur déclare en outre que l'Immeuble n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

23. PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

- 23.1 Le Crédit-Bailleur s'engage Irrévocablement à vendre les biens et droits Immobiliers attachés à l'Immeuble au Crédit-Preneur, selon les termes et conditions du Contrat. Le Crédit-Preneur accepte la promesse unilatérale de vente qui lui est consentie par le Crédit-Bailleur en tant que promesse et se réserve le droit de lever l'option d'achat ("**Option d'Achat**") qui en résulte à son profit, en une seule fois, à tout moment au cours de la Période d'Exercice, dans les conditions du Contrat.
- 23.2 Le prix d'achat des biens et droits Immobiliers attachés à l'Immeuble sera égal à la somme :
- (I) de l'encours en principal du Crédit-Vendeur à la Date de Transfert ;
 - (II) des Intérêts (en ce compris les Intérêts de retard) courus au titre du Crédit-Vendeur à la Date de Transfert ; et
 - (III) de toute Imposition due par le Crédit-Bailleur au titre de la perception du prix d'achat.
- À ce prix s'ajouteront tous les droits de mutation (en ce compris la TVA éventuellement exigible à l'occasion de la vente), frais d'acte, honoraires dus au notaire, le salaire du conservateur des hypothèques ainsi que les Impôts, taxes foncières de la totalité de l'année en cours.
- 23.3 Sous réserve des stipulations de l'Article 23.5, l'Option d'Achat pourra être exercée par le Crédit-Preneur à tout moment pendant la Période d'Exercice par la remise ou l'envoi au Crédit-Bailleur d'une notification écrite prenant la forme d'une lettre conforme au modèle figurant en Annexe 6.
- 23.4 L'Option d'Achat pourra être exercée qu'une seule fois par le Crédit-Preneur.
- 23.5 Sans préjudice des stipulations de l'Article 20.2.6, le Crédit-Preneur ne pourra lever l'Option d'Achat que sous réserve que le Contrat n'ait pas été résilié conformément aux stipulations de l'Article 20.
- 23.6 Le Crédit-Preneur s'engage à signer l'acte notarié de vente de l'Immeuble au plus tard à la date d'échéance du Crédit-Bail.
- 23.7 Le Crédit-Preneur aura la propriété des biens et droits Immobiliers attachés à l'Immeuble à compter de la Date de Transfert.
- Le Crédit-Preneur prendra les biens et droits Immobiliers attachés à l'Immeuble en l'état et le Crédit-Bailleur ne sera tenu à aucune garantie, même pour vices cachés, par dérogation expresse à l'article 1641 du Code civil. Le Crédit-Preneur sera substitué dans tous les droits et actions du Crédit-Bailleur relatifs à l'Immeuble et spécialement à l'égard des constructeurs.
- Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle des servitudes actives et passives affectant l'Immeuble.
- 23.8 Le Crédit-Preneur s'interdit d'exercer tout recours contre le Crédit-Bailleur et de revendiquer à son encontre toute indemnité, en réparation de tout préjudice qu'il pourrait subir du fait d'une impossibilité non imputable au Crédit-Bailleur de réaliser la vente consécutive à la promesse de vente, notamment dans le cas où l'Immeuble serait concerné par une mesure administrative.
- 23.9 En tant que de besoin, la présente promesse unilatérale de vente sera

enregistrée à la recette des impôts compétente conformément aux stipulations de l'article 1589-2 du Code civil, à la diligence du Crédit-Preneur et aux frais de celui-ci.

24. RENONCIATION À RECOURS

Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte, irrévocablement, que ses recours à l'encontre du Crédit-Bailleur soit limité à la mise en jeu des droits dont ils disposent à l'encontre du Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur renonce également à engager toute procédure collective à l'encontre du Crédit-Bailleur.

25. NOTIFICATIONS

25.1 Modalités

Toutes Exercice des droits

25.1.1 Tous les droits conférés à une partie par le Contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion du Contrat, comme les droits découlant pour elle de la loi, sont cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

25.1.2 Le fait pour une partie de ne pas exercer un droit ou de l'exercer partiellement ou tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit, et n'empêchera pas cette partie de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

25.2 Invalidité d'une disposition

Au cas où une stipulation du Contrat est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Contrat.

26. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

26.1 Le Contrat est régi par le droit français.

26.2 Le Tribunal de commerce de Paris sera seul compétent pour connaître de toutes contestations, quelle qu'en soit la nature, relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent Contrat.

27. ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de solliciter le bénéfice de la gratuité prévue pour les actes intermédiaires pour l'enregistrement du présent contrat, conformément à l'article 29 de la Loi du Pays n°2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée relative aux cessions relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer.

**ANNEXE 1
ACCORD DGFIP**

Voir page suivante

G



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances
publiques**

SERVICE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE ET DU
CONTRÔLE FISCAL

Bureau SJCF-3A - Agréments et animation des
rescrits

139 rue de Bercy – Télédéc 957
75 574 PARIS cedex 12

bureau.sjcf3a@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par Anthony SILVESTRE
01 53 18 03 95

anthony.silvestre@dgifp.finances.gouv.fr

Nos réf. : n°2022/5263/33 et 2022/5264/33
Vos réf. : Votre demande reçue le 12 avril 2022,
complétée en dernier lieu le 13 août 2024.

INTER INVEST
21 rue Fortuny
75017 Paris

À l'attention de Monsieur Jean DELPECH

Le 22 août 2024

Monsieur,

Vous avez sollicité, pour le compte de la SA MANA LOCATION et de la SAS HONU LOC 15, le bénéfice de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts (CGI), au titre de la construction d'un centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL et en l'acquisition d'équipements nécessaires au fonctionnement du site, destinés à être exploités par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a à Tahiti en Polynésie française.

Ce programme d'investissement, d'un coût de revient de 34 439 209 €, comporte deux tranches :

- une tranche immobilière portée par la SA MANA LOCATION, d'un coût de revient de 29 899 085 € et dont le fait générateur (achèvement des fondations) est intervenu en août 2024 ;
- une tranche mobilière portée par la SAS HONU LOC 15, d'un coût de revient de 4 540 124 € et dont le fait générateur (mise en service) est prévu en octobre 2024.

Conformément au III de l'article 217 *undecies* du CGI, au vu des renseignements fournis et après avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024, le programme d'investissement est susceptible de bénéficier de l'aide fiscale sollicitée, dans la limite en base de 26 857 852 € pour la tranche immobilière (cf. décision n°2022/5263/33) et de 4 264 722 € pour la tranche mobilière (cf. décision n°2022/5264/33).

L'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ses conditions juridiques, comptables et financières, pas plus qu'il ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par les présentes décisions. Il appartient aux bénéficiaires des décisions d'agrément de s'assurer du respect des modalités juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de ces opérations.

1/2

5/1

GT

Si les sociétés SA MANA LOCATION ou SAS HONU LOC 15 entendent contester la légalité de ces décisions devant la juridiction administrative, il leur appartiendra d'adresser au greffe du tribunal administratif compétent, dans un délai de trois mois à compter de leur réception, une requête motivée (cf. articles R. 421-5 et R. 421-7 du code de justice administrative).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



Olivier PALAT

ai

GA



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

N° 2022/5263/33



FINANCES PUBLIQUES

DÉCISION D'AGRÉMENT

--

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

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

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

Vu la demande d'agrément reçue le 12 avril 2022 et les compléments, dont les derniers ont été apportés le 13 août 2024 par Monsieur Jean DELPECH, représentant la société INTER INVEST mandatée par la société à responsabilité limitée (SARL) MANA ITO pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est délivré à la société anonyme (SA) MANA LOCATION (siren n° 922 884 861) dont le siège social est situé Immeuble Agora, Bâtiment C, ZAC Etang Z'abricots, 97200 FORT DE FRANCE, au titre de la construction d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL, destiné à être exploité par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a, sur l'île de Tahiti, en Polynésie française.

L'achèvement des fondations de ces constructions (ci-après « l'investissement aidé ») est intervenu en août 2024. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA MANA LOCATION interviendront au plus tard le 31 décembre 2024.

Cet investissement constitue la tranche immobilière d'un programme d'investissement dont la tranche mobilière, qui concerne les équipements et véhicules nécessaires à l'exploitation du centre visé au premier alinéa et dont la mise en service est prévue en octobre 2024, fait l'objet d'une décision distincte (décision n° 2022/5264/33).

Art. 2. - Le coût de revient de l'investissement aidé, hors TVA récupérable et hors frais de montage et de gestion, s'élève à 29 899 085 €.

Art. 3. - La SA MANA LOCATION financera l'investissement aidé par les apports de ses associés pour 9 684 619 € et par un crédit-vendeur de 20 214 466 € consenti par la SARL MANA ITO.

La SARL MANA ITO financera le crédit-vendeur mentionné au premier alinéa, à hauteur de 12 382 211 € par un prêt de la Banque SOCREDO, à hauteur de 5 028 000 € par une aide fiscale locale et à hauteur de 2 804 255 € par un financement en fonds propres.

Art. 4. - L'investissement aidé sera acquis en état futur d'achèvement par la SA MANA LOCATION auprès de la SARL MANA ITO et sera mis à la disposition de cette dernière dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier.

1/3

21

64

La SARL MANA ITO et la SA MANA LOCATION signeront des promesses d'achat et de vente de l'investissement aidé. Parallèlement, la SARL MANA ITO et les associés de la SA MANA LOCATION signeront des promesses d'achat et de cession des actions de la SA MANA LOCATION. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété de l'investissement aidé et des actions à la SARL MANA ITO au plus tôt après une période de cinq années suivant la date de mise en service de l'investissement.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts auquel l'investissement aidé ouvre droit pour les associés de la SA MANA LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à 26 857 852 €.

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

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle l'investissement aidé ouvre droit pour les associés de la SA MANA LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égale à 45,3 % de la base éligible prévue à l'article 5.

Les associés de la SA MANA LOCATION bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de l'année 2024, année d'achèvement des fondations de l'investissement aidé, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 *undecies* D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SA MANA LOCATION s'est engagée à conserver la propriété de l'investissement aidé pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la date de sa mise en service et à le mettre à la disposition de la SARL MANA ITO dans les conditions prévues à l'article 4.

L'acquisition de l'investissement aidé par la SARL MANA ITO à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier d'un taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 79,60 % des réductions d'impôts obtenues par les associés de la SA MANA LOCATION.

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

Art. 9. - La SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO se sont engagées à :

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

Art. 10. - La SARL MANA ITO s'est engagée à exploiter l'investissement aidé pendant une durée minimale de sept ans à compter de sa mise en service, dans le cadre de l'activité pour laquelle il a été réalisé.

Art. 11. - La SARL MANA ITO s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement visé à l'article 1^{er}, à créer 7,58 emplois équivalents temps plein (ETP) (dont 4,83 dès 2024) et à les maintenir ainsi que les 1,42 emplois existants en 2023, pendant toute la durée minimum légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service de l'investissement.

La SARL MANA ITO devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A (bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr), un état récapitulatif de ses effectifs au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des sept années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2031 (obligation au 31 janvier 2032) inclus.

Art. 12. - Les SA MANA LOCATION et SARL MANA ITO devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, avant le 31 mars 2025 :

- une copie des statuts à jour de la SA MANA LOCATION comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement de l'investissement aidé dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5.

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

- une attestation signée confirmant le respect du taux de rétrocession de 79,60 % (cf. article 7) ainsi que des conditions d'exploitation de l'investissement aidé (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

Art. 13. - La SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service du programme, informer le bureau SJCF-3A dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation de l'investissement et d'exploitation du programme d'investissement.

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

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

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

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

Le 22 août 2024

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



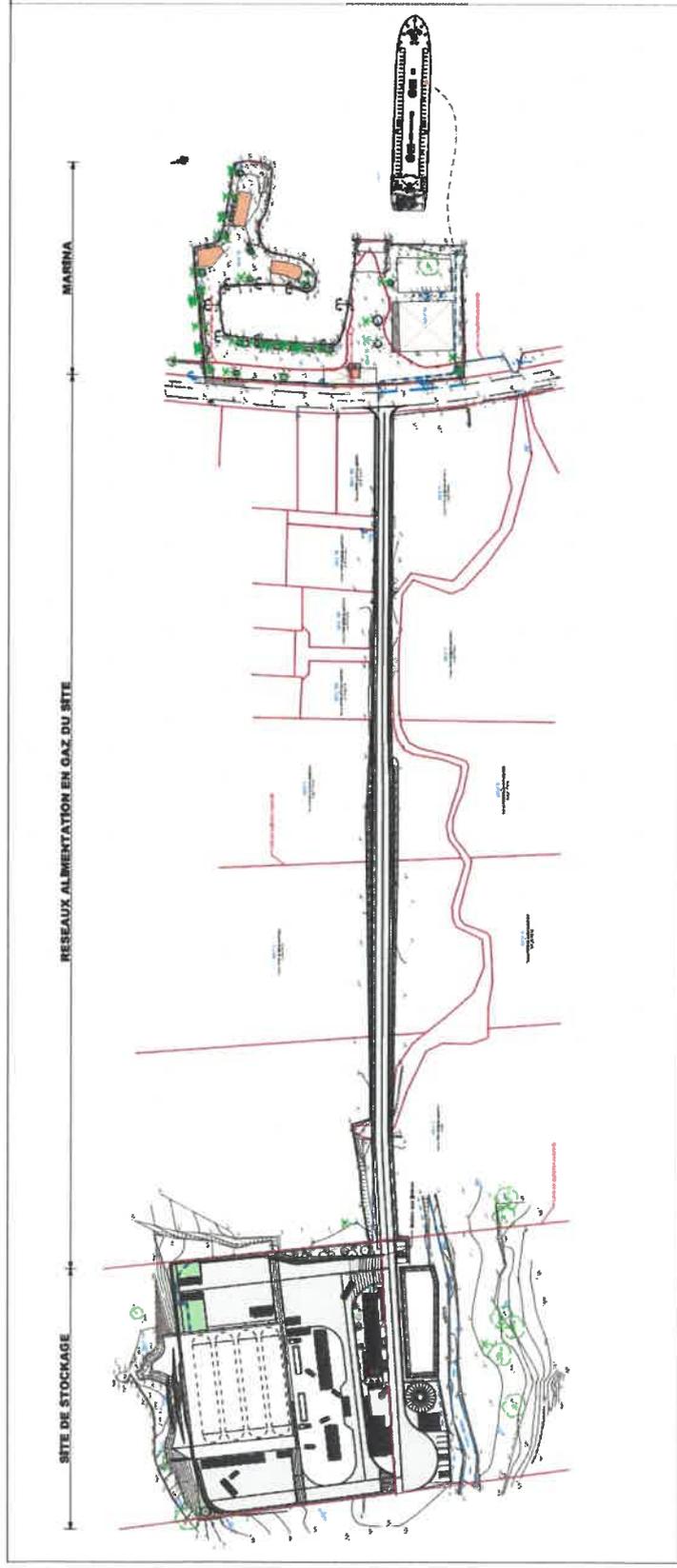
Olivier PALAT

**ANNEXE 2
PLAN DE MASSE**

Voir page suivante

27 *di*

G



PC 404	DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION
N°2001.03	MANA ITO
Ech: 1:1000	CONTRÔLE: DEBARDIS-BOUJAJ-REBEN - PARCOURS FAREL Société de conseil en architecture de 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309, 311, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 345, 347, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361, 363, 365, 367, 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 385, 387, 389, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461, 463, 465, 467, 469, 471, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 519, 521, 523, 525, 527, 529, 531, 533, 535, 537, 539, 541, 543, 545, 547, 549, 551, 553, 555, 557, 559, 561, 563, 565, 567, 569, 571, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 591, 593, 595, 597, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 615, 617, 619, 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 649, 651, 653, 655, 657, 659, 661, 663, 665, 667, 669, 671, 673, 675, 677, 679, 681, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 695, 697, 699, 701, 703, 705, 707, 709, 711, 713, 715, 717, 719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747, 749, 751, 753, 755, 757, 759, 761, 763, 765, 767, 769, 771, 773, 775, 777, 779, 781, 783, 785, 787, 789, 791, 793, 795, 797, 799, 801, 803, 805, 807, 809, 811, 813, 815, 817, 819, 821, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 839, 841, 843, 845, 847, 849, 851, 853, 855, 857, 859, 861, 863, 865, 867, 869, 871, 873, 875, 877, 879, 881, 883, 885, 887, 889, 891, 893, 895, 897, 899, 901, 903, 905, 907, 909, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 925, 927, 929, 931, 933, 935, 937, 939, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 953, 955, 957, 959, 961, 963, 965, 967, 969, 971, 973, 975, 977, 979, 981, 983, 985, 987, 989, 991, 993, 995, 997, 999, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011, 1013, 1015, 1017, 1019, 1021, 1023, 1025, 1027, 1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053, 1055, 1057, 1059, 1061, 1063, 1065, 1067, 1069, 1071, 1073, 1075, 1077, 1079, 1081, 1083, 1085, 1087, 1089, 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1101, 1103, 1105, 1107, 1109, 1111, 1113, 1115, 1117, 1119, 1121, 1123, 1125, 1127, 1129, 1131, 1133, 1135, 1137, 1139, 1141, 1143, 1145, 1147, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1161, 1163, 1165, 1167, 1169, 1171, 1173, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183, 1185, 1187, 1189, 1191, 1193, 1195, 1197, 1199, 1201, 1203, 1205, 1207, 1209, 1211, 1213, 1215, 1217, 1219, 1221, 1223, 1225, 1227, 1229, 1231, 1233, 1235, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1265, 1267, 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 1279, 1281, 1283, 1285, 1287, 1289, 1291, 1293, 1295, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311, 1313, 1315, 1317, 1319, 1321, 1323, 1325, 1327, 1329, 1331, 1333, 1335, 1337, 1339, 1341, 1343, 1345, 1347, 1349, 1351, 1353, 1355, 1357, 1359, 1361, 1363, 1365, 1367, 1369, 1371, 1373, 1375, 1377, 1379, 1381, 1383, 1385, 1387, 1389, 1391, 1393, 1395, 1397, 1399, 1401, 1403, 1405, 1407, 1409, 1411, 1413, 1415, 1417, 1419, 1421, 1423, 1425, 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1437, 1439, 1441, 1443, 1445, 1447, 1449, 1451, 1453, 1455, 1457, 1459, 1461, 1463, 1465, 1467, 1469, 1471, 1473, 1475, 1477, 1479, 1481, 1483, 1485, 1487, 1489, 1491, 1493, 1495, 1497, 1499, 1501, 1503, 1505, 1507, 1509, 1511, 1513, 1515, 1517, 1519, 1521, 1523, 1525, 1527, 1529, 1531, 1533, 1535, 1537, 1539, 1541, 1543, 1545, 1547, 1549, 1551, 1553, 1555, 1557, 1559, 1561, 1563, 1565, 1567, 1569, 1571, 1573, 1575, 1577, 1579, 1581, 1583, 1585, 1587, 1589, 1591, 1593, 1595, 1597, 1599, 1601, 1603, 1605, 1607, 1609, 1611, 1613, 1615, 1617, 1619, 1621, 1623, 1625, 1627, 1629, 1631, 1633, 1635, 1637, 1639, 1641, 1643, 1645, 1647, 1649, 1651, 1653, 1655, 1657, 1659, 1661, 1663, 1665, 1667, 1669, 1671, 1673, 1675, 1677, 1679, 1681, 1683, 1685, 1687, 1689, 1691, 1693, 1695, 1697, 1699, 1701, 1703, 1705, 1707, 1709, 1711, 1713, 1715, 1717, 1719, 1721, 1723, 1725, 1727, 1729, 1731, 1733, 1735, 1737, 1739, 1741, 1743, 1745, 1747, 1749, 1751, 1753, 1755, 1757, 1759, 1761, 1763, 1765, 1767, 1769, 1771, 1773, 1775, 1777, 1779, 1781, 1783, 1785, 1787, 1789, 1791, 1793, 1795, 1797, 1799, 1801, 1803, 1805, 1807, 1809, 1811, 1813, 1815, 1817, 1819, 1821, 1823, 1825, 1827, 1829, 1831, 1833, 1835, 1837, 1839, 1841, 1843, 1845, 1847, 1849, 1851, 1853, 1855, 1857, 1859, 1861, 1863, 1865, 1867, 1869, 1871, 1873, 1875, 1877, 1879, 1881, 1883, 1885, 1887, 1889, 1891, 1893, 1895, 1897, 1899, 1901, 1903, 1905, 1907, 1909, 1911, 1913, 1915, 1917, 1919, 1921, 1923, 1925, 1927, 1929, 1931, 1933, 1935, 1937, 1939, 1941, 1943, 1945, 1947, 1949, 1951, 1953, 1955, 1957, 1959, 1961, 1963, 1965, 1967, 1969, 1971, 1973, 1975, 1977, 1979, 1981, 1983, 1985, 1987, 1989, 1991, 1993, 1995, 1997, 1999, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2021, 2023, 2025, 2027, 2029, 2031, 2033, 2035, 2037, 2039, 2041, 2043, 2045, 2047, 2049, 2051, 2053, 2055, 2057, 2059, 2061, 2063, 2065, 2067, 2069, 2071, 2073, 2075, 2077, 2079, 2081, 2083, 2085, 2087, 2089, 2091, 2093, 2095, 2097, 2099, 2101, 2103, 2105, 2107, 2109, 2111, 2113, 2115, 2117, 2119, 2121, 2123, 2125, 2127, 2129, 2131, 2133, 2135, 2137, 2139, 2141, 2143, 2145, 2147, 2149, 2151, 2153, 2155, 2157, 2159, 2161, 2163, 2165, 2167, 2169, 2171, 2173, 2175, 2177, 2179, 2181, 2183, 2185, 2187, 2189, 2191, 2193, 2195, 2197, 2199, 2201, 2203, 2205, 2207, 2209, 2211, 2213, 2215, 2217, 2219, 2221, 2223, 2225, 2227, 2229, 2231, 2233, 2235, 2237, 2239, 2241, 2243, 2245, 2247, 2249, 2251, 2253, 2255, 2257, 2259, 2261, 2263, 2265, 2267, 2269, 2271, 2273, 2275, 2277, 2279, 2281, 2283, 2285, 2287, 2289, 2291, 2293, 2295, 2297, 2299, 2301, 2303, 2305, 2307, 2309, 2311, 2313, 2315, 2317, 2319, 2321, 2323, 2325, 2327, 2329, 2331, 2333, 2335, 2337, 2339, 2341, 2343, 2345, 2347, 2349, 2351, 2353, 2355, 2357, 2359, 2361, 2363, 2365, 2367, 2369, 2371, 2373, 2375, 2377, 2379, 2381, 2383, 2385, 2387, 2389, 2391, 2393, 2395, 2397, 2399, 2401, 2403, 2405, 2407, 2409, 2411, 2413, 2415, 2417, 2419, 2421, 2423, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2435, 2437, 2439, 2441, 2443, 2445, 2447, 2449, 2451, 2453, 2455, 2457, 2459, 2461, 2463, 2465, 2467, 2469, 2471, 2473, 2475, 2477, 2479, 2481, 2483, 2485, 2487, 2489, 2491, 2493, 2495, 2497, 2499, 2501, 2503, 2505, 2507, 2509, 2511, 2513, 2515, 2517, 2519, 2521, 2523, 2525, 2527, 2529, 2531, 2533, 2535, 2537, 2539, 2541, 2543, 2545, 2547, 2549, 2551, 2553, 2555, 2557, 2559, 2561, 2563, 2565, 2567, 2569, 2571, 2573, 2575, 2577, 2579, 2581, 2583, 2585, 2587, 2589, 2591, 2593, 2595, 2597, 2599, 2601, 2603, 2605, 2607, 2609, 2611, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2623, 2625, 2627, 2629, 2631, 2633, 2635, 2637, 2639, 2641, 2643, 2645, 2647, 2649, 2651, 2653, 2655, 2657, 2659, 2661, 2663, 2665, 2667, 2669, 2671, 2673, 2675, 2677, 2679, 2681, 2683, 2685, 2687, 2689, 2691, 2693, 2695, 2697, 2699, 2701, 2703, 2705, 2707, 2709, 2711, 2713, 2715, 2717, 2719, 2721, 2723, 2725, 2727, 2729, 2731, 2733, 2735, 2737, 2739, 2741, 2743, 2745, 2747, 2749, 2751, 2753, 2755, 2757, 2759, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 2771, 2773, 2775, 2777, 2779, 2781, 2783, 2785, 2787, 2789, 2791, 2793, 2795, 2797, 2799, 2801, 2803, 2805, 2807, 2809, 2811, 2813, 2815, 2817, 2819, 2821, 2823, 2825, 2827, 2829, 2831, 2833, 2835, 2837, 2839, 2841, 2843, 2845, 2847, 2849, 2851, 2853, 2855, 2857, 2859, 2861, 2863, 2865, 2867, 2869, 2871, 2873, 2875, 2877, 2879, 2881, 2883, 2885, 2887, 2889, 2891, 2893, 2895, 2897, 2899, 2901, 2903, 2905, 2907, 2909, 2911, 2913, 2915, 2917, 2919, 2921, 2923, 2925, 2927, 2929, 2931, 2933, 2935, 2937, 2939, 2941, 2943, 2945, 2947, 2949, 2951, 2953, 2955, 2957, 2959, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969, 2971, 2973, 2975, 2977, 2979, 2981, 2983, 2985, 2987, 2989, 2991, 2993, 2995, 2997, 2999, 3001, 3003, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3015, 3017, 3019, 3021, 3023, 3025, 3027, 3029, 3031, 3033, 3035, 3037, 3039, 3041, 3043, 3045, 3047, 3049, 3051, 3053, 3055, 3057, 3059, 3061, 3063, 3065, 3067, 3069, 3071, 3073, 3075, 3077, 3079, 3081, 3083, 3085, 3087, 3089, 3091, 3093, 3095, 3097, 3099, 3101, 3103, 3105, 3107, 3109, 3111, 3113, 3115, 3117, 3119, 3121, 3123, 3125, 3127, 3129, 3131, 3133, 3135, 3137, 3139, 3141, 3143, 3145, 3147, 3149, 3151, 3153, 3155, 3157, 3159, 3161, 3163, 3165, 3167, 3169, 3171, 3173, 3175, 3177, 3179, 3181, 3183, 3185, 3187, 3189, 3191, 3193, 3195, 3197, 3199, 3201, 3203, 3205, 3207, 3209, 3211, 3213, 3215, 3217, 3219, 3221, 3223, 3225, 3227, 3229, 3231, 3233, 3235, 3237, 3239, 3241, 3243, 3245, 3247, 3249, 3251, 3253, 3255, 3257, 3259, 3261, 3263, 3265, 3267, 3269, 3271, 3273, 3275, 3277, 3279, 3281, 3283, 3285, 3287, 3289, 3291, 3293, 3295, 3297, 3299, 3301, 3303, 3305, 3307, 3309, 3311, 3313, 3315, 3317, 3319, 3321, 3323, 3325, 3327, 3329, 3331, 3333, 3335, 3337, 3339, 3341, 3343, 3345, 3347, 3349, 3351, 3353, 3355, 3357, 3359, 3361, 3363, 3365, 3367, 3369, 3371, 3373, 3375, 3377, 3379, 3381, 3383, 3385, 3387, 3389, 3391, 3393, 3395, 3397, 3399, 3401, 3403, 3405, 3407, 3409, 3411, 3413, 3415, 3417, 3419, 3421, 3423, 3425, 3427, 3429, 3431, 3433, 3435, 3437, 3439, 3441, 3443, 3445, 3447, 3449, 3451, 3453, 3455, 3457, 3459, 3461, 3463, 3465, 3467, 3469, 3471, 3473, 3475, 3477, 3479, 3481, 3483, 3485, 3487, 3489, 3491, 3493, 3495, 3497, 3499, 3501, 3503, 3505, 3507, 3509, 3511, 3513, 3515, 3517, 3519, 3521, 3523, 3525, 3527, 3529, 3531, 3533, 3535, 3537, 3539, 3541, 3543, 3545, 3547, 3549, 3551, 3553, 3555, 3557, 3559, 3561, 3563, 3565, 3567, 3569, 3571, 3573, 3575, 3577, 3579, 3581, 3583, 3585, 3587, 3589, 3591, 3593, 3595, 3597, 3599, 3601, 3603, 3605, 3607, 3609, 3611, 3613, 3615, 3617, 3619, 3621, 3623, 3625, 3627, 3629, 3631, 3633, 3635, 3637, 3639, 3641, 3643, 3645, 3647, 3649, 3651, 3653, 3655, 3657, 3659, 3661, 3663, 3665, 3667, 3669, 3671, 3673, 3675, 3677, 3679, 3681, 3683, 3685, 3687, 3689, 3691, 3693, 3695, 3697, 3699, 3701, 3703, 3705, 3707, 3709, 3711, 3713, 3715, 3717, 3719, 3721, 3723, 3725, 3727, 3729, 3731, 3733, 3735, 3737, 3739, 3741, 3743, 3745, 3747, 3749, 3751, 3753, 3755, 3757, 3759, 3761, 3763, 3765, 3767, 3769, 3771, 3773, 3775, 3777, 3779, 3781, 3783, 3785, 3787, 3789, 3791, 3793, 3795, 3797, 3799, 3801, 3803, 3805, 3807, 3809, 3811, 3813, 3815, 3817, 3819, 3821, 3823, 3825, 3827, 3829, 3831, 3833, 3835, 3837, 3839, 3841, 3843, 3845, 3847, 3849, 3851, 3853, 3855, 3857, 3859, 3861, 3863, 3865, 3867, 3869, 3871, 3873, 3875, 3877, 3879, 3881, 3883, 3885, 3887, 3889, 3891, 3893, 3895, 3897, 3899, 3901, 3903, 3905, 3907, 3909, 3911, 3913, 3915, 3917, 3919, 3921, 3923, 3925, 3927, 3929, 3931, 3933, 3935, 3937, 3939, 3941, 3943, 3945, 3947, 3949, 3951, 3953, 3955, 3957, 3959, 3961, 3963, 3965, 3967, 3969, 3971, 3973, 3975, 3977, 3979, 3981, 3983, 3985, 3987, 3989, 3991, 3993, 3995, 3997, 3999, 4001, 4003, 4005, 4007, 4009, 4011, 4013, 4015, 4017, 4019, 4021, 4023, 4025, 4027, 4029, 4031, 4033, 4035, 4037, 4039, 4041, 4043, 4045, 4047, 4049, 4051, 4053, 4055, 4057, 4059, 4061, 4063, 4065, 4067, 4069, 4071, 4073, 4075, 4077, 4079, 4081, 4083, 4085, 4087, 4089, 4091, 4093, 4095, 4097, 4099, 4101, 4103, 4105, 4107, 4109, 4111, 4113, 4115, 4117, 4119, 4121, 4123, 4125, 4127, 4129, 4131, 4133, 4135, 4137, 4139, 4141, 4143, 4145, 4147, 4149, 4151, 4153, 4155, 4157, 4159, 4161, 4163, 4165, 4167, 4169, 4171, 4173, 4175, 4177, 4179, 4181, 4183, 4185, 4187, 4189, 4191, 4193, 4195, 4197,

ANNEXE 3 HYPOTHESES DE CALCUL

I - Actif

Bâtiments nus	29 899 085 €
Prix de revient HT (hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro)	29 899 085 €

II - Financement

Apport investisseurs (augmentation de capital)	9 684 619 €
Crédit-Vendeur - Tranches non amortissables	7 832 254 €
Crédit-Vendeur - Tranche amortissable	12 382 211 €
Total ressources	29 899 085 €

III - Crédit-ball

Durée	Période allant de la Date de Livraison jusqu'au 31/12/2024 + 10 ans
Option d'achat à terme	

IV - Promesses unilatérales de vente et d'achat des Immeubles nus

PUV immeuble nu, exerçable 5 ans après mise en service de l'immeuble nu (bâtiments nus) composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement GPL, ou 5 ans après la date d'apport si elle est postérieure, sur une période d'exercice de 3 mois

PUA immeuble nu, exerçable 5 ans et 4 mois après mise en service de l'immeuble nu (bâtiments nus) composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement GPL, ou 5 ans et 4 mois après la date d'apport si elle est postérieure

V - Frais, charges, impôt et taxes pris en charge par la structure

Frais de gestion affectés à l'opération pour les exercices de portage
TVA métropolitaine, le cas échéant taxes polynésiennes sur ces frais de gestion

VI - Calendrier

Achèvement dernières fondations	08/08/2024
Livraison	au plus tard 30/11/2024
Mise en service	au plus tard 15/12/2024

Promesse de vente titres	
Date de transfert	à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de 60 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure
Période d'exercice	période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de 60 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure, et se terminant 3 mois plus tard

Promesse d'achat titres	
Date de transfert	à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de 64 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure
Période d'exercice	période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de 64 mois suivant la date de mise en service ou la date d'apport si elle est postérieure

VII - Fiscalité

Base éligible	26 857 852 €
Taux du crédit d'impôt investisseurs	45,30%
Toutes charges, impôt et taxes à la charge du crédit-preneur (hors celles mentionnées au IV)	
Absence d'impôt sur le chiffre d'affaire, les revenus	
Amortissement de l'actif	15 ans linéaire
Base amortissable	29 899 085 €

VIII - Conditions spécifiques

ANNEXE 4 VALEURS DE RESILIATION

Dates	Réduction d'impôt	Prêt subordonné	TOTAL VR	Dates	Réduction d'impôt	Prêt subordonné	TOTAL VR
31/12/2024	12 166 607 €	20 214 466 €	32 381 072 €	31/12/2024	1 451 862 391 XPF	2 412 227 403 XPF	3 864 089 795 XPF
30/06/2025	12 166 607 €	19 595 355 €	31 761 962 €	30/06/2025	1 451 862 391 XPF	2 338 347 861 XPF	3 790 210 253 XPF
31/12/2025	12 166 607 €	18 976 245 €	31 142 851 €	31/12/2025	1 451 862 391 XPF	2 264 468 319 XPF	3 716 330 711 XPF
30/06/2026	12 166 607 €	18 357 134 €	30 523 741 €	30/06/2026	1 451 862 391 XPF	2 190 588 777 XPF	3 642 451 169 XPF
31/12/2026	12 166 607 €	17 738 023 €	29 904 630 €	31/12/2026	1 451 862 391 XPF	2 116 709 235 XPF	3 568 571 627 XPF
30/06/2027	12 166 607 €	17 118 913 €	29 285 520 €	30/06/2027	1 451 862 391 XPF	2 042 829 693 XPF	3 494 692 085 XPF
31/12/2027	12 166 607 €	16 499 802 €	28 666 409 €	31/12/2027	1 451 862 391 XPF	1 968 950 151 XPF	3 420 812 543 XPF
30/06/2028	12 166 607 €	15 880 692 €	28 047 299 €	30/06/2028	1 451 862 391 XPF	1 895 070 609 XPF	3 346 933 001 XPF
31/12/2028	12 166 607 €	15 261 581 €	27 428 188 €	31/12/2028	1 451 862 391 XPF	1 821 191 067 XPF	3 273 053 459 XPF
30/06/2029	12 166 607 €	14 642 471 €	26 809 077 €	30/06/2029	1 451 862 391 XPF	1 747 311 525 XPF	3 199 173 917 XPF
31/12/2029	12 166 607 €	14 023 360 €	26 189 967 €	31/12/2029	1 451 862 391 XPF	1 673 431 983 XPF	3 125 294 375 XPF
30/06/2030		13 404 249 €	13 404 249 €	30/06/2030		1 599 552 441 XPF	1 599 552 441 XPF
31/12/2030		12 785 139 €	12 785 139 €	31/12/2030		1 525 672 899 XPF	1 525 672 899 XPF
30/06/2031		12 166 028 €	12 166 028 €	30/06/2031		1 451 793 357 XPF	1 451 793 357 XPF
31/12/2031		11 546 918 €	11 546 918 €	31/12/2031		1 377 913 815 XPF	1 377 913 815 XPF
30/06/2032		10 927 807 €	10 927 807 €	30/06/2032		1 304 034 273 XPF	1 304 034 273 XPF
31/12/2032		10 308 697 €	10 308 697 €	31/12/2032		1 230 154 731 XPF	1 230 154 731 XPF
30/06/2033		9 689 586 €	9 689 586 €	30/06/2033		1 156 275 189 XPF	1 156 275 189 XPF
31/12/2033		9 070 476 €	9 070 476 €	31/12/2033		1 082 395 647 XPF	1 082 395 647 XPF
30/06/2034		8 451 365 €	8 451 365 €	30/06/2034		1 008 516 105 XPF	1 008 516 105 XPF
31/12/2034		7 832 254 €	7 832 254 €	31/12/2034		934 636 563 XPF	934 636 563 XPF

Les valeurs de résiliation indiquées ci-dessus tiennent compte du montant de la réduction d'impôt et de la valeur résiduelle de l'encours au titre du crédit-vendeur. Conformément aux stipulations du Contrat de Location, il sera ajouté, pour la calcul de la Valeur de Résiliation, les intérêts courus sur le Crédit-Vendeur, les charges supportées par le Bailleur au titre de l'opération, l'ensemble des pénalités, commissions, intérêts de retard, taxes, frais, honoraires et toutes autres sommes liées à cette rupture qui pourraient être mises à la charge du Bailleur et des Actionnaires.

Les valeurs de résiliation indiquées ci-dessus tiennent compte du montant de la réduction d'impôt et de la valeur résiduelle de l'encours au titre du crédit-vendeur. Conformément aux stipulations du Contrat de Location, il sera ajouté, pour la calcul de la Valeur de Résiliation, les intérêts courus sur le Crédit-Vendeur, les charges supportées par le Bailleur au titre de l'opération, l'ensemble des pénalités, commissions, intérêts de retard, taxes, frais, honoraires et toutes autres sommes liées à cette rupture qui pourraient être mises à la charge du Bailleur et des Actionnaires.

CF

29

**ANNEXE 5
ECHEANCIER DE PAIEMENT DU LOYER**

N° échéance semestrielle	Dates	Loyer HT (F.CFP)	Loyer HT (EUR)
1	30/06/2025	73 879 542 XPF	619 111 EUR
2	31/12/2025	73 879 542 XPF	619 111 EUR
3	30/06/2026	73 879 542 XPF	619 111 EUR
4	31/12/2026	73 879 542 XPF	619 111 EUR
5	30/06/2027	73 879 542 XPF	619 111 EUR
6	31/12/2027	73 879 542 XPF	619 111 EUR
7	30/06/2028	73 879 542 XPF	619 111 EUR
8	31/12/2028	73 879 542 XPF	619 111 EUR
9	30/06/2029	73 879 542 XPF	619 111 EUR
10	31/12/2029	73 879 542 XPF	619 111 EUR
11	30/06/2030	73 879 542 XPF	619 111 EUR
12	31/12/2030	73 879 542 XPF	619 111 EUR
13	30/06/2031	73 879 542 XPF	619 111 EUR
14	31/12/2031	73 879 542 XPF	619 111 EUR
15	30/06/2032	73 879 542 XPF	619 111 EUR
16	31/12/2032	73 879 542 XPF	619 111 EUR
17	30/06/2033	73 879 542 XPF	619 111 EUR
18	31/12/2033	73 879 542 XPF	619 111 EUR
19	30/06/2034	73 879 542 XPF	619 111 EUR
20	31/12/2034	73 879 542 XPF	619 111 EUR

**ANNEXE 6
MODELE DE LETTRE DE LEVEE D'OPTION D'ACHAT**

[Sur papier à en-tête du Crédit-Preneur]

SA MANA LOCATION

C/o INTER INVEST

21 rue Fortuny

75 017 Paris

A l'attention de

Le [__]

***Par télécopie et par lettre
recommandée AR***

**Contrat de crédit-bail immobilier en date du ____ conclu entre la SA MANA LOCATION, en qualité de Crédit-Bailleur, et la SARL MANA ITO, en qualité de Crédit- Preneur (le "Contrat")
Lettre de notification de la levée de l'Option d'Achat portant sur l'Immeuble**

Monsieur,

Les termes et expressions utilisés dans la présente lettre ont le sens qui leur est attribué dans le Contrat.

Nous nous référons aux termes du Contrat et vous notifions par la présente la levée de l'Option d'Achat portant sur l'Immeuble dont nous disposons aux termes de l'article 23 du Contrat.

Conformément aux stipulations de l'article 23.6 du Contrat, l'acte notarié de vente de l'Immeuble devra être signé au plus tard à la date d'échéance du Crédit-Bail.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par : [__]
Fonction : [__]

Cf 31 

ANNEXE 7
ADRESSES DE NOTIFICATIONS

Notification au Crédit-Bailleur : SA

SA MANA LOCATION

C/o INTER INVEST

21 rue Fortuny

75 017 Paris

A l'attention de : Benoit PETIT

Téléphone : + 33 1 78 09 96 91

Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

Notification au Crédit-Preneur :

SARL MANA ITO

PK 39 côté mer - Hiti'a

BP 20653 PAPEETE - Polynésie française

Attention : Monsieur Sébastien MILLOT

Téléphone : (+ 689) 40 50 42 50

Email : sebastien.millot@manaito.com

Fait à Papeete,

Le 11/10/2024

En trois (3) exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement.

LE CRÉDIT-BAILLEUR



SA MANA LOCATION

Représentée par : la SA INTERINVEST

Fonction : Président

Elle-même représentée : Madame Camille ANDRIEUX

LE CRÉDIT-PRENEUR



SARL MANA ITO

Représentée par : Sébastien MILLOT

Fonction : Mandataire dûment habilité

GA

33



Le 11 OCTOBRE 2024

(1) SA MANA LOCATION

(2) SARL MANA ITO

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DU BATIMENT
N°2024-2I-AA-PF-002**

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	DEFINITIONS	2
ARTICLE 2.	PROMESSE DE VENTE	3
ARTICLE 3.	DESIGNATION DES IMMEUBLES	3
ARTICLE 4.	LEVÉE DE LA PROMESSE DE VENTE	3
ARTICLE 5.	PRIX.....	4
ARTICLE 6.	ABSENCE DE GARANTIE.....	4
ARTICLE 7.	DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE	5
ARTICLE 8.	EXERCICE DES DROITS ET RECOURS	5
ARTICLE 9.	NOTIFICATIONS	5
ARTICLE 10.	AUTONOMIE DES STIPULATIONS.....	6
ARTICLE 11.	CESSION DE DROITS	6
ARTICLE 12.	FRAIS.....	6
ARTICLE 13.	DIVERS	7
ARTICLE 14.	LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE.....	7
ARTICLE 15.	ENREGISTREMENT	7
ANNEXE 1	MODELE DE LETTRE D’EXERCICE	8

29
lt

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DU BATIMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SARL MANA ITO, société à responsabilité limitée au capital de 400.000.000 Francs Pacifiques dont le siège social est situé PK 39 côté mer – Hitia'a – BP 20653 PAPEETE, Polynésie française, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 135B, représentée par son gérant, Monsieur Sébastien MILLOT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SARL MANA ITO** ou le **Bénéficiaire**)

ET

SA MANA LOCATION, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.000 Euros dont le siège social est situé Immeuble AGORA - Bâtiment C, Etang Z'abricots - 97 200 FORT DE FRANCE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE sous le numéro 922 884 861, représentée par son Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, Monsieur Christian CAMUS, lui-même représenté par Madame Camille ANDRIEUX, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SA MANA LOCATION** ou le **Promettant**)

IL EST RAPPELE CE QUI SUI

- (A) La SARL MANA ITO a souhaité mettre en place une opération de financement (le **Projet**) dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI aux fins de l'acquisition et de l'exploitation d'un immeuble nu constituant une composante d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), tel que décrit dans l'acte notarié d'acquisition visé au (C) ci-après, pour un montant total hors taxes récupérables (taxes et TVA non récupérables comprises), hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro, de **29.899.085 Euros** (respectivement le **"Bâtiment"**) ou (**"Immeuble"**).
- (B) Le Bâtiment est en cours d'édification sur une zone de terrain appartenant à la SARL MANA ITO, provenant de la parcelle de terre dénommée lot 34 (Issu de la zone III), dépendant des terres PEREUE-MANUA-MEREU, sise à HITIAA O TE RA (POLYNÉSIE FRANÇAISE) 98705, PK 39, côté montagne, d'une superficie de Cinquante mille cent dix-huit mètres carrés (50.118 m²) figurant au cadastre Section AH N°1 et divers emplacements du domaine public maritime situés à Hitiaa O Te Ra d'une superficie totale de 152,2 m² dépendant notamment de parcelles de plus grande importance cadastrées section AH numéros 73 et 74.
- (C) La SA MANA LOCATION a été constituée aux fins d'acquérir le Bâtiment auprès de la SARL MANA ITO et de lui faire bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il a été prévu à cet effet qu'il soit procédé à la cession du Bâtiment, au profit de la SA MANA LOCATION, sous forme d'une acquisition d'un Immeuble à construire, conformément aux termes d'un acte notarié de cession de Bâtiment conclu (**l'Acte de Cession de Bâtiment**). Le Bâtiment sera ensuite donné à Crédit-Bail à la SARL MANA ITO conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail immobilier (le **Contrat de Crédit-Bail**). Il fera par ailleurs l'objet d'une promesse unilatérale de vente par la SA MANA LOCATION en faveur de la SARL MANA ITO (la **Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment**), ainsi que d'une

promesse d'achat consentie par la SARL MANA ITO à la SA MANA LOCATION (la **Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment**).

- (D) Compte tenu de la nature et du calendrier de réalisation du Projet, le schéma retenu a été celui d'un financement partiel par voie de souscription à une augmentation de capital dans la SA MANA LOCATION (**l'Apport**), par des investisseurs personnes physiques qui deviendront ainsi actionnaires de la SA MANA LOCATION (les **Investisseurs**). Il est rappelé que l'application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI suppose la délivrance d'un agrément ministériel, dont les parties déclarent parfaitement connaître les conditions juridiques d'octroi et de maintien. A cet effet, il a été déposé une demande d'agrément au titre du Projet auprès du Bureau des Agréments et Rescrits de la Direction Générale des Finances Publiques (la **DGFIP**). Par lettre en date du 22/08/2024, la DGFIP a délivré une décision d'agrément au titre du Projet (**l'Agrément**) pour une base éligible de 26.857.852 Euros (la **Base Eligible**).
- (E) Il est prévu par ailleurs que la SA MANA LOCATION finance l'acquisition du Bâtiment au moyen d'un crédit-vendeur consenti par la SARL MANA ITO, conformément aux termes d'un contrat de crédit-vendeur à conclure ce jour (respectivement le **Crédit-Vendeur** et le **Contrat de Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera lui-même financé par un prêt bancaire consenti la Banque SOCREDO (le **Crédit Bancaire**, et le contrat y relatif le **Contrat de Crédit Bancaire**) et pour le solde, au moyen des fonds provenant du dispositif d'aide fiscale locale de fonds propres. Il est prévu qu'il soit remboursé dans un premier temps grâce à une partie du produit de l'Apport puis au moyen des loyers versés au titre du Contrat de Crédit-Bail, et pour le solde par le prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. DEFINITIONS

1.1 Définitions

Dans la présente promesse (y compris son préambule), les mots commençant avec une majuscule ont le sens qui leur est attribué, selon le cas, dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après, à moins que le contexte requiert un sens différent.

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

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

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

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

Date de Réalisation a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 des présentes ;

Prix a le sens qui lui est donné à l'article 5 des présentes ;

Promesse de Vente a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 des présentes.

1.2 Interprétation

Dans la présente promesse :

- (a) les titres attribués aux articles n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié

ni
CJ

- autrement, de renvois à des articles de la présente promesse ;
- (c) les renvois à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont cette convention ou ce document fera éventuellement l'objet ;
 - (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droits et ayants-cause, ainsi que toute autre personne invoquant un droit de ou par l'intermédiaire de cette personne ;
 - (e) toute définition aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ;
 - (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

ARTICLE 2. PROMESSE DE VENTE

2.1 Le Promettant consent au Bénéficiaire une promesse unilatérale de vente aux termes de laquelle Il s'engage de manière ferme, irrévocable et inconditionnelle à vendre le Bâtiment auprès du Bénéficiaire, à la demande de celui-ci, sous les modalités ci-après (la **Promesse de Vente**). La Promesse de Vente est acceptée comme telle par le Bénéficiaire et est par conséquent irrévocable.

2.2 Le Bénéficiaire pourra exercer la Promesse de Vente à tout moment au cours de la période courant (I) de la date tombant cinq (5) ans à (II) la date tombant cinq (5) ans et trois (3) mois, à compter de la Date de Mise en Service du Bâtiment ou de la Date d'Apport (date à laquelle l'Apport défini au (D) de l'exposé préalable est réalisé) si elle est postérieure (la **Date de Réalisation**).

2.3 La levée de la Promesse de Vente emportera obligation, pour le Bénéficiaire, de payer à la Date de Réalisation le Prix visé à l'article 5 ci-dessous, ainsi que tous les droits et charges afférents à la vente du Bâtiment, sans pouvoir élever quelque contestation que ce soit.

2.4 Le Promettant s'interdit de rétracter la Promesse de Vente, ce qui est accepté par le Bénéficiaire. En conséquence, le Bénéficiaire pourra, en tant que de besoin et par exception à l'article 1142 du Code civil, poursuivre l'exécution forcée de la Promesse de Vente aux fins d'obtenir sa réalisation dans les conditions prévues aux présentes.

2.5 En tant que de besoin Il est précisé que dans le cas où la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment aurait été ou serait exercée dans les conditions y indiquées, alors la levée de la Promesse de Vente prévaudra sur la levée de la présente Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment laquelle deviendra automatiquement caduque.

ARTICLE 3. DESIGNATION DES IMMEUBLES

La Promesse de Vente a pour objet le Bâtiment tel que plus amplement décrit dans le Contrat de Crédit-Bail et tel qu'il existera à la Date de Réalisation.

ARTICLE 4. LEVEE DE LA PROMESSE DE VENTE

4.1 Le Bénéficiaire aura la faculté de lever la Promesse de Vente, selon les modalités ci-après:

- (a) le Bénéficiaire devra avoir Informé le Promettant par télécopie confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de lever la Promesse de Vente au plus tard trente (30) jours avant la Date de Réalisation;
- (b) la levée de la Promesse de Vente devra porter sur l'ensemble du Bâtiment.

4.2 La propriété du Bâtiment sera transférée au Promettant le jour du complet paiement du Prix (tel que visé à l'article 5 ci-dessous) au Bénéficiaire, dans les conditions stipulées à l'article 5 ci-dessous.

ARTICLE 5. PRIX

5.1 Dans le cas où la Promesse de Vente serait levée par le Bénéficiaire conformément aux stipulations de l'article 4 ci-dessus, le Bénéficiaire s'engage à acquérir le Bâtiment pour un montant hors taxe égal à l'encours restant dû en capital, à la Date de Réalisation, au titre du Crédit-Vendeur, augmenté des éventuels retards de paiement et/ou reports en capital et Intérêts, pénalités, indemnités, frais et accessoires ou autres dus par le Promettant au titre du Contrat de Crédit-Bail ainsi que d'une somme suffisante, appréciée par le notaire du Bénéficiaire, pour répondre du paiement des frais, droits et émoluments y afférents (le **Prix**). La vente du Bâtiment interviendra par acte authentique reçu par le notaire du Promettant, avec la participation le cas échéant du notaire du Bénéficiaire, à la Date de Réalisation.

5.2 Le Prix sera payable comptant à la Date de Réalisation sur le compte qui aura été indiqué par le Promettant à cet effet. En cas de retard de paiement, le Prix sera majoré des Intérêts de retard en faveur du Promettant calculés sur la base du montant impayé, depuis sa date d'exigibilité conventionnelle jusqu'à sa date de paiement effectif, au taux de l'ESTER augmenté d'une marge de 4% par an.

Nonobstant ce qui précède, il est rappelé que conformément aux termes du Contrat de Crédit-Vendeur, toutes sommes dues par le Promettant au Bénéficiaire au titre du Crédit-Vendeur deviendront immédiatement exigibles (le cas échéant pour partie) en cas d'exercice par le Bénéficiaire de la Promesse de Vente, et d'exigibilité subséquente du Prix. En conséquence, l'obligation du Promettant de rembourser par anticipation l'ensemble des sommes dues au titre du Crédit-Vendeur et l'obligation du Bénéficiaire d'acquitter le Prix au titre des présentes, sont des obligations pareillement connexes et seront payées par compensation alors même que les conditions de la compensation légale ne seraient, le cas échéant, pas toutes réunies.

5.3 La présente Promesse de Vente a pour objet l'acquisition du Bâtiment. Aucune modification du Prix ne saurait résulter de la modification, de la disparition, de la substitution, du remplacement, de la réparation, d'addition de toute ou partie de, ou au, Bâtiment, ce que le Bénéficiaire accepte.

5.4 Nonobstant ce qui précède, le Prix pourra être modifié afin de tenir compte d'une modification d'une des Données de Calcul (telles que définies à l'Annexe Financière visée au Contrat de Crédit-Bail).

5.5 Il est précisé à toutes fins utiles que le Promettant ne sera en aucun cas tenu de signer l'acte authentique de vente s'il n'a pas l'assurance que les différents paiements devant intervenir à la Date de Réalisation (tels que visés au 5.1 notamment) seront effectués à bonne date, en totalité (auquel cas la présente Promesse de Vente prendra fin de plein droit, sans Indemnité de la part du Promettant).

ARTICLE 6. ABSENCE DE GARANTIE

Le Bâtiment sera cédé sans aucune garantie au Bénéficiaire (même pour les vices cachés et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code civil), tel qu'il existe (i.e. dans l'état où il se trouvera) et se comporte à cette date. Le Bénéficiaire prendra le Bâtiment en l'état au moment du transfert de propriété, à ses risques et périls au sens de l'article 1629 du Code civil, sans pouvoir effectuer aucune objection ni aucune réserve. Par conséquent, le Bénéficiaire renonce expressément au bénéfice de la garantie que doit le vendeur à l'acquéreur telle que prévue à l'article 1626 du Code civil, conformément aux dispositions de l'article 1627 du Code civil.

ARTICLE 7. DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire déclare et garantit au Promettant que :

- (a) Il a la capacité de conclure la présente promesse et d'exécuter toutes les obligations en découlant pour lui ; il a obtenu toutes les autorisations internes et tous autres consentements afin de conclure et d'exécuter la présente promesse et ces autorisations et consentements sont valables à la date des présentes ;
- (b) la présente promesse constitue un engagement valable de sa part qui le lie, lui est opposable (et est opposable aux tiers) et peut être rendu exécutoire à son encontre conformément à ses termes ;
- (c) ni la signature de la présente promesse, ni l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ne sont contraires ni ne contreviennent à une disposition quelconque de ses statuts, à une disposition législative ou réglementaire qui lui est applicable, à une stipulation d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou à une décision judiciaire ou arbitrale définitive qui le lie ; et
- (d) Il n'est pas en état de cessation des paiements, déclaré ou non, ni ne fait l'objet d'aucune procédure ou mesure prévue aux articles L.611-1 et suivants du Code de commerce (y compris toute procédure de sauvegarde) et aucun événement n'est, à sa connaissance et après avoir procédé à toutes vérifications utiles, de nature à le mettre en situation de cessation des paiements.

ARTICLE 8. EXERCICE DES DROITS ET RECOURS

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

8.2 Sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire, le Bénéficiaire renonce expressément et irrévocablement par les présentes à exercer devant toute juridiction dépendant du ressort de la Polynésie française, française ou étrangère, toute poursuite individuelle à l'encontre des associés (présents et futurs) du Promettant, à quelque titre que ce soit. Le Bénéficiaire renonce de la même façon à tout recours à l'encontre des gérants et autres dirigeants du Promettant (sauf en cas de faute lourde ou dolosive). En outre, le Bénéficiaire renonce également à initier toutes procédures collectives à l'encontre du Promettant et/ou de ses associés (présents et futurs) (sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire) et s'engage irrévocablement, dans l'hypothèse où le Promettant ne respecterait pas ses engagements contractuels au titre des présentes, à n'exercer ses droits de recours que sur les éléments composant le Bâtiment.

8.3 Les parties reconnaissent que les engagements pris par le Bénéficiaire ci-dessus ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil et conviennent en outre que l'engagement du Bénéficiaire en tant que promettant au titre de cette stipulation survivra pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, de la présente promesse. Le Promettant agissant comme mandataire de ses associés, gérants et dirigeants, déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

ARTICLE 9. NOTIFICATIONS

Toute notification spécifiquement requise en vertu de la présente promesse :

- (a) sera faite par écrit, signée pour le compte de la partie dont elle émane et transmise par télécopie ou courriel confirmé(e) par lettre recommandée avec avis de réception ;
- (b) sera adressée à la partie concernée, à l'adresse suivante :

Pour le Bénéficiaire :

SARL MANA ITO

PK 39 côté mer - Hitia'a
BP 20653 PAPEETE - Polynésie française
Attention : Monsieur Sébastien MILLOT
Téléphone : (+ 689) 40 50 42 50
Email : sebastien.millot@manaito.com

Pour le Promettant :

SA MANA LOCATION

C/o INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris

A l'attention de : Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

ou à toute autre adresse, numéro de télécopie ou courriel ultérieurement communiqué ; et

- (c) concernant la transmission par télécopie, sera réputée reçue le Jour Ouvré suivant le jour durant lequel ladite télécopie est transmise avec succès, tel que confirmé par le relevé de transmission du télécopieur ayant servi à la transmission, à défaut de quoi la notification sera réputée nulle et non avenue.

Pour toute autre communication, les parties reconnaissent qu'elles pourront échanger entre elles par courriels.

ARTICLE 10. AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Au cas où l'une des stipulations de la présente promesse serait nulle ou ferait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité des autres stipulations.

ARTICLE 11. CESSION DE DROITS

Les parties ne pourront céder ou transférer tout droit ou obligation résultant de la présente promesse à un tiers, sans autorisation préalable et écrite de l'autre partie. Toutefois, toute personne venant aux droits et obligations du Bénéficiaire pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de fusion ou scission sera tenue solidairement et indivisiblement à l'égard du Promettant de la même manière que le Bénéficiaire.

ARTICLE 12. FRAIS

12.1 L'ensemble des frais additionnels au titre de la présente promesse (notamment ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu, y inclus ceux engagés par le Promettant pour préserver ou exercer ses droits au titre de la présente promesse) seront à la charge

exclusive du Bénéficiaire qui s'oblige à leur paiement.

12.2 De même, les frais et droits relatifs aux présentes (y inclus tous émoluments et frais nécessaires à l'effet de réaliser la vente du Bâtiment) seront supportés par le Bénéficiaire qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 13. DIVERS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit signé par toutes les parties.

ARTICLE 14. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

14.1 La présente promesse, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

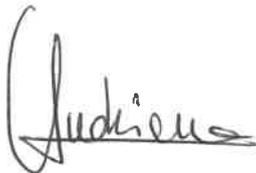
14.2 Les parties conviennent de soumettre tout litige qui résulterait de la présente promesse exclusivement aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

ARTICLE 15. ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de solliciter le bénéfice de la gratuité prévue pour les actes Intermediaires pour l'enregistrement du présent contrat, conformément à l'article 29 de la Loi du Pays n°2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée relative aux cessions relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer.

Fait à Papeete, le 11/10/2024,

En trois (3) exemplaires originaux



SA MANA LOCATION, en qualité de Promettant



SARL MANA ITO, en qualité de Bénéficiaire

**ANNEXE 1
MODELE DE LETTRE D'EXERCICE**

A :

SA MANA LOCATION
C/o INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris

Par lettre recommandée avec avis de réception

[____], le [____]

Mesdames, Messieurs,

Je soussigné[e], [____], agissant au nom et pour le compte de la SARL MANA ITO, déclare exercer l'option d'achat consentie au bénéfice de celle-ci aux termes d'une promesse unilatérale de vente en date du [•] conclue entre la SA MANA LOCATION en qualité de promettant et la SARL MANA ITO en qualité de bénéficiaire (la **Promesse**), et portant sur un bâtiment composant un d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL, localisé à Hitla'a (le **Bâtiment**).

La vente du Bâtiment interviendra par acte authentique reçu par Maître [____], en date du [____], pour un prix de [____] Euro[s], conformément aux termes prévus à la Promesse. Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir indiquer à votre notaire qu'il se mette en contact avec Maître [____].

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sincères salutations.

Bien cordialement,

[____]

Le 11 OCTOBRE 2024

(1) SA MANA LOCATION

(2) SARL MANA ITO

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DU BATIMENT
N°2024-2I-AA-PF-002

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.	DEFINITIONS	2
ARTICLE 2.	PROMESSE D'ACHAT	3
ARTICLE 3.	DESIGNATION DES IMMEUBLES	3
ARTICLE 4.	LEVÉE DE LA PROMESSE D'ACHAT	3
ARTICLE 5.	PRIX.....	4
ARTICLE 6.	ABSENCE DE GARANTIE.....	4
ARTICLE 7.	DECLARATIONS DU PROMETTANT	5
ARTICLE 8.	EXERCICE DES DROITS ET RECOURS	5
ARTICLE 9.	NOTIFICATIONS.....	5
ARTICLE 10.	AUTONOMIE DES STIPULATIONS.....	6
ARTICLE 11.	CESSION DE DROITS	6
ARTICLE 12.	FRAIS.....	6
ARTICLE 13.	DIVERS	7
ARTICLE 14.	LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE.....	7
ARTICLE 15.	ENREGISTREMENT	7
ANNEXE 1	MODELE DE LETTRE D'EXERCICE	8

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DU BATIMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SA MANA LOCATION, société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.000 Euros le siège social est situé Immeuble AGORA - Bâtiment C, Etang Z'abricots - 97 200 FORT DE FRANCE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FORT DE FRANCE sous le numéro 922 884 861, représentée par son Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, Monsieur Christian CAMUS, lui-même représenté par Madame Camille ANDRIEUX, dûment habilitée aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SA MANA LOCATION** ou le **Bénéficiaire**)

ET

SARL MANA ITO, société à responsabilité limitée au capital de 400.000.000 Francs Pacifiques dont le siège social est situé PK 39 côté mer - Hitia'a - BP 20653 PAPEETE, Polynésie française, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 135B, représentée par son gérant, Monsieur Sébastien MILLOT, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée **SARL MANA ITO** ou le **Promettant**)

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

- (A) La SARL MANA ITO a souhaité mettre en place une opération de financement (le **Projet**) dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI aux fins de l'acquisition et de l'exploitation d'un Immeuble nu constituant une composante d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), tel que décrit dans l'acte notarié d'acquisition visé au (C) ci-après, pour un montant total taxes et TVA non récupérables comprises, hors droit à l'occupation du domaine public maritime pour un montant d'un (1) Euro, de **29.899.085 Euros** (respectivement le "**Bâtiment**") ou (l'"**Immeuble**").
- (B) Le Bâtiment est en cours d'édification sur une zone de terrain appartenant à la SARL MANA ITO, provenant de la parcelle de terre dénommée lot 34 (Issu de la zone III), dépendant des terres PEREUE-MANUA-MEREU, sise à HITIAA O TE RA (POLYNÉSIE FRANÇAISE) 98705, PK 39, côté montagne, d'une superficie totale de Cinquante mille cent dix-huit mètres carrés (50.118 m²) figurant au cadastre Section AH N°1, et divers emplacements du domaine public maritime situés à Hitiaa O Te Ra d'une superficie totale de 152,2 m² dépendant notamment de parcelles de plus grande importance cadastrées section AH numéros 73 et 74.
- (C) La SA MANA LOCATION a été constituée aux fins d'acquies le Bâtiment auprès de la SARL MANA ITO et de lui faire bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il a été prévu à cet effet qu'il soit procédé à la cession du Bâtiment, au profit de la SA MANA LOCATION, sous forme d'une acquisition d'un Immeuble à construire, conformément aux termes d'un acte notarié de cession de Bâtiment conclu (**l'Acte de Cession de Bâtiment**). Le Bâtiment sera ensuite donné à Crédit-Bail à la SARL MANA ITO conformément aux termes d'un contrat de crédit-bail Immobilier (le **Contrat de Crédit-Bail**). Il fera par ailleurs l'objet d'une promesse unilatérale de vente par la SA MANA LOCATION en faveur de la SARL MANA ITO (la **Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment**), ainsi que d'une promesse d'achat consentie par la SARL MANA ITO à la SA MANA LOCATION (la

GT ni

Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment).

- (D) Compte tenu de la nature et du calendrier de réalisation du Projet, le schéma retenu a été celui d'un financement partiel par voie de souscription à une augmentation de capital dans la SA MANA LOCATION (**l'Apport**), par des Investisseurs personnes physiques qui deviendront ainsi actionnaires de la SA MANA LOCATION (les **Investisseurs**). Il est rappelé que l'application des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI suppose la délivrance d'un agrément ministériel, dont les parties déclarent parfaitement connaître les conditions juridiques d'octroi et de maintien. A cet effet, il a été déposé une demande d'agrément au titre du Projet auprès du Bureau des Agréments et Rescrits de la Direction Générale des Finances Publiques (la **DGFIP**). Par lettre en date du 22/08/2024, la DGFIP a délivré une décision d'agrément au titre du Projet (**l'Agrément**) pour une base éligible de 26.857.852 Euros (la **Base Eligible**).
- (E) Il est prévu par ailleurs que la SA MANA LOCATION finance l'acquisition du Bâtiment au moyen d'un crédit-vendeur consenti par la SARL MANA ITO, conformément aux termes d'un contrat de crédit-vendeur à conclure ce jour (respectivement le **Crédit-Vendeur** et le **Contrat de Crédit-Vendeur**). Le Crédit-Vendeur sera lui-même financé par un prêt bancaire consenti par la Banque SOCREDO (le **Crédit Bancaire**, et le contrat y relatif le **Contrat de Crédit Bancaire**) et pour le solde, au moyen des fonds provenant du dispositif d'aide fiscale locale et de fonds propres. Il est prévu qu'il soit remboursé dans un premier temps grâce à une partie du produit de l'Apport puis au moyen des loyers versés au titre du Contrat de Crédit-Bail, et pour le solde par le prix d'exercice de la Promesse Unilatérale de Vente du Bâtiment ou de la Promesse Unilatérale d'Achat du Bâtiment.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. DEFINITIONS

1.1 Définitions

Dans la présente promesse (y compris son préambule), les mots commençant avec une majuscule ont le sens qui leur est attribué, selon le cas, dans le Contrat de Crédit-Bail ou ci-après, à moins que le contexte requiert un sens différent.

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

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

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

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

Date de Réalisation a le sens qui lui est donné à l'article 2.2 des présentes ;

Prix a le sens qui lui est donné à l'article 5 des présentes ;

Promesse d'Achat a le sens qui lui est donné à l'article 2.1 des présentes.

1.2 Interprétation

Dans la présente promesse :

- (a) les titres attribués aux articles n'ont pour but que d'en faciliter la lecture et ne sauraient aucunement en influencer l'interprétation ;
- (b) les renvois à des articles doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles de la présente promesse ;

- (c) les renvois à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont cette convention ou ce document fera éventuellement l'objet ;
- (d) toutes les références à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droits et ayants-cause, ainsi que toute autre personne invoquant un droit de ou par l'intermédiaire de cette personne ;
- (e) toute définition aura, sauf stipulation contraire, la même signification qu'il en soit fait usage au singulier ou au pluriel ;
- (f) toute référence à un jour, sans autre précision, sera réputée faire référence à un jour calendaire.

ARTICLE 2. PROMESSE D'ACHAT

2.1 Le Promettant consent au Bénéficiaire une promesse unilatérale d'achat aux termes de laquelle il s'engage de manière ferme, irrévocable et inconditionnelle à acquérir le Bâtiment auprès du Bénéficiaire, à la demande de celui-ci, sous les modalités ci-après (la **Promesse d'Achat**). La Promesse d'Achat est acceptée comme telle par le Bénéficiaire et est par conséquent irrévocable.

2.2 Le Bénéficiaire pourra exercer la Promesse d'Achat à tout moment à compter de la date survenant cinq (5) ans et quatre (4) mois à compter de la Date de Mise en Service du Bâtiment ou de la Date d'Apport (*date à laquelle l'Apport défini au (D) de l'exposé préalable est réalisé*) si elle est postérieure (la **Date de Réalisation**).

2.3 La levée de la Promesse d'Achat emportera obligation, pour le Promettant, de payer à la Date de Réalisation le Prix visé à l'article 5 ci-dessous, ainsi que tous les droits et charges afférents à la vente du Bâtiment, sans pouvoir élever quelque contestation que ce soit.

2.4 Le Promettant s'interdit de rétracter la Promesse d'Achat, ce qui est accepté par le Bénéficiaire. En conséquence, le Bénéficiaire pourra, en tant que de besoin et par exception à l'article 1142 du Code civil, poursuivre l'exécution forcée de la Promesse d'Achat aux fins d'obtenir sa réalisation dans les conditions prévues aux présentes.

2.5 En tant que de besoin il est précisé que dans le cas où la Promesse unilatérale de vente du Bâtiment aurait été ou serait exercée dans les conditions y indiquées, alors la levée de la Promesse de vente prévaudra sur la levée de la présente Promesse unilatérale d'achat du Bâtiment laquelle deviendra automatiquement caduque.

ARTICLE 3. DESIGNATION DES IMMEUBLES

La Promesse d'Achat a pour objet le Bâtiment tel que plus amplement décrit dans le Contrat de Crédit-Bail et tel qu'il existera à la Date de Réalisation.

ARTICLE 4. LEVEE DE LA PROMESSE D'ACHAT

4.1 Le Bénéficiaire aura la faculté de lever la Promesse d'Achat, selon les modalités ci-après:

- (a) le Bénéficiaire devra avoir informé le Promettant par télécopie confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de lever la Promesse d'Achat au plus tard trente (30) jours avant la Date de Réalisation;
- (b) la levée de la Promesse d'Achat devra porter sur l'ensemble du Bâtiment.

4.2 La propriété du Bâtiment sera transférée au Promettant le jour du complet paiement

du Prix (tel que visé à l'article 5 ci-dessous) au Bénéficiaire, dans les conditions stipulées à l'article 5 ci-dessous.

ARTICLE 5. PRIX

5.1 Dans le cas où la Promesse d'Achat serait levée par le Bénéficiaire conformément aux stipulations de l'article 4 ci-dessus, le Promettant s'engage à acquérir le Bâtiment pour un montant hors taxe égal à l'encours restant dû en capital, à la Date de Réalisation, au titre du Crédit-Vendeur, augmenté des éventuels retards de paiement et/ou reports en capital et Intérêts, pénalités, Indemnités, frais et accessoires ou autres dus par le Promettant au titre du Contrat de Crédit-Bail ainsi que d'une somme suffisante, appréciée par le notaire du Bénéficiaire, pour répondre du paiement des frais, droits et émoluments y afférents (le **Prix**). La vente du Bâtiment interviendra par acte authentique reçu par le notaire du Bénéficiaire, avec la participation le cas échéant du notaire du Promettant, à la Date de Réalisation.

5.2 Le Prix sera payable comptant à la Date de Réalisation sur le compte qui aura été indiqué par le Bénéficiaire à cet effet. En cas de retard de paiement, le Prix sera majoré des Intérêts de retard en faveur du Bénéficiaire calculés sur la base du montant Impayé, depuis sa date d'exigibilité conventionnelle jusqu'à sa date de paiement effectif, au taux de l'€STER augmenté d'une marge de 4% par an.

Nonobstant ce qui précède, il est rappelé que conformément aux termes du Contrat de Crédit-Vendeur, toutes sommes dues par le Bénéficiaire au Promettant au titre du Crédit-Vendeur deviendront immédiatement exigibles (le cas échéant pour partie) en cas d'exercice par le Bénéficiaire de la Promesse d'Achat, et d'exigibilité subséquente du Prix.

En conséquence, l'obligation du Bénéficiaire de rembourser par anticipation l'ensemble des sommes dues au titre du Crédit-Vendeur et l'obligation du Promettant d'acquitter le Prix au titre des présentes, sont des obligations pareillement connexes et seront payées par compensation alors même que les conditions de la compensation légale ne seraient, le cas échéant, pas toutes réunies.

5.3 La présente Promesse d'Achat a pour objet l'acquisition du Bâtiment. Aucune modification du Prix ne saurait résulter de la modification, de la disparition, de la substitution, du remplacement, de la réparation, d'addition de toute ou partie de, ou au, Bâtiment, ce que le Promettant accepte.

5.4 Nonobstant ce qui précède, le Prix pourra être modifié afin de tenir compte d'une modification d'une des Données de Calcul (telles que définies à l'Annexe Financière visée au Contrat de Crédit-Bail).

5.5 Il est précisé à toutes fins utiles que le Bénéficiaire ne sera en aucun cas tenu de signer l'acte authentique de vente s'il n'a pas l'assurance que les différents paiements devant intervenir à la Date de Réalisation (tels que visés au 5.1 notamment) seront effectués à bonne date, en totalité (auquel cas la présente Promesse d'Achat prendra fin de plein droit, sans Indemnité de la part du Bénéficiaire).

ARTICLE 6. ABSENCE DE GARANTIE

Le Bâtiment sera cédé sans aucune garantie au Bénéficiaire (même pour les vices cachés et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code civil), tel qu'il existe (i.e. dans l'état où il se trouvera) et se comporte à cette date. Le Bénéficiaire prendra le Bâtiment en l'état au moment du transfert de propriété, à ses risques et périls au sens de l'article 1629 du Code civil, sans pouvoir effectuer aucune objection ni aucune réserve. Par conséquent, le Bénéficiaire renonce expressément au bénéfice de la garantie que doit le vendeur à l'acquéreur telle que prévue à l'article 1626 du Code civil, conformément aux dispositions de l'article 1627 du Code civil.

ARTICLE 7. DECLARATIONS DU PROMETTANT

Le Promettant déclare et garantit au Bénéficiaire que :

- (a) Il a la capacité de conclure la présente promesse et d'exécuter toutes les obligations en découlant pour lui ; il a obtenu toutes les autorisations internes et tous autres consentements afin de conclure et d'exécuter la présente promesse et ces autorisations et consentements sont valables à la date des présentes ;
- (b) la présente promesse constitue un engagement valable de sa part qui le lie, lui est opposable (et est opposable aux tiers) et peut être rendu exécutoire à son encontre conformément à ses termes ;
- (c) ni la signature de la présente promesse, ni l'exécution des obligations qui en découlent pour lui ne sont contraires ni ne contreviennent à une disposition quelconque de ses statuts, à une disposition législative ou réglementaire qui lui est applicable, à une stipulation d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou à une décision judiciaire ou arbitrale définitive qui le lie ; et
- (d) Il n'est pas en état de cessation des paiements, déclaré ou non, ni ne fait l'objet d'aucune procédure ou mesure prévue aux articles L.611-1 et suivants du Code de commerce (y compris toute procédure de sauvegarde) et aucun événement n'est, à sa connaissance et après avoir procédé à toutes vérifications utiles, de nature à le mettre en situation de cessation des paiements.

ARTICLE 8. EXERCICE DES DROITS ET RECOURS

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

8.2 Sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire, le Promettant renonce expressément et irrévocablement par les présentes à exercer devant toute juridiction dépendant du ressort de la Polynésie française, française ou étrangère, toute poursuite individuelle à l'encontre des associés (présents et futurs) du Bénéficiaire, à quelque titre que ce soit. Le Promettant renonce de la même façon à tout recours à l'encontre des gérants et autres dirigeants du Bénéficiaire (sauf en cas de faute lourde ou dolosive). En outre, le Promettant renonce également à initier toutes procédures collectives à l'encontre du Bénéficiaire et/ou de ses associés (présents et futurs) (sauf en cas de faute lourde ou dolosive du Bénéficiaire) et s'engage irrévocablement, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne respecterait pas ses engagements contractuels au titre des présentes, à n'exercer ses droits de recours que sur les éléments composant le Bâtiment.

8.3 Les parties reconnaissent que les engagements pris par le Promettant ci-dessus ont été pris dans le cadre d'une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil et conviennent en outre que l'engagement du Promettant en tant que promettant au titre de cette stipulation survivra pour autant que de besoin à l'expiration, l'annulation, la résiliation, la résolution ou la novation, pour quelque cause que ce soit, de la présente promesse. Le Bénéficiaire agissant comme mandataire de ses associés, gérants et dirigeants, déclare accepter en leur nom et pour leur compte le bénéfice de cette stipulation pour autrui, de sorte qu'elle ne peut être révoquée.

ARTICLE 9. NOTIFICATIONS

Toute notification spécifiquement requise en vertu de la présente promesse :

- (a) sera faite par écrit, signée pour le compte de la partie dont elle émane et transmise par télécopie ou courriel confirmé(e) par lettre recommandée avec avis de réception ;
- (b) sera adressée à la partie concernée, à l'adresse suivante :

Pour le Bénéficiaire :

SA MANA LOCATION
C/o INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris

A l'attention de : Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

Pour le Promettant :

SARL MANA ITO
PK 39 côté mer - Hitia'a
BP 20653 PAPEETE - Polynésie française
Attention : Monsieur Sébastien MILLOT
Téléphone : (+ 689) 40 50 42 50
Email : sebastien.millot@manaito.com

ou à toute autre adresse, numéro de télécopie ou courriel ultérieurement communiqué ; et

- (c) concernant la transmission par télécopie, sera réputée reçue le Jour Ouvré suivant le jour durant lequel ladite télécopie est transmise avec succès, tel que confirmé par le relevé de transmission du télécopieur ayant servi à la transmission, à défaut de quoi la notification sera réputée nulle et non avenue.

Pour toute autre communication, les parties reconnaissent qu'elles pourront échanger entre elles par courriels.

ARTICLE 10. AUTONOMIE DES STIPULATIONS

Au cas où l'une des stipulations de la présente promesse serait nulle ou ferait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité des autres stipulations.

ARTICLE 11. CESSION DE DROITS

Les parties ne pourront céder ou transférer tout droit ou obligation résultant de la présente promesse à un tiers, sans autorisation préalable et écrite de l'autre partie. Toutefois, toute personne venant aux droits et obligations du Promettant pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de fusion ou scission sera tenue solidairement et indivisiblement à l'égard du Bénéficiaire de la même manière que le Promettant.

ARTICLE 12. FRAIS

12.1 L'ensemble des frais additionnels au titre de la présente promesse (notamment ceux auxquels son exécution pourrait donner lieu, y inclus ceux engagés par le Bénéficiaire pour

préserver ou exercer ses droits au titre de la présente promesse) seront à la charge exclusive du Promettant qui s'oblige à leur paiement.

12.2 De même, les frais et droits relatifs aux présentes (y inclus tous émoluments et frais nécessaires à l'effet de réaliser la vente du Bâtiment) seront supportés par le Promettant qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 13. DIVERS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit signé par toutes les parties.

ARTICLE 14. LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

14.1 La présente promesse, son interprétation et son exécution seront régis par le droit français applicable en France métropolitaine.

14.2 Les parties conviennent de soumettre tout litige qui résulterait de la présente promesse exclusivement aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

ARTICLE 15. ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de solliciter le bénéfice de la gratuité prévue pour les actes intermédiaires pour l'enregistrement du présent contrat, conformément à l'article 29 de la Loi du Pays n°2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée relative aux cessions relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer.

Fait à Papeete, le 11/10/2024

En trois (3) exemplaires originaux



SA MANA LOCATION, en qualité de Bénéficiaire



SARL MANA ITO, en qualité de Promettant

ca' 2/11

ANNEXE 1
MODELE DE LETTRE D'EXERCICE

A :

SARL MANA ITO
PK 39 côté mer - Hitia'a
BP 20653 PAPEETE
Polynésie française

Par lettre recommandée avec avis de réception

[____], le [____]

Mesdames, Messieurs,

Je soussigné[e], [____], agissant au nom et pour le compte de la SA MANA LOCATION, déclare exercer l'option de vente consentie au bénéfice de celle-ci aux termes d'une promesse unilatérale d'achat en date du [•] conclue entre la SA MANA LOCATION en qualité de bénéficiaire et la SARL MANA ITO en qualité de promettant (la **Promesse**), et portant sur un bâtiment composant un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL, localisé à Hitia'a (le **Bâtiment**).

La vente du Bâtiment Interviendra par acte authentique reçu par Maître [____], en date du [____], pour un prix de [____] Euro[s], conformément aux termes prévus à la Promesse. Le cas échéant, nous vous remercions de bien vouloir indiquer à votre notaire qu'il se mette en contact avec Maître [____].

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sincères salutations.

Bien cordialement,

[____]

**PROCES-VERBAL DE DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE
REALISATION ET DE LIVRAISON DES IMMEUBLES COMPOSANT UN
CENTRE DE RECEPTION MARITIME, DE STOCKAGE ET DE
CONDITIONNEMENT DE GPL
A HITIA'A (TAHITI),**

DU 15 OCTOBRE 2024

Références :

L'Acquéreur ou Crédit-Bailleur	: SA MANA LOCATION
Le Vendeur ou Crédit-Preneur	: SARL MANA ITO
Acte de vente en VEFA des immeubles du	: 11 octobre 2024
Contrat de Crédit-Vendeur du	: 11 octobre 2024
Contrat de Crédit-Bail immobilier du	: 11 octobre 2024

Dans le présent procès-verbal, les mots commençant avec une majuscule ont le sens qui leur est attribué dans l'acte notarié de vente en VEFA ou dans le contrat de crédit-bail immobilier visés ci-dessus et ci-après, selon le cas.

**I – DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE REALISATION DES IMMEUBLES
COMPOSANT LE CENTRE DE RECEPTION MARITIME, DE STOCKAGE ET DE
CONDITIONNEMENT DE GPL**

A la suite de la signature le 11 octobre 2024 de l'acte de vente en VEFA reçu par Maître Sébastien HIRSCH de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial BUIRETTE-CHIN FOO » des immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), du contrat de crédit-vendeur et du contrat de crédit-bail immobilier, la SARL MANA ITO atteste expressément que les travaux de réalisation des immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti) décrits dans l'acte notarié susvisé sont achevés.

Si certaines réserves ont été émises, elles seront consignées dans le constat de réserves annexé au présent procès-verbal et leur sort sera réglé conformément aux dispositions de l'acte de vente notarié et du contrat de crédit-bail immobilier susvisés.

**II – DECLARATION DE LIVRAISON ET MISE A DISPOSITION DES IMMEUBLES
COMPOSANT LE CENTRE DE RECEPTION MARITIME, DE STOCKAGE ET DE
CONDITIONNEMENT DE GPL**

Après examen détaillé des bâtiments et des aménagements, la SARL MANA ITO atteste que les immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti) sont conformes, tant dans leurs caractéristiques que dans leur qualité à l'ensemble des documents contractuels unissant le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur et notamment à l'acte notarié de vente en VEFA et au Contrat de Crédit-Bail immobilier. La SARL MANA ITO atteste que les travaux ont été exécutés selon les règles de l'art et ce, nonobstant les réserves éventuelles émises sur le constat de réserves annexé au présent procès-verbal.

La SARL MANA ITO déclare par le présent procès-verbal, la livraison des immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti) au profit du Crédit-Bailleur.

PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET DE LIVRAISON
SARL MANA ITO / SA MANA LOCATION

Le Crédit-Preneur atteste de la mise à disposition desdits immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti) à son profit par le Crédit-Bailleur et reconnaît qu'il est à compter de ce jour en mesure de remplir ses obligations découlant du Contrat de Crédit-Bail Immobilier ci-dessus référencé.

Fait à Papeete,
Le 15 octobre 2024
en trois (3) exemplaires originaux

**LE CREDIT-PRENEUR OU VENDEUR,
LA SARL MANA ITO**



**LE CREDIT-BAILLEUR OU ACQUEREUR,
LA SA MANA LOCATION**



ANNEXE

Constat de réserves sur travaux de réalisation des immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti)

NEANT

G

↓

PROCES-VERBAL DE MISE EN SERVICE DU 18 OCTOBRE 2024
DES IMMEUBLES COMPOSANT UN CENTRE DE RECEPTION MARITIME,
DE STOCKAGE ET DE CONDITIONNEMENT DE GPL
A HITIA'A (TAHITI),

Références :

L'Acquéreur ou Crédit-Bailleur	: SA MANA LOCATION
Le Vendeur ou Crédit-Preneur	: SARL MANA ITO
Acte de vente en VEFA des immeubles du	: 11 octobre 2024
Contrat de Crédit-Vendeur du	: 11 octobre 2024
Contrat de Crédit-Bail immobilier du	: 11 octobre 2024

Dans le présent procès-verbal, les mots commençant avec une majuscule ont le sens qui leur est attribué dans l'acte notarié de vente en VEFA ou dans le contrat de crédit-bail immobilier visés ci-dessus et ci-après, selon le cas.

I – MISE EN SERVICE

A la suite de la signature le 11 octobre 2024 de l'acte de vente en VEFA reçu par Maître Sébastien HIRSCH de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial BUIRETTE-CHIN FOO » des immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), du contrat de crédit-vendeur et du contrat de crédit-bail immobilier, la SARL MANA ITO atteste expressément que les immeubles composant le centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti) décrits dans l'acte notarié susvisé sont mis en service à compter de ce jour.

Fait à Papeete
Le 18 octobre 2024,
en deux (2) exemplaires originaux

**LE VENDEUR OU LE CREDIT-PRENEUR,
LA SARL MANA ITO**



Le 20 décembre 2024

SARL MANA ITO
(Bénéficiaire)

- et -

LES PERSONNES DONT LA LISTE FIGURE EN ANNEXE 1
(Promettants)

- et -

INTER INVEST
(Mandataire des Promettants)

**CONVENTION PORTANT PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE
D' ACTIONS**

(SA MANA LOCATION)

N°2024-2I-AA-PF-002

SOMMAIRE

1	DÉFINITIONS	3
2	PRINCIPES D'INTERPRÉTATION	4
3	PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE	4
4	PRIX D'ACHAT	4
5	LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT	5
6	PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS	5
7	ABSENCE DE SÛRETÉS – EXCLUSION DE RESPONSABILITE	5
8	INDÉPENDANCE DES PROMESSES UNILATÉRALES DE VENTE	5
9	TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS	5
10	NOTIFICATIONS	5
11	FRAIS	6
12	STIPULATIONS DIVERSES	6
13	LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE	6
14	ENREGISTREMENT	6
	ANNEXE 1 LISTE DES PROMETTANTS	7
	ANNEXE 2 MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION	8
	ANNEXE 3 ADRESSES DE NOTIFICATION	9

LA PRÉSENTE CONVENTION est conclue

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- (A) **La SARL MANA ITO**, société à responsabilité limitée au capital de 400.000.000 Francs Pacifiques dont le siège social est situé PK 39 côté mer – Hitia'a – BP 20653 PAPEETE, Polynésie française, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 135B, représentée par son gérant, Monsieur Albert MOUX, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Bénéficiaire**"),
DE PREMIÈRE PART,

- (B) **LES PERSONNES** dont la liste figure en Annexe 1, représentées par le Mandataire des Promettants (tel que défini ci-après), dûment habilité à l'effet des présentes aux termes du pouvoir qui lui a été consenti par chacun des Promettants dans le dossier de souscription signé par chacun d'entre eux,

(ci-après dénommées collectivement les "**Promettants**"),
DE DEUXIÈME PART,

ET

- (C) **SA INTER INVEST**, Société Anonyme au capital de 10.000.200 EUROS, dont le siège social est situé 21, rue Fortuny, 75017 Paris, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Paris sous le 383 848 660 RCS représentée par Madame Camille ANDRIEUX, dûment habilitée à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée "**INTER INVEST**" ou le "**Mandataire des Promettants**"),
DE TROISIÈME PART.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (1) Le Bénéficiaire a souhaité mettre en place un financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts pour la réalisation d'un immeuble nu constituant une composante d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), en Polynésie française (l'"**Investissement**").
- (2) Les Promettants détiennent cinq millions huit cent vingt et un mille trois cents (5.821.300) actions (les "**Actions**") sur les cinq millions huit cent vingt et un mille trois cents (5.821.300) actions composant le capital social de la SA MANA LOCATION, société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé Immeuble AGORA - Bâtiment C, Etang Z'abricots - 97 200 FORT DE FRANCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de de FORT DE FRANCE sous le numéro 922 884 861 (la "**Société**"). Le nombre d'Actions détenues par chaque Promettant figure en Annexe 1 au regard de son nom.
- (3) Les Promettants, associés de la Société, bénéficient des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts.
- (4) Le Bénéficiaire souhaite bénéficier d'une option d'achat des Actions, ce qui est l'objet de la présente convention (la "**Convention**").

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1 DÉFINITIONS

Sauf stipulation expresse contraire, les termes et expressions définis ci-après auront la signification qui est portée en regard de chacun d'eux :

"**Contrat de Crédit-Bail**" désigne le contrat de Crédit-Bail conclu le 11 octobre 2024 entre la Société, en qualité de bailleur, et le Bénéficiaire, en qualité de preneur, aux termes duquel la Société donne l'Investissement en Crédit-Bail au Bénéficiaire ;

"**Date de Transfert**" désigne, sous condition préalable de lever l'Option d'Achat, la date, à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans suivant la date de mise en service de l'Investissement ou la date d'Apport si elle est postérieure, à laquelle les actions seront cédées ;

"**Jour Ouvrable**" désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ;

"**Option d'Achat**" désigne l'option consentie par les Promettants au Bénéficiaire conformément à l'Article 3 ;

"**Période d'Exercice**" désigne la période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans suivant la date de mise en service de l'Investissement (ou la date d'Apport si elle est postérieure) et se terminant 3 mois plus tard ;

"**Promesse Unilatérale de Vente**" désigne la promesse consentie par les Promettants au Bénéficiaire conformément aux stipulations de l'Article 3.

2 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

Dans la Convention, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

"**Annexe**", "**Article**", et "**paragraphe**" désignent (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe de la Convention et "**préambule**" désigne le préambule figurant avant l'Article 1.

Les références aux "**droits**" ou aux "**obligations**" d'une partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite partie au titre de la Convention.

Les références à une "**heure**" se réfèrent à l'heure de Paris.

"**mois**" s'entend d'une période qui commence un jour d'un mois civil pour prendre fin à la date correspondant, soit, au même quantième du mois civil suivant, soit (dans l'hypothèse où le mois civil suivant ne contiendrait pas le même quantième) au dernier jour de ce mois civil suivant.

Les références aux "**paiements**" qu'une partie doit effectuer ou recevoir, sans autre précision, s'entendent des paiements qu'elle doit effectuer ou recevoir au titre de la Convention.

"**partie**" s'entend de toute partie à la Convention.

"**réglementation**" comprend toute loi, décret, ordonnance et tout autre acte normatif, national ou communautaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris la Convention) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

3 PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Chaque Promettant s'engage irrévocablement à vendre, à première demande du Bénéficiaire, l'intégralité des Actions qu'il détient, selon les termes et conditions de la Convention. Le Bénéficiaire accepte la Promesse Unilatérale de Vente qui lui est consentie par les Promettants en tant que promesse et se réserve le droit de lever l'Option d'Achat qui en résulte à son profit, en une seule fois, à tout moment au cours de la Période d'Exercice, dans les conditions de la Convention.

4 PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat payable pour les Actions (le "**Prix d'Achat**") sera égal à un euro (1 EUR), chaque Promettant recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions.

5 LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT

- 5.1 L'Option d'Achat pourra être exercée par le Bénéficiaire à tout moment pendant la Période d'Exercice par la remise ou l'envoi au Mandataire des Promettants (pour le compte des Promettants) d'une notification prenant la forme d'une lettre conforme au modèle figurant en Annexe 2, moyennant un préavis d'un (1) mois avant la Date de Transfert.
- 5.2 L'Option d'Achat pourra être exercée une seule fois par le Bénéficiaire.
- 5.3 Le Bénéficiaire ne pourra lever l'Option d'Achat que sous la condition suspensive qu'aucun cas de résiliation ne soit survenu au titre des dispositions du Contrat de Crédit-Bail.

6 PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS

- 6.1 Le Bénéficiaire devra verser au Mandataire des Promettants (pour le compte des Promettants) le Prix d'Achat à la Date de Transfert. Le Mandataire des Promettants fera son affaire personnelle de la répartition du Prix d'Achat entre les Promettants.
- 6.2 Le transfert de la propriété des Actions détenues par les Promettants interviendra à la Date de Transfert, sous réserve de la signature par le Mandataire des Promettants (dûment mandaté à cet effet par les Promettants) des ordres de mouvement de titres correspondants. Les Promettants s'engagent à signer lesdits ordres de mouvement de titres au plus tard à la Date de Transfert.
- 6.3 Le Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des Actions à compter de la Date de Transfert.

7 ABSENCE DE SÛRETÉS – EXCLUSION DE RESPONSABILITE

- 7.1 Les Actions seront vendues libres de tout nantissement, gage, privilège et autres sûretés.
- 7.2 Les Promettants s'interdisent, à compter de la date de signature de la Convention et jusqu'au terme de la Période d'Exercice, de grever la propriété des Actions de tout droit réel, option, privilège, nantissement ou autre sûreté quelconque autre que ceux prévus par la Convention.
- 7.3 Les Actions seront cédées sans aucune garantie, déclaration ni indemnité concernant la Société, ses actifs, son passif et ses engagements, sauf en ce qui concerne l'existence des Actions.

8 INDÉPENDANCE DES PROMESSES UNILATÉRALES DE VENTE

Les droits et obligations de chacun des Promettants vis-à-vis du Bénéficiaire aux termes de la Convention constituent des rapports de droit séparés et distincts vis-à-vis de celui-ci et sont conjoints et ne créent aucun lien de solidarité entre les Promettants.

Aucun Promettant ne pourra être tenu pour responsable du manquement d'un autre Promettant à ses obligations à l'égard du Bénéficiaire.

9 TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS

- 9.1 Le Bénéficiaire et les Promettants ne pourront céder ni transférer de quelque manière que ce soit aucun de leurs droits et obligations au titre de la Convention, ce à quoi ils s'engagent irrévocablement.
- 9.2 Le Mandataire des Promettants pourra librement céder ou transférer ses droits et obligations au titre de la Convention.

10 NOTIFICATIONS

10.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution de la Convention seront, sauf stipulation contraire de la Convention, faites par écrit et envoyées soit par télécopie, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée aux adresses figurant en Annexe 3 et les notifications effectuées par télécopie seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvrable et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures (heure de Paris) ou le Jour Ouvrable suivant si tel n'est pas le cas.

10.2 Adresses

Toute notification, demande ou communication devant être faite, et/ou tout document devant être délivré, par une partie à une autre partie en exécution de la Convention sera faite et délivrée aux adresses et numéros figurant en Annexe 3.

11 FRAIS

L'ensemble des frais liés à l'exécution de la Convention est à la charge exclusive du Bénéficiaire.

12 STIPULATIONS DIVERSES

12.1 Exercice des droits

12.1.1 Tous les droits conférés au Bénéficiaire par la Convention ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la Convention, comme les droits découlant pour lui de la loi, sont cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

12.1.2 Le fait pour le Bénéficiaire de ne pas exercer un droit ou de l'exercer partiellement ou tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit, et n'empêchera pas le Bénéficiaire de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

12.2 Invalidité d'une stipulation

Au cas où une stipulation de la Convention est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la Convention.

13 LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE

13.1 La Convention est régie par le droit français.

13.2 Les parties conviennent de soumettre tous litiges qui pourraient naître de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la Convention à la juridiction exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

14 ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de solliciter le bénéfice de la gratuité prévue pour les actes intermédiaires pour l'enregistrement du présent contrat, conformément à l'article 29 de la Loi du Pays n°2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée relative aux cessions relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer.

ANNEXE 1
LISTE DES PROMETTANTS

PROJET

ANNEXE 2
MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION

[Sur papier à en-tête du Bénéficiaire]

INTERINVEST

A l'attention de _____

Le [__]

*Par télécopie et par lettre
recommandée AR*

Convention portant promesse unilatérale de vente en date du ____ conclue notamment entre les personnes dont la liste figure en annexe 1 à ladite convention, en qualité de Promettants et la SARL MANA ITO, en qualité de Bénéficiaire (la "Convention")
Lettre de notification de la levée de l'Option d'Achat

Monsieur,

Les termes et expressions utilisés dans la présente lettre ont le sens qui leur est attribué dans la Convention.

Nous nous référons aux termes de la Convention et vous notifions par la présente la levée de l'Option d'Achat dont nous disposons aux termes de la Convention.

La levée de l'Option d'Achat porte sur l'intégralité des Actions détenues par les Promettants (soit _____ (_____) Actions).

Conformément aux stipulations de l'article 6.2 de la Convention, les ordres de mouvement de titres relatifs aux Actions objet de la présente levée de l'Option d'Achat doivent être signés au plus tard le [__], Date de Transfert.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par : [__]

Fonction : [__]

ANNEXE 3
ADRESSES DE NOTIFICATION

Pour le Bénéficiaire :

SARL MANA ITO
PK 39 côté mer -Hitia'a
BP 20653 PAPEETE - Polynésie française

A l'attention de : Monsieur Albert MOUX
Téléphone : (+ 689) 40 50 42 50
Email : sebastien.millot@manaito.com

Pour les Promettants :

INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris

A l'attention de : Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

PROJET

Fait à Papeete,
Le 20/12/2024,

En trois (3) exemplaires originaux, un seul exemplaire étant remis aux Promettants, représentés par INTER INVEST, ce que ces derniers reconnaissent et acceptent.

LE BENEFICIAIRE :

SARL MANA ITO
Par : Monsieur Albert MOUX

LES PROMETTANTS :

Par : INTER INVEST agissant en qualité de Mandataire des Promettants
Par : Madame Camille ANDRIEUX,
Titre : Mandataire dûment habilitée en vertu d'un pouvoir

LE MANDATAIRE DES PROMETTANTS :

INTER INVEST
Par : Madame Camille ANDRIEUX,
Titre : Mandataire dûment habilitée en vertu d'un pouvoir

Le 20 décembre 2024

SARL MANA ITO
(Promettant)

- et -

LES PERSONNES DONT LA LISTE FIGURE EN ANNEXE 1
(Bénéficiaires)

- et -

INTER INVEST
(Mandataire des Bénéficiaires)

CONVENTION PORTANT PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT D' ACTIONS
(SA MANA LOCATION)

N°2024-2I-AA-PF-002

SOMMAIRE

1	DÉFINITIONS	4
2	PRINCIPES D'INTERPRÉTATION	4
3	PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT	5
4	PRIX D'ACHAT	5
5	LEVÉE DE L'OPTION DE VENTE	5
6	PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS	5
7	ABSENCE DE SÛRETÉS - EXCLUSION DE RESPONSABILITÉ	5
8	TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS	5
9	NOTIFICATIONS	6
10	FRAIS	6
11	STIPULATIONS DIVERSES	6
12	LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE	6
13	ENREGISTREMENT	6
	ANNEXE 1 LISTE DES BÉNÉFICIAIRES	7
	ANNEXE 2 MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION	8
	ANNEXE 3 ADRESSES DE NOTIFICATION	9

LA PRÉSENTE CONVENTION est conclue

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- (A) **La SARL MANA ITO**, société à responsabilité limitée au capital de 400.000.000 Francs Pacifiques dont le siège social est situé PK 39 côté mer – Hitia’a – BP 20653 PAPEETE, Polynésie française, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Papeete sous le numéro TPI 16 135B, représentée par son gérant, Monsieur Albert MOUX, dûment habilité aux fins des présentes,

(ci-après dénommée le "**Promettant**"),
DE PREMIÈRE PART,

- (B) **LES PERSONNES** dont la liste figure en Annexe 1, représentées par le Mandataire des Bénéficiaires (tel que défini ci-après), dûment habilité à l'effet des présentes aux termes du pouvoir qui lui a été consenti par chacun des Bénéficiaires dans le dossier de souscription signé par chacun d'entre eux,

(ci-après dénommées collectivement les "**Bénéficiaires**"),
DE DEUXIÈME PART,

ET

- (A) **SA INTER INVEST**, Société Anonyme au capital de 10.000.200 EUROS, dont le siège social est situé 21, rue Fortuny, 75017 Paris, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Paris sous le 383 848 660 RCS représentée par Madame Camille ANDRIEUX, dûment habilitée à l'effet des présentes,

(C)

(ci-après dénommée "**INTER INVEST**" ou le "**Mandataire des Bénéficiaires**"),
DE TROISIÈME PART.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (1) Le Promettant a souhaité mettre en place un financement dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts pour la réalisation d'un immeuble nu constituant une composante d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL à Hitia'a (Tahiti), en Polynésie française ("**Investissement**").
- (2) Les Bénéficiaires détiennent cinq millions huit cent vingt et un mille trois cents (5.821.300) actions (les "**Actions**") sur les cinq millions huit cent vingt et un mille trois cents (5.821.300) actions composant le capital social de la SA MANA LOCATION, société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé Immeuble AGORA - Bâtiment C, Etang Z'abricots - 97 200 FORT DE FRANCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de de FORT DE FRANCE sous le numéro 922 884 861 (la "**Société**"). Le nombre d'Actions détenues par les Bénéficiaires figure en Annexe 1 en regard de son nom.
- (3) Les Bénéficiaires, associés de la Société, bénéficient des dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts.
- (4) Les Bénéficiaires souhaitent bénéficier d'une option de vente des Actions, ce qui est l'objet de la présente convention (la "**Convention**").

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1 DÉFINITIONS

Sauf stipulation expresse contraire, les termes et expressions définis ci-après auront la signification qui est portée en regard de chacun d'eux :

"**Contrat de Crédit-Bail**" désigne le contrat de Crédit-Bail conclu le 11 octobre 2024 entre la Société, en qualité de bailleur, et le Promettant, en qualité de preneur, aux termes duquel la Société donne

l'Investissement en Crédit-Bail au Promettant ;

"**Date de Transfert**" désigne (i) en cas de levée de l'Option de Vente pendant la Période d'Exercice Normale, la date de cession des actions à compter du premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans et quatre (4) mois suivant la date de mise en service de l'Investissement (ou la date d'Apport si elle est postérieure) ou (ii) en cas de levée de l'Option de Vente pendant la Période d'Exercice Anticipée, la date à laquelle les ordres de mouvement de titres relatifs aux Actions mentionnés à l'Article 6.2 auront été signés, laquelle interviendra au plus tard un (1) mois après la levée de l'Option de Vente ;

"**Jour Ouvrable**" désigne un jour entier, à l'exception du samedi et du dimanche, où les banques sont ouvertes à Paris ;

"**Option de Vente**" désigne l'option consentie par le Promettant aux Bénéficiaires conformément à l'Article 3 ;

"**Période d'Exercice**" désigne la Période d'Exercice Normale ou la Période d'Exercice Anticipée ;

"**Période d'Exercice Anticipée**" désigne la période commençant à tout moment en cas de résiliation anticipée du Contrat de Crédit-Bail ou de résolution du Contrat de Crédit-Bail conformément aux dispositions du Contrat de Crédit-Bail ;

"**Période d'Exercice Normale**" désigne la période commençant le premier jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans et quatre (4) mois suivant la date de mise en service de l'Investissement (ou la date d'Apport si elle est postérieure) et se terminant 3 mois plus tard ;

"**Promesse Unilatérale d'Achat**" désigne la promesse consentie par le Promettant aux Bénéficiaires conformément aux stipulations de l'Article 3.

2 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

Dans la Convention, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

"**Annexe**", "**Article**", et "**paragraphe**" désignent (sauf stipulation contraire) une annexe, un article ou un paragraphe de la Convention et "**préambule**" désigne le préambule figurant avant l'Article 1.

Les références aux "**droits**" ou aux "**obligations**" d'une partie, sans autre précision, s'entendent des droits ou obligations de ladite partie au titre de la Convention.

Les références à une "**heure**" se réfèrent à l'heure de Paris.

"**mois**" s'entend d'une période qui commence un jour d'un mois civil pour prendre fin à la date correspondant, soit, au même quantième du mois civil suivant, soit (dans l'hypothèse où le mois civil suivant ne contiendrait pas le même quantième) au dernier jour de ce mois civil suivant.

Les références aux "**paiements**" qu'une partie doit effectuer ou recevoir, sans autre précision, s'entendent des paiements qu'elle doit effectuer ou recevoir au titre de la Convention.

"**partie**" s'entend de toute partie à la Convention.

"**réglementation**" comprend toute loi, décret, ordonnance et tout autre acte normatif, national ou communautaire.

Les intitulés des Articles et des paragraphes ont été insérés uniquement pour faciliter les références et ne doivent pas être pris en compte pour l'interprétation du Contrat.

Les références à une convention ou un contrat (y compris la Convention) ou autre document s'entendent de cette convention, contrat ou document tel qu'éventuellement modifié.

3 PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

Le Promettant s'engage irrévocablement à acheter, à première demande de chaque Bénéficiaire, l'intégralité des Actions détenues par le Bénéficiaire concerné selon les termes et conditions de la Convention.

Chaque Bénéficiaire accepte la Promesse Unilatérale d'Achat qui lui est consentie par le Promettant en tant que promesse et se réserve le droit de lever l'Option de Vente qui en résulte à son profit, en une seule fois, à tout moment au cours de la Période d'Exercice, dans les conditions de la Convention.

4 PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat payable pour les Actions (le "**Prix d'Achat**") sera égal à un euro (1 EUR), chaque Bénéficiaire recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions.

5 LEVÉE DE L'OPTION DE VENTE

- 5.1 L'Option de Vente pourra être exercée par le Mandataire des Bénéficiaires (pour le compte des Bénéficiaires) à tout moment pendant la Période d'Exercice par la remise ou l'envoi au Promettant d'une notification prenant la forme d'une lettre conforme au modèle figurant en Annexe 2, moyennant un préavis d'un (1) mois avant la Date de Transfert envisagée.
- 5.2 L'Option de Vente pourra être exercée une seule fois par le Mandataire des Bénéficiaires (pour le compte des Bénéficiaires), étant précisé que les Bénéficiaires devront lever l'Option de Vente ensemble et non de manière individuelle.

6 PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT ET TRANSFERT DES ACTIONS

- 6.1 Le Promettant devra verser au Mandataire des Bénéficiaires (pour le compte des Bénéficiaires) le Prix d'Achat à la Date de Transfert. Le Mandataire des Bénéficiaires fera son affaire personnelle de la répartition du Prix d'Achat entre les Bénéficiaires.
- 6.2 Le transfert de la propriété des Actions détenues par les Bénéficiaires interviendra à la Date de Transfert, sous réserve de la signature par le Mandataire des Bénéficiaires (dûment mandaté à cet effet par les Bénéficiaires) des ordres de mouvement de titres correspondants au plus tard à la Date de Transfert envisagée. Les Bénéficiaires s'engagent à signer les ordres de mouvements de titres visés au paragraphe 6.2 au plus tard à la Date de Transfert.
- 6.3 Le Promettant aura la propriété et la jouissance des Actions à compter de la Date de Transfert.

7 ABSENCE DE SÛRETÉS - EXCLUSION DE RESPONSABILITÉ

- 7.1 Les Actions seront vendues libres de tout nantissement, gage, privilège et autres sûretés.
- 7.2 Les Bénéficiaires s'interdisent, à compter de la date de signature de la Convention et jusqu'au terme de la Période d'Exercice, de grever la propriété des Actions de tout droit réel, option, privilège, nantissement ou autre sûreté quelconque autre que ceux prévus par la Convention.
- 7.3 Les Actions seront cédées sans aucune garantie, déclaration ni indemnité concernant la Société, ses actifs, son passif et ses engagements, sauf en ce qui concerne l'existence des Actions.

8 TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS

- 8.1 Les Bénéficiaires et le Promettant ne pourront céder ni transférer de quelque manière que ce soit aucun de leurs droits et obligations au titre de la Convention, ce à quoi ils s'engagent irrévocablement.
- 8.2 Le Mandataire des Bénéficiaires pourra librement céder ou transférer ses droits et obligations au titre de la Convention.

9 NOTIFICATIONS

9.1 Modalités

Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution de la Convention seront, sauf stipulation contraire de la Convention, faites par écrit et envoyées soit par télécopie, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée aux adresses figurant en Annexe 3 et les notifications effectuées par télécopie seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un Jour Ouvrable et si elles ont été transmises avant dix huit (18) heures (heure de Paris) ou le Jour Ouvrable suivant si tel n'est pas le cas.

9.2 Adresses

Toute notification, demande ou communication devant être faite, et/ou tout document devant être délivré, par une partie à une autre partie en exécution de la Convention sera faite et délivrée aux adresses et numéros figurant en Annexe 3.

10 FRAIS

L'ensemble des frais liés à l'exécution de la Convention est à la charge exclusive du Promettant.

11 STIPULATIONS DIVERSES

11.1 Exercice des droits

11.1.1 Tous les droits conférés aux Bénéficiaires par la Convention ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la Convention, comme les droits découlant pour eux de la loi, sont cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

11.1.2 Le fait pour un Bénéficiaire de ne pas exercer un droit ou de l'exercer partiellement ou tardivement ne saurait constituer une renonciation à ce droit, et n'empêchera pas ledit Bénéficiaire de l'exercer à nouveau dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

11.2 Invalidité d'une stipulation

Au cas où une stipulation de la Convention est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la Convention.

12 LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE

12.1 La Convention est régie par le droit français.

12.2 Les parties conviennent de soumettre tous litiges qui pourraient naître de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la Convention à la juridiction exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

13 ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de solliciter le bénéfice de la gratuité prévue pour les actes intermédiaires pour l'enregistrement du présent contrat, conformément à l'article 29 de la Loi du Pays n°2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée relative aux cessions relevant d'une opération d'aide à l'investissement outre-mer.

ANNEXE 1
LISTE DES BÉNÉFICIAIRES

PROJET

ANNEXE 2
MODÈLE DE LETTRE DE NOTIFICATION

[Sur papier à entête du Mandataire des Bénéficiaires]

SARL MANA ITO
PK 39 côté mer - Hitia'a
BP 20653 PAPEETE
Polynésie française

Le [__]

*Par télécopie et par lettre
recommandée AR*

Convention portant promesse unilatérale d'achat en date du ___ conclue notamment entre la SARL MANA ITO, en qualité de Promettant, et les personnes dont la liste figure en annexe 1 à ladite convention, en qualité de Bénéficiaires (la "Convention")
Lettre de notification de la levée de l'Option de Vente

Monsieur,

Les termes et expressions utilisés dans la présente lettre ont le sens qui leur est attribué dans la Convention.

Nous nous référons aux termes de la Convention et vous notifions par la présente la levée de l'Option de Vente dont les Bénéficiaires disposent aux termes de la Convention.

La levée de l'Option de Vente porte sur l'intégralité des Actions détenues par les Bénéficiaires, soit _____ (_____) Actions.

Conformément aux stipulations de l'article 6.2 de la Convention, les ordres de mouvement de titres relatifs aux Actions objet de la présente levée de l'Option de Vente doivent être signés au plus tard le [__], Date de Transfert envisagée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par : [__]

Titre : [__]

ANNEXE 3
ADRESSES DE NOTIFICATION

Pour les Bénéficiaires :

INTER INVEST
21 rue Fortuny
75 017 Paris

A l'attention de : Benoit PETIT
Téléphone : + 33 1 78 09 96 91
Courriel : benoit.petit@inter-invest.fr

Pour le Promettant :

SARL MANA ITO
PK 39 côté mer -Hitia'a
BP 20653 PAPEETE - Polynésie française

A l'attention de : Monsieur Albert MOUX
Téléphone : (+ 689) 40 50 42 50
Email : sebastien.millot@manaito.com

PROJET

Fait à Papeete,
Le 20/12/2024,

En trois (3) exemplaires originaux, un seul exemplaire étant remis aux Bénéficiaires, représentés par la SA INTER INVEST, ce que ces derniers reconnaissent et acceptent.

LE PROMETTANT :

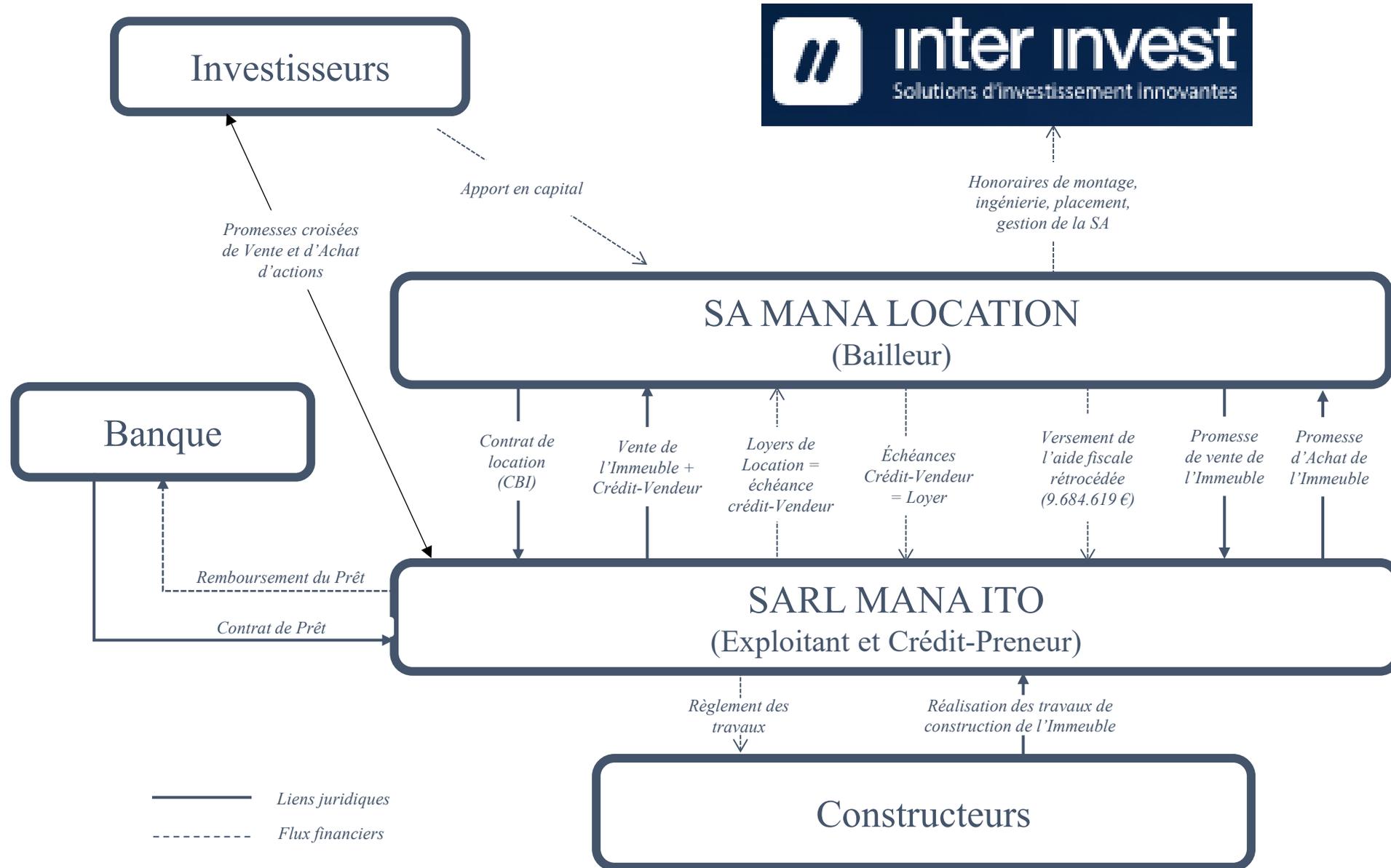
SARL MANA ITO
Par : Monsieur Albert MOUX

LES BÉNÉFICIAIRES :

Par : INTER INVEST agissant en qualité de Mandataire des Promettants
Par : Madame Camille ANDRIEUX,
Titre : Mandataire dûment habilitée en vertu d'un pouvoir

LE MANDATAIRE DES BÉNÉFICIAIRES :

INTER INVEST
Par : Madame Camille ANDRIEUX,
Titre : Mandataire dûment habilitée en vertu d'un pouvoir



INTER-INVEST

Monsieur Patrice NADALON

Par mail : patrice.nadalon@inter-invest.fr

PARIS, le 19 septembre 2024

Dossier : SA MANA LOCATION

Objet : Projet de prospectus AMF

Cher Monsieur,

Je fais suite à votre demande concernant les informations apportées dans le projet de prospectus présenté à l'AMF dans le cadre du programme d'investissement réalisé par la SA MANA LOCATION.

1. Ce programme d'investissement, éligible aux dispositions de l'article 199 undecies B du Code général des impôts, bénéficie d'un agrément ministériel préalable (délivré le 22 août 2024 - référence 2022/5263/33).

Cet agrément décrit le schéma classique d'opérations de défiscalisation externalisées (dénommées schémas locatifs).

Une société (ici la SA MANA LOCATION) regroupe des investisseurs qui souscrivent au capital de ladite société.

La SA MANA LOCATION finance en partie l'investissement qui est donné en location (crédit-bail) à une société exploitante (ici la SARL MANA ITO) via un loyer bonifié et ce pour une durée du contrat de crédit-bail immobilier jusqu'au 31/12/2034.

Un système parallèle d'options d'achat et de vente (dont les échéances sont après 5 ans suivant la souscription du capital) permet de s'assurer que :

- L'investissement retourne à l'exploitant ;
- Les investisseurs seront libérés de leurs obligations à l'échéance des 5 ans.

Il y a lieu de noter que les investisseurs souscrivent à fonds perdus, en contrepartie de leur avantage fiscal.

Je joins en annexe ledit agrément qui présente l'ensemble des conditions de cette autorisation administrative et je prends pour acquis que lesdites conditions sont et seront respectées de sorte que la procédure de retrait d'agrément ne saurait être mise en œuvre (notamment l'engagement d'exploitation pour 7 ans).



2. Pour ce qui est du mécanisme du plafonnement de l'aide fiscale, je vous rappelle que, concernant la réduction d'impôt relative aux investissements Outre-mer, ce plafonnement est soumis à deux dispositifs applicables successivement :

i. Le plafonnement spécifique (article 199 undecies D du CGI)
comporte deux dispositions particulières :

- Le montant du plafonnement est de 30.600 € et surtout,
- Ce plafonnement n'intègre pas le montant de « l'extourne » de l'aide fiscale qui doit obligatoirement être accordée à l'exploitant de l'investissement.

Par ailleurs, il convient de préciser que la fraction de la réduction d'impôt éventuellement excédentaire est reportable pendant 5 ans.

ii. Le plafonnement global (article 200-0 A du CGI)
comporte deux dispositions particulières :

- Le montant du plafonnement est de 18.000 €, en ce compris le plafonnement des autres réductions d'impôts (hors investissements outremer et SOFICA) dans la limite de 10.000 € et surtout à l'instar du plafonnement spécifique,
- Ce plafonnement n'intègre pas le montant de « l'extourne » de l'aide fiscale qui doit obligatoirement être accordée à l'exploitant de l'investissement.

En effet, pour l'application de ces deux dispositifs de plafonnement, je vous rappelle que dans le cadre des opérations de défiscalisations externalisées, les investisseurs bénéficient de l'aide sous réserve notamment qu'une quote-part de cette dernière soit réallouée à l'exploitant, sous forme de loyer bonifié et/ou sous forme d'un prix de cession décoté.

Enfin, 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.

Au regard du projet de prospectus que vous m'avez communiqué, je vous confirme que celui-ci résume de façon complète le mécanisme visé aux articles 199 undecies D (plafonnement spécifique) et 200-0 A (plafonnement global) du Code général des impôts, ainsi qu'au 199 undecies B du Code général des impôts (aide fiscale aux investissements Outre-mer) en l'état actuel de la législation.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pierre-Yves BANCEL
Avocat à la Cour
pybancel@oaklance-avocats.com

PJ : Agrément administratif du 22 août 2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances
publiques**

SERVICE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE ET DU
CONTRÔLE FISCAL

Bureau SJCF-3A - Agréments et animation des
rescrits

139 rue de Bercy - Télédocus 957
75 574 PARIS cedex 12

bureau.sjcf3a@dgfip.finances.gouv.fr

INTER INVEST
21 rue Fortuny
75017 Paris

À l'attention de Monsieur Jean DELPECH

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par Anthony SILVESTRE
01 53 18 03 95
anthony.silvestre@dgfip.finances.gouv.fr

Le 22 août 2024

Nos réf. : n°2022/5263/33 et 2022/5264/33
Vos réf. : Votre demande reçue le 12 avril 2022,
complétée en dernier lieu le 13 août 2024.

Monsieur,

Vous avez sollicité, pour le compte de la SA MANA LOCATION et de la SAS HONU LOC 15, le bénéfice de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts (CGI), au titre de la construction d'un centre de réception maritime, stockage et conditionnement de GPL et en l'acquisition d'équipements nécessaires au fonctionnement du site, destinés à être exploités par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a à Tahiti en Polynésie française.

Ce programme d'investissement, d'un coût de revient de 34 439 209 €, comporte deux tranches :

- une tranche immobilière portée par la SA MANA LOCATION, d'un coût de revient de 29 899 085 € et dont le fait générateur (achèvement des fondations) est intervenu en août 2024 ;
- une tranche mobilière portée par la SAS HONU LOC 15, d'un coût de revient de 4 540 124 € et dont le fait générateur (mise en service) est prévu en octobre 2024.

Conformément au III de l'article 217 *undecies* du CGI, au vu des renseignements fournis et après avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024, le programme d'investissement est susceptible de bénéficier de l'aide fiscale sollicitée, dans la limite en base de 26 857 852 € pour la tranche immobilière (cf. décision n°2022/5263/33) et de 4 264 722 € € pour la tranche mobilière (cf. décision n°2022/5264/33).

L'agrément n'emporte pas approbation de la régularité juridique de l'opération en cause, ni de ses conditions juridiques, comptables et financières, pas plus qu'il ne saurait engager l'administration sur ses conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément visées par les présentes décisions. Il appartient aux bénéficiaires des décisions d'agrément de s'assurer du respect des modalités juridiques, comptables et fiscales de droit commun mises en œuvre au titre de ces opérations.

Si les sociétés SA MANA LOCATION ou SAS HONU LOC 15 entendent contester la légalité de ces décisions devant la juridiction administrative, il leur appartiendra d'adresser au greffe du tribunal administratif compétent, dans un délai de trois mois à compter de leur réception, une requête motivée (cf. articles R. 421-5 et R. 421-7 du code de justice administrative).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



Olivier PALAT



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

N° 2022/5263/33



FINANCES PUBLIQUES

DÉCISION D'AGRÉMENT

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

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

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

Vu la demande d'agrément reçue le 12 avril 2022 et les compléments, dont les derniers ont été apportés le 13 août 2024 par Monsieur Jean DELPECH, représentant la société INTER INVEST mandatée par la société à responsabilité limitée (SARL) MANA ITO pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est délivré à la société anonyme (SA) MANA LOCATION (siren n° 922 884 861) dont le siège social est situé Immeuble Agora, Bâtiment C, ZAC Etang Z'abricots, 97200 FORT DE FRANCE, au titre de la construction d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL, destiné à être exploité par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a, sur l'île de Tahiti, en Polynésie française.

L'achèvement des fondations de ces constructions (ci-après « l'investissement aidé ») est intervenu en août 2024. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SA MANA LOCATION interviendront au plus tard le 31 décembre 2024.

Cet investissement constitue la tranche immobilière d'un programme d'investissement dont la tranche mobilière, qui concerne les équipements et véhicules nécessaires à l'exploitation du centre visé au premier alinéa et dont la mise en service est prévue en octobre 2024, fait l'objet d'une décision distincte (décision n° 2022/5264/33).

Art. 2. - Le coût de revient de l'investissement aidé, hors TVA récupérable et hors frais de montage et de gestion, s'élève à 29 899 085 €.

Art. 3. - La SA MANA LOCATION financera l'investissement aidé par les apports de ses associés pour 9 684 619 € et par un crédit-vendeur de 20 214 466 € consenti par la SARL MANA ITO.

La SARL MANA ITO financera le crédit-vendeur mentionné au premier alinéa, à hauteur de 12 382 211 € par un prêt de la Banque SOCREDO, à hauteur de 5 028 000 € par une aide fiscale locale et à hauteur de 2 804 255 € par un financement en fonds propres.

Art. 4. - L'investissement aidé sera acquis en état futur d'achèvement par la SA MANA LOCATION auprès de la SARL MANA ITO et sera mis à la disposition de cette dernière dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier.

La SARL MANA ITO et la SA MANA LOCATION signeront des promesses d'achat et de vente de l'investissement aidé. Parallèlement, la SARL MANA ITO et les associés de la SA MANA LOCATION signeront des promesses d'achat et de cession des actions de la SA MANA LOCATION. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété de l'investissement aidé et des actions à la SARL MANA ITO au plus tôt après une période de cinq années suivant la date de mise en service de l'investissement.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts auquel l'investissement aidé ouvre droit pour les associés de la SA MANA LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à 26 857 852 €.

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

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle l'investissement aidé ouvre droit pour les associés de la SA MANA LOCATION, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égale à 45,3 % de la base éligible prévue à l'article 5.

Les associés de la SA MANA LOCATION bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de l'année 2024, année d'achèvement des fondations de l'investissement aidé, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 *undecies* D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SA MANA LOCATION s'est engagée à conserver la propriété de l'investissement aidé pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la date de sa mise en service et à le mettre à la disposition de la SARL MANA ITO dans les conditions prévues à l'article 4.

L'acquisition de l'investissement aidé par la SARL MANA ITO à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier d'un taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 79,60 % des réductions d'impôts obtenues par les associés de la SA MANA LOCATION.

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

Art. 9. - La SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO se sont engagées à :

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

Art. 10. - La SARL MANA ITO s'est engagée à exploiter l'investissement aidé pendant une durée minimale de sept ans à compter de sa mise en service, dans le cadre de l'activité pour laquelle il a été réalisé.

Art. 11. - La SARL MANA ITO s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement visé à l'article 1^{er}, à créer 7,58 emplois équivalents temps plein (ETP) (dont 4,83 dès 2024) et à les maintenir ainsi que les 1,42 emplois existants en 2023, pendant toute la durée minimum légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service de l'investissement.

La SARL MANA ITO devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A (bureau.sjcf3a@dgifp.finances.gouv.fr), un état récapitulatif de ses effectifs au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des sept années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2031 (obligation au 31 janvier 2032) inclus.

Art. 12. - Les SA MANA LOCATION et SARL MANA ITO devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, **avant le 31 mars 2025** :

- une copie des statuts à jour de la SA MANA LOCATION comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement de l'investissement aidé dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5.

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

- une attestation signée confirmant le respect du taux de rétrocession de 79,60 % (cf. article 7) ainsi que des conditions d'exploitation de l'investissement aidé (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

Art. 13. - La SA MANA LOCATION et la SARL MANA ITO devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service du programme, informer le bureau SJCF-3A dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation de l'investissement et d'exploitation du programme d'investissement.

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

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

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

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

Le 22 août 2024

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



Olivier PALAT

N° 2022/5264/33

DÉCISION D'AGRÈMENT

-:-

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

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

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

Vu la demande d'agrément reçue le 12 avril 2022 et les compléments, dont les derniers ont été apportés le 13 août 2024 par Monsieur Jean DELPECH, représentant la société INTER INVEST mandatée par la société à responsabilité limitée (SARL) MANA ITO pour la mise en place du financement en défiscalisation de son programme d'investissement ;

Vu l'avis favorable du ministre de l'Intérieur et des outre-mer du 19 janvier 2024 ;

Décide :

Art. 1^{er}. - L'agrément prévu à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts est délivré à la société par actions simplifiée (SAS) HONU LOC 15 (siren n° 901 981 928) dont le siège social est situé Immeuble Agora, Bâtiment C, ZAC Etang Z'abricots, 97200 FORT DE FRANCE, au titre de l'acquisition d'équipements et de véhicules¹, destinés à l'exploitation d'un centre de réception maritime, de stockage et de conditionnement de GPL par la SARL MANA ITO dans la commune de Hitia'a, sur l'île de Tahiti, en Polynésie française.

La mise en service de ces équipements et véhicules (ci-après « les investissements aidés ») est prévue en octobre 2024. Les apports et souscriptions à l'augmentation de capital de la SAS HONU LOC 15 interviendront au plus tard le 31 décembre 2024.

Ces investissements constituent la tranche mobilière d'un programme d'investissement dont la tranche immobilière, consistant en la construction du centre visé au premier alinéa, fait l'objet d'une décision distincte (décision n° 2022/5263/33).

Art. 2. - Le coût de revient des investissements aidés, hors TVA récupérable et hors frais de montage et de gestion, s'élève à 4 540 124 €.

Art. 3. - La SAS HONU LOC 15 financera les investissements aidés par les apports de ses associés pour 1 537 808 € et par un crédit-vendeur de 3 002 316 € consenti par la SARL MANA ITO. Ce crédit-vendeur sera financé par cette dernière en intégralité par des fonds propres.

Art. 4. - Les investissements aidés seront acquis neufs, avant mise en service, par la SAS HONU LOC 15, auprès de la SARL MANA ITO, et seront mis à disposition de cette dernière dans le cadre d'un contrat de location.

¹ Ces investissements sont composés de : 6 talkies ATEX et centrale radio, des détecteurs de gaz portatifs, 2 motopompes, des bouteilles de gaz, des kits présentoirs et casiers, 2 conteneurs d'occasion (non compris dans la base éligible), 3 chassis cabine Isuzu, 1 semi-remorque 3 essieux plateau droit.

La SARL MANA ITO et la SAS HONU LOC 15 signeront des promesses d'achat et de vente des investissements aidés. Parallèlement, la SARL MANA ITO et les associés de la SAS HONU LOC 15 signeront des promesses d'achat et de cession des actions de la SAS HONU LOC 15. Les périodes d'exercice et de réalisation de ces promesses permettront un transfert de propriété des investissements aidés et des actions à la SARL MANA ITO au plus tôt après une période de cinq années suivant la date de mise en service des investissements.

Art. 5. - La base éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts auquel les investissements aidés ouvrent droit pour les associés de la SAS HONU LOC 15, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est fixée à 4 264 722 €.

Dans l'hypothèse où le coût de revient des investissements aidés serait inférieur au montant figurant à l'article 2, la base éligible sera réduite d'autant.

Art. 6. - La réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *undecies* B du code général des impôts à laquelle les investissements aidés ouvrent droit pour les associés de la SAS HONU LOC 15, dans les conditions et limites prévues par la présente décision, est égale à 45,3 % de la base éligible prévue à l'article 5.

Les associés de la SAS HONU LOC 15 bénéficieront de cette réduction d'impôt au titre de l'année 2024, année de mise en service des investissements, en proportion de leurs droits respectifs aux résultats de la société et dans les limites prévues aux articles 199 *undecies* D et 200-0 A du code général des impôts dans leur rédaction en vigueur à la date du fait générateur de l'avantage fiscal.

Art. 7. - La SAS HONU LOC 15 s'est engagée à conserver la propriété des investissements aidés pendant une durée minimum de cinq ans à compter de la date de leur mise en service et à les mettre à la disposition de la SARL MANA ITO dans les conditions prévues à l'article 4.

L'acquisition des investissements aidés par la SARL MANA ITO à l'issue du montage juridique décrit à l'article 4 lui permettra de bénéficier d'un taux de rétrocession, au sens de l'article 95 U de l'annexe II au code général des impôts, de 79,60 % des réductions d'impôts obtenues par les associés de la SAS HONU LOC 15.

Art. 8. - Conformément au vingt-cinquième alinéa du I de l'article 199 *undecies* B du code général des impôts, les associés de la SAS HONU LOC 15 devront conserver l'intégralité de leurs actions détenues dans cette société jusqu'au terme d'une période de cinq ans à compter de la mise en service des investissements aidés.

Art. 9. - La SAS HONU LOC 15 et la SARL MANA ITO se sont engagées à :

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

Art. 10. - La SARL MANA ITO s'est engagée à exploiter les investissements aidés pendant une durée minimale de sept ans à compter de leur mise en service, dans le cadre de l'activité pour laquelle ils ont été acquis.

Art. 11. - La SARL MANA ITO s'est engagée, dans le cadre du programme d'investissement visé à l'article 1^{er}, à créer 7,58 emplois équivalents temps plein (ETP) (dont 4,83 dès 2024) et à les maintenir ainsi que les 1,42 emplois existants en 2023, pendant toute la durée minimum légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service des investissements.

La SARL MANA ITO devra faire parvenir, avant le 31 janvier de chaque année, au bureau SJCF-3A (bureau.sjcf3a@dgifp.finances.gouv.fr), un état récapitulatif de ses effectifs au 31 décembre de l'année précédente qui permettra de déterminer le nombre d'emplois exprimés ETP de la société sur cette année. Ces obligations devront être respectées au titre des sept années qui suivront celle de la mise en service du programme d'investissement, soit au titre des années 2025 (obligation au 31 janvier 2026) à 2031 (obligation au 31 janvier 2032) inclus.

Art. 12. - Les SAS HONU LOC 15 et SARL MANA ITO devront faire parvenir au bureau SJCF-3A, **avant le 31 mars 2025** :

- une copie des statuts à jour de la SAS HONU LOC 15 comprenant les noms et coordonnées des associés bénéficiaires de la réduction d'impôt résultant de la présente décision ;
- les attestations de mise en service des équipements et véhicules et les certificats d'immatriculation de ces derniers ;
- une attestation signée confirmant le respect, d'une part, de la réalisation et du financement des investissements aidés dans les conditions décrites aux articles 1 à 4 de la présente décision et, d'autre part, de la base éligible fixée à l'article 5.

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

- une attestation signée confirmant le respect du taux de rétrocession de 79,60 % (cf. article 7) ainsi que des conditions d'exploitation des investissements aidés (cf. article 10) ;
- des attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois et les récépissés de dépôt des comptes sociaux des cinq derniers exercices clos.

Art. 13. - La SAS HONU LOC 15 et la SARL MANA ITO devront, pendant l'ensemble de la durée légale d'exploitation, soit sept ans à compter de la mise en service du programme, informer le bureau SJCF-3A dans les soixante jours suivant leur survenue, de tout événement ou toute circonstance susceptible de modifier les conditions ou les engagements pris, relatifs aux conditions de réalisation des investissements et d'exploitation du programme d'investissement.

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

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

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

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

Le 22 août 2024

Pour le Ministre et par délégation,
L'administrateur de l'État, chef de bureau



Olivier PALAT

Conditions générales G3F

Article 1 - Agrément : La Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale « **G3F** » est accordée intuitu personae aux investisseurs dont les demandes de réservation ou les souscriptions auront été agréées par Inter Invest et qui auront versé le montant de leur investissement y compris les frais, conformément aux dispositions de l'article II de la Notice Explicative. L'acquisition ou la souscription des parts sociales ou des actions des sociétés de portage par l'investisseur vaut agrément de l'investisseur par Inter Invest.

Article 2 - Champ d'application - Etendue de la G3F : La G3F couvre tous les risques financiers et fiscaux d'un investisseur directement liés à son investissement dans une société de portage et non imputable à l'investisseur, dans la situation avérée d'une somme réclamée directement à l'investisseur par tout créancier d'une société de portage ou d'une reprise effective de tout ou partie de sa réduction d'impôt par l'administration fiscale. Inter Invest indemniserà l'investisseur au titre de la G3F, dans les conditions et sous les réserves précisées aux présentes. Inter Invest se porte garant vis-à-vis de l'investisseur de tout écart par rapport à la réduction d'impôt figurant dans sa demande de réservation signée et agréée dans la limite du montant de la Couverture Financière précisée à l'Article 8.

Article 3 - Limitation - Exclusion - Reprise de la G3F : La G3F ne couvrira que les sommes dues par l'investisseur en ce compris les intérêts et pénalités de retard ainsi que les sommes qui pourraient lui être réclamées dans le cadre d'une condamnation faisant suite à toute action qu'il intentera à la demande d'Inter Invest dans le cadre de l'Assistance Juridique décrite à l'Article 6 à l'exclusion de toute autre somme qui pourrait lui être réclamée par l'administration fiscale dans le cadre du même contrôle ou d'un contrôle ultérieur, sans relation directe avec l'investissement objet de la Demande de Réservation. La G3F ne pourra être mise en œuvre au titre de tout risque financier ou fiscal imputable directement à une action ou une omission de l'investisseur. De même l'investisseur ne pourra pas demander à Inter Invest l'application de la G3F s'il n'obtenait pas la totalité de la réduction d'impôt attendue du fait des plafonnements qui lui sont applicables ou d'une différence entre le montant de son impôt sur le revenu estimé et le montant réel de son impôt sur le revenu. En particulier, la G3F ne pourrait être appelée à couvrir le non-respect des plafonds mentionnés aux articles 199 undecies D et 200-0 A du code général des impôts. Par ailleurs, en cas de non-respect par l'investisseur de l'un quelconque de ses engagements visés à l'article 6

« **Assistance Juridique** » ou à l'article 7 « **Modification de la législation fiscale** », la G3F sera nulle et non avenue et toute somme qui aurait été préalablement versée par Inter Invest au titre de la G3F sera immédiatement due par l'investisseur à Inter Invest. La G3F sera également nulle et non avenue en cas de fausse déclaration faite par l'investisseur dans le cadre de sa demande de réservation ou de souscription et plus généralement de fraude ou de dol de l'investisseur lié à son investissement.

Article 4 - Déclaration de Contestations financières ou fiscales : Dans tous les cas où l'investisseur serait destinataire de la part d'un créancier d'une société de portage, de l'administration fiscale ou de toute autre personne de toute forme de demande, y compris une simple demande d'information, d'une proposition de rectification, de toute injonction ou contestation quelle qu'en soit la forme (une « **Contestation Financière ou Fiscale** »), l'investisseur ayant souscrit à G3F qui bénéficiera automatiquement de l'Assistance juridique d'Inter Invest dans les conditions précisées à l'Article 6, s'engage à suivre la procédure d'assistance décrite à l'Article 6 afin de pouvoir bénéficier de la G3F. L'envoi par l'investisseur d'un premier courriel à Inter Invest à l'adresse declarationG3F@inter-invest.fr accompagné du premier document reçu par lui relatif à une Contestation Financière ou Fiscale vaudra demande de mise en œuvre de l'Assistance Juridique et de la G3F en cas de sommes exigées à l'investisseur dans le cadre de cette Contestation Financière ou Fiscale.

Article 5 - Mise en œuvre de la G3F : L'investisseur d'une société de portage qui serait appelé au règlement de toute somme dans le cadre d'une Contestation Financière ou Fiscale déclarée conformément à l'Article 4 ci-dessus, par tout créancier de la société de portage ou par l'administration fiscale après réception d'un avis d'imposition rectificatif, ou au règlement de toute somme liée à toute action menée dans le cadre de l'Assistance Juridique liée à cette même Contestation Financière ou Fiscale, pourra faire jouer la G3F afin qu'Inter Invest lui fasse l'avance de toute somme que l'investisseur a l'obligation de payer dans le cadre de ladite Contestation. Pour cela, l'investisseur devra adresser sa demande, accompagnée de tout document justificatif de l'obligation de paiement à Inter Invest, qui lui versera ladite somme. Les demandes d'indemnisation en application de la G3F seront traitées et honorées par Inter Invest par ordre de réception, dans la limite définie à l'Article 8.

Article 6 - Assistance Juridique : Dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale, Inter Invest s'engage à assister l'investisseur, en préparant à ses frais et avec le concours le cas échéant de conseils spécialisés, les réponses que l'investisseur devra transmettre à l'administration dans les délais que lui indiquera Inter Invest. L'investisseur s'engage en contrepartie de la G3F et afin de permettre l'Assistance Juridique :

- à transmettre à Inter Invest dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans les 5 jours suivant leur

réception et le cas échéant au plus tard 15 jours avant la date limite de réponse, toute demande, injonction, conclusions, ou

- plus généralement tout document que lui adressera un créancier d'une société de portage ou l'administration fiscale;
- A communiquer à première demande à Inter Invest ou à ses conseils toute information ou tout document nécessaires selon eux à la défense de ses intérêts ;
- A exécuter toutes les instructions que lui donnera Inter Invest dans le cadre de toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative relative à l'investissement et à lui communiquer en retour une copie de tout courrier, avis d'envoi en recommandé et de réception de tous les échanges qu'il aurait eu avec l'administration ou tout tiers désigné par Inter Invest ;
- A initier et à poursuivre toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative qu'Inter Invest lui demandera de réaliser ;
- A ne prendre aucune initiative relative à toute procédure amiable ou contentieuse, judiciaire ou administrative relative à l'investissement. Si l'investisseur venait à percevoir un quelconque montant au titre des actions mentionnées ci-dessus ou plus généralement à recevoir tout montant venant en compensation de la reprise de l'avantage fiscal ou des sommes qu'il devait à un créancier de la société de portage et que la G3F aura couvert en tout ou partie, l'investisseur s'engage à reverser l'intégralité de ce montant à Inter Invest et ce dans un délai de 5 jours ouvrés suivant leur réception. A défaut, le montant mentionné ci-dessus portera immédiatement et sans qu'il soit besoin de procéder à une mise en demeure, intérêt au taux d'intérêt légal applicable à la date d'exigibilité indiquée ci-dessus.

Article 7 - Modification de la législation fiscale : Dans tous les cas de modification de la législation fiscale qui pourraient porter sur les conditions de souscription, d'acquisition ou de détention des parts sociales/actions des sociétés de portage dans les DOM-COM (article 199 undecies B ou C du Code Général des Impôts), l'investisseur bénéficiant de G3F s'engage, à la demande d'Inter Invest, à se mettre immédiatement en conformité avec les conditions spécifiées par la loi ou la jurisprudence.

Article 8 - Montant de la Couverture Financière G3F : Inter Invest s'engage à honorer les demandes de mise en œuvre de la G3F par les investisseurs l'ayant souscrite dans la limite d'un montant total maximum de couverture ajusté annuellement (la « Couverture Financière »). Le montant de la Couverture Financière s'élève à 10 millions d'euros pour toutes les souscriptions assorties de la G3F et réalisées à compter du 1er janvier 2020. Ce montant sera utilisé par Inter Invest pour répondre aux demandes des investisseurs qui feront jouer la G3F conformément à l'Article 5. Si le montant total des demandes d'indemnisation venait à excéder la Couverture Financière, les demandes de mise en œuvre seraient honorées dans l'ordre de réception des déclarations de Contestation Financière ou Fiscale conformément à l'Article 4.

Article 9 - Assurance RC Professionnelle (Contrats Generali N°AT399878 et Applied N°AFL1P23-00063) : Inter Invest Outre-mer, ainsi qu'Inter Invest bénéficiant d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle de 20 000 000 euros par période de garantie et par sinistre qui a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance ou la période subséquente (période d'une durée de 5 ans à compter de la date de suppression d'une garantie ou de la date de résiliation ou d'expiration du contrat d'assurance). La responsabilité civile d'Inter Invest Outre-mer ou d'Inter Invest peut être imputable à toute faute professionnelle réelle ou présumée, commise avant la date de résiliation ou d'expiration d'une ou des garanties du contrat d'assurance.

Article 10 - Assurance RC "Parapluie" (Contrat AXA N°XFR0056955MO) : Inter Invest Outre-mer, ainsi qu'Inter Invest ont souscrit une assurance "RC Parapluie" exclusive sur le marché qui vous protège contre tous les montants que vous pourriez être appelé à payer, en cas de dommages causés par un matériel non assuré.

Article 11 - Clause de limitation de recours : les banques et les organismes financiers sollicités pour le financement des matériels donnés en location bénéficient, à titre de garantie, de la cession des loyers et du nantissement des matériels. De ce fait, ils renoncent à tous recours contre la société de portage et les investisseurs en cas de non-paiement des loyers.

Article 12 - Entrée en vigueur et durée : La G3F est accordée par Inter Invest aux investisseurs ayant réalisé un investissement assorti de cette garantie à compter du jour où ils deviennent associés ou actionnaires d'une ou plusieurs sociétés de portage, pendant toute la durée de l'obligation de conservation des parts sociales/actions de la société de portage considérée conformément aux dispositions des articles 199 undecies B et C du CGI et pendant 3 ans à compter de l'expiration de cette durée de détention fiscale (la « **Durée** »). Par exception, la G3F restera en vigueur au-delà de la Durée afin de couvrir toutes les actions qui auront été engagées dans le cadre d'une déclaration de Contestation Financière ou Fiscale intervenue avant l'expiration de la Durée et ce jusqu'à l'achèvement de toute procédure en cours ou à la renonciation par Inter Invest à la poursuite de toute action.

Article 13 - Loi applicable - Attribution de compétence : La loi applicable aux présentes Conditions Générales est la loi française. Pour tout litige qui pourrait résulter de l'interprétation de la G3F, le Tribunal de commerce de Paris sera seul compétent.

Arrêté n° 4068 VP/DIREN du 17 avril 2024 portant prorogation de l'arrêté n° 7656 MCE/DIREN du 12 juillet 2021 autorisant la SARL Mana Ito à installer et exploiter un stockage et conditionnement de gaz, commune de Hitia'a O Te Ra, établissement de la 1^{ère} classe des installations classées pour la protection de l'environnement

NOR : ENV24503658AM

La vice-présidente, ministre de la culture, de l'environnement, du foncier et de l'artisanat, en charge des relations avec les institutions,

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 modifiée complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 11-2023 APF/SG du 12 mai 2023 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 398 PR du 15 mai 2023 modifié portant nomination de la vice-présidente et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

Vu l'arrêté n° 399 PR du 15 mai 2023 relatif aux attributions de la vice-présidente, ministre de la culture, de l'enseignement supérieur, de l'environnement, du foncier et de l'artisanat en charge des relations avec les institutions ;

Vu le code de l'environnement de la Polynésie française ;

Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

Vu le code du travail de la Polynésie française ;

Vu la délibération n° 2003-35 APF du 27 février 2003 portant création de la direction de l'environnement ;

Vu l'arrêté n° 1648 CM du 20 septembre 2023 portant nomination de M. Alexandre VERHOEST en qualité de directeur de l'environnement ;

Vu l'arrêté n° 9704 VP du 10 octobre 2023 portant délégation de signature à M. Alexandre VERHOEST, directeur de l'environnement ;

Vu l'arrêté n° 7656 MCE/DIREN du 12 juillet 2021 autorisant la SARL Mana Ito à installer et exploiter un stockage et conditionnement de gaz, commune de Hitia'a O Te Ra, établissement de la 1^{ère} classe des installations classées pour la protection de l'environnement ;

Vu la demande formulée par la SARL MANA ITO, représentée par M. Sébastien MILLOT, enregistrée sous le n° 1825 DIREN/AR du 4 avril 2024 ;

Vu l'article A. 4123-1-1 du code de l'environnement de la Polynésie française ;

Arrête :

Article 1er. — L'arrêté n° 7656 MCE/DIREN du 12 juillet 2021 autorisant la SARL Mana Ito à installer et exploiter un stockage et conditionnement de gaz, commune de Hitia'a O Te Ra, établissement de la 1^{ère} classe des installations classées pour la protection de l'environnement est prorogé jusqu'au 12 juillet 2026.

Art. 2. — Le reste des prescriptions de l'arrêté n° 7656 MCE/DIREN du 12 juillet 2021 est inchangé.

Art. 3. — La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Papeete dans un délai de deux mois à compter de sa publication au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Art. 4. — Le directeur de l'environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressé(e) et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete le 17 avril 2024.

Pour la vice-présidente, ministre de la culture, de l'environnement, du foncier et de l'artisanat, en charge des relations avec les institutions et par délégation, le directeur de l'environnement

Alexandre VERHOEST

**MINISTÈRE DE LA CULTURE,
DE L'ENVIRONNEMENT**

ARRÊTÉ n° 7656 MCE/DIREN du 12 juillet 2021 autorisant la SARL Mana Ito à installer et exploiter un stockage et conditionnement de gaz, commune de Hitia'a O Te Ra, établissement de la 1^{re} classe des installations classées pour la protection de l'environnement.

NOR : ENV2151081AM

Le ministre de la culture, de l'environnement, en charge de la jeunesse, des sports et de l'artisanat,

- Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- Vu l'arrêté n° 23-2018 APF/SG du 18 mai 2018 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;
- Vu l'arrêté n° 650 PR du 23 mai 2018 modifié, portant nomination du Vice-Président et des Ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;
- Vu le code de l'environnement de la Polynésie française ;
- Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- Vu le code du travail de la Polynésie française ;
- Vu la délibération n° 2003-35/APF du 27 février 2003 portant création de la Direction de l'environnement ;
- Vu l'arrêté n° 242 CM du 16 février 2012 portant organisation de la Direction de l'environnement ;
- Vu l'arrêté n° 5389 MCE du 8 juin 2018 modifié, portant délégation de signature à Mme Miri Tatarata, Directrice de l'environnement ;
- Vu la demande formulée par la SARL MANA ITO, représentée par Monsieur Albert MOUX, enregistrée sous le n° 21-03/ENV/IC ;
- Vu l'Acte de vente conditionnelle établi à l'Office Notarial BUIILLARD-FOUAL, Notaires Associés, entre Pierre Willie Te-Arii-Hinoi-Atua-Ite-Rai-Ma-Te-Ata-I-Raianaunau HERAULT, Madame Edna TAPARE, les vendeurs; et, la SCI TUTUAPARE représentée par son gérant Albert MOUX, l'acquéreur, pour l'acquisition du bien sis à HITIAA, cadastrée AH1 de 50.118 m², fait à Papeete le 07/07/2020, joint au dossier ;
- Vu la demande d'occupation du domaine maritime et du domaine routier n° 741 de la SARL MANA ITO déposée à la Direction des Affaires Foncières de Polynésie française le 03/09/2020, jointe au dossier ;
- Vu l'avis favorable de principe du Maire de la commune de Hitia'a O Te Ra et du Maire délégué de la commune de Hitia'a fait à Papenoo le 11/09/2020 ;
- Vu le compte-rendu de réunion du 20/01/2021 portant sur l'organisation des modalités de travail pour l'instruction du dossier ICPE 1^{ère} classe de stockage et conditionnement de gaz déposé par la SARL MANA ITO ;
- Vu l'arrêté n° 1980/MCE/DIREN du 16/02/2021 portant ouverture de l'enquête de commodo et incommodo n° 21-03/ENV/IC, sise dans la commune de Hitia'a O Te Ra et dans le cadre d'une demande d'autorisation ICPE de 1^{ère} classe, formulée par la SARL MANA ITO ;
- Vu l'engagement de la SARL MANA ITO, représenté par son Directeur Général Monsieur Sébastien MILLOT, à présenter les conclusions d'une étude géotechnique Phase G2 avant l'assise de la Commission d'Installation Classée, enregistré sous le n° 725/DIREN/AR le 16/02/2021 ;

- Vu l'arrêté n° 2203 VP du 18/02/2021 portant autorisation d'occupation temporaire de divers emplacements du domaine public maritime remblayés, sis à Hitia'a, commune associée de Hitia'a O Te Ra, au profit de la SARL MANA ITO ;
- Vu l'avis de la Direction des transports terrestres n° 740/MGT/DTT du 02/03/2021 enregistré sous le n° 1017/DIREN/AR le 04/03/2021 ;
- Vu l'avis du Centre d'hygiène et de salubrité publique n° 0522/MSP/DSP/CHSP du 10/03/2021 enregistré sous le n°1169/DIREN/AR le 16/03/2021 ;
- Vu l'arrêté n° 2778/21/DEQ/GEG du 30/03/2021 portant permission de voirie relative aux travaux d'ouverture de tranchée sous chaussée et sous accotement de la RT2 (Est) située au PK 39,100 dans la commune de Hitia'a O Te Ra, commune associée de Hitia'a, autorisant l'occupation temporaire du domaine public routier, au profit de la SARL MANA ITO ;
- Vu l'avis de la Direction de la Construction et de l'Aménagement n° 001155/MLA/DCA du 30/03/2021 enregistré sous le n° 1484/DIREN/AR le 31/03/2021 ;
- Vu le rapport du commissaire enquêteur de l'enquête de commodo et incommodo n° 21-03/ENV/IC, sise dans la commune de Hitia'a O Te Ra, qui s'est déroulée du 22 mars 2021 au 22 avril 2021, enregistré sous le n° 2031/DIREN/AR le 03/05/2021 ;
- Vu l'arrêté n° 4428 MEF du 20/04/2021 portant autorisation d'un dépôt d'hydrocarbures gazeux sur la parcelle cadastrée section AH n°1, sur la commune de Hitia'a O Te Ra, au profit de la SARL MANA ITO ;
- Vu l'avis favorable du Maire de Hitia'a O Te Ra du 20/04/2021 dans le cadre de l'enquête commodo incommodo n° 21-03/ENV/IC, enregistré sous le n° 2085/DIREN/AR le 05/05/2021 ;
- Vu l'avis de la Direction de l'équipement arrondissement infrastructure n°3697/DEQ/INF du 27/04/2021, suite à une complétude de dossier, enregistré sous le n°2062 DIREN/AR le 04/05/2021 ;
- Vu l'avis de la Direction de la protection civile n° HC/1112/CAB/DPC/CA du 10/05/2021 enregistré sous le n° 2211/DIREN/AR le 12/05/2021 ;
- Vu l'avis de la Direction du travail n° 877/MTT/TRAV/SIE/FG/tp du 10/05/2021 enregistré sous le n° 2317/DIREN/AR le 19/05/2021 ;
- Vu les conclusions du rapport d'"étude géotechnique d'avant-projet G2AVP-PRO" réalisée par apiGEO le 10/05/2021, relative à la résistance / stabilité de la plateforme supportant les cuves de stockage de GPL et faisant suite à l'étude préliminaire G1 réalisée en septembre 2020 ainsi qu' à la réalisation de sondages effectués du 29/04/2021 au 05/05/2021, pour le compte de la SARL MANA ITO, enregistré sous le n°2522/DIREN/AR le 28/05/2021 ;
- Vu le mémoire en réponse aux remarques émises dans l'avis intermédiaire de la Direction de Construction et de l'Aménagement et le bilan de communication, établis le 20/05/2021 par la SARL MANA ITO, enregistrés sous le n° 2548/DIREN/AR le 31/05/2021 ;
- Vu le mémoire en réponse de la SARL MANA ITO établi le 27/05/2021 suite au bilan de l'enquête commodo incommodo, aux registres et avis des services consultés, enregistré sous le n° 2522/DIREN/AR le 28/05/2021 ;
- Vu l'étude géotechnique, "Mission type G2 AVP-PRO, Route d'accès avec convoi exceptionnel - HITIA'A", réalisée par apiGEO le 31/05/2021 pour le compte de la SARL MANA ITO, jointe au dossier ;
- Vu le rapport d'"étude hydrologique et hydraulique pour analyser la situation de la parcelle AH1 à Hitia'a" réalisée par le bureau d'étude Vai-Natura pour le compte de la SARL MANA ITO le 01/06/2021, enregistré sous le n° 2849/DIREN/AR le 14/06/2021 ;
- Vu l'accord de principe sur l'établissement d'une convention entre le Port autonome de Papeete et la SARL MANA ITO pour la location d'un remorqueur dans le cadre de la construction d'un site de réception, stockage et conditionnement de gaz à Hitia'a n° 2021/G/CD/684/PAP du 15/06/2021, enregistré sous le n° 3075/DIREN/AR le 21/06/2021 ;
- Vu l'avis favorable de la commission des installations classées émis en sa séance du 22/06/2021 ;

ARRETE

Article 1er. - Sous réserve de la réglementation en vigueur et des dispositions du présent arrêté, la SARL MANA ITO est autorisée à installer et exploiter un stockage et conditionnement de gaz à Hitia'a, commune de Hitia'a O Te Ra, établissement de la première classe des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'installation est située sur un terrain référencé comme suit :

Terre/ Démembrement	Commune associée	Section	N° Parcelle	Ha	a	Ca	Propriétaire
Terre PEREUE MANUA MEREU (côté terre) lot 34	Hitia'a	AH	1	05	01	18	SARL MANA ITO
Terre PEREUE MANUA MEREU (côté terre) chemin de servitude (côté terre)	Hitia'a	AH	9	00	10	81	Indivis famille COWAN
Terre PEREUE MANUA MEREU (côté mer) surplus côté mer	Hitia'a	AH	72	00	21	68	Indivis famille POMARE
REMBLAI (côté mer)	Hitia'a	AH	73	00	24	52	POLYNESIE FRANCAISE
REMBLAI (côté mer)	Hitia'a	AH	74	00	18	71	POLYNESIE FRANCAISE

Une autorisation temporaire d'occupation sur le domaine routier pour un réseau de gazoduc ainsi qu'une autorisation de mouillage temporaire d'un navire-butanier sur le domaine maritime ont été accordées à la SARL MANA ITO.

Article 2. - L'établissement relève de la première classe, rubriques 1412 et 1414 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les activités et équipements classés sont répertoriés dans le tableau suivant :

Rubrique	Définition de la rubrique	Projet	Classe
1412	Gaz inflammables liquéfiés (stockage en réservoirs manufacturés de). La quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant : a) Supérieure ou égal à 50 tonnes (1ère classe) b) Supérieure à 6 tonnes mais inférieur à 50 tonnes (2ème classe)	4400 tonnes environ	1
1414	Gaz inflammables liquéfiés (installations de remplissage ou de distribution de). 1. Installations de remplissage de bouteilles ou de conteneurs. 2. Installations de chargement et de déchargement desservant un dépôt de gaz inflammables soumis au régime 1ère classe. 3. Installations de remplissage de réservoirs alimentant des moteurs ou autres appareils d'utilisation comportant des organes de sécurité (jauges et soupapes).	Remplissage Chargement	1

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3. - Conditions de l'autorisation

La présente autorisation ne vaut pas permis de travaux immobiliers (permis de construire) ou d'occupation du domaine public. Un extrait de l'arrêté d'autorisation est affiché en permanence dans l'installation.

L'arrêté d'autorisation devient caduc lorsque l'installation classée n'a pas été mise en service dans un délai de trois ans à partir de la date de notification dudit arrêté, ou n'a pas été exploitée durant deux années consécutives, sauf en cas de force majeure.

Toute modification apportée par l'exploitant à l'installation, à son mode de fonctionnement ou à son voisinage, et de nature à entraîner des changements notables des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du Directeur de l'environnement, avec tous les éléments d'appréciation des inconvénients et des risques.

Tout transfert d'une installation classée à un autre emplacement nécessite une nouvelle demande d'autorisation.

Lorsqu'une installation autorisée change d'exploitant, le nouvel exploitant ou son représentant doit en faire la déclaration au Directeur de l'environnement dans le mois qui suit la prise en charge de l'exploitation. L'exploitant d'une installation classée est tenu de déclarer sans délai à l'inspection des installations classées les accidents ou incidents survenus du fait du fonctionnement de cette installation, et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article LP. 4110-1 du code de l'environnement de la Polynésie française.

Article 4. - Conformité de l'installation

L'installation est implantée, réalisée et exploitée conformément aux plans et documents joints à la demande d'autorisation et sous réserve des prescriptions du présent arrêté.

Des prescriptions complémentaires peuvent à tout moment être imposées à l'exploitant dans les conditions fixées par le code de l'environnement de la Polynésie française.

Article 5. - Contrôle de l'installation

L'installation est soumise à des contrôles périodiques et aléatoires décidés par l'inspection des installations classées dans les conditions fixées par le code de l'environnement. Ces contrôles ont pour objet de vérifier la conformité de l'installation avec les prescriptions fixées par la réglementation en vigueur et les dispositions du présent arrêté.

A ce titre, l'exploitant établit et tient à jour un dossier « installation classée » comportant les documents suivants :

- le dossier de demande d'autorisation d'exploiter,
- les plans tenus à jour,
- le présent arrêté d'autorisation et les éventuels arrêtés complémentaires,
- un état indiquant la nature et la quantité des produits dangereux détenus, auquel est annexé un plan général des stockages,
- le registre des consignes de sécurité et d'exploitation applicables à l'installation,
- les justificatifs de traitement des déchets, surtout des déchets ultimes produits par l'installation.

Ce dossier est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées et des organismes chargés des contrôles périodiques. Indépendamment des contrôles explicitement prévus dans le présent arrêté, l'inspection des installations classées peut demander, en cas de besoin, que des contrôles spécifiques, des prélèvements et analyses, soient effectués par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'exploitant, dans le but de vérifier la conformité de l'installation classée. Les frais occasionnés par ces contrôles sont à la charge de l'exploitant.

Article 6. - Cessation d'activité et remise en état du site

Lorsqu'une installation autorisée cesse son activité, l'exploitant doit en informer le Directeur de l'environnement dans le mois qui suit la cessation d'activité.

Il doit remettre en état le site tel qu'il ne peut porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article LP. 4110-1 du code de l'environnement et réalise les opérations suivantes :

- un diagnostic environnement de l'état de pollution du site ;
- un programme de réhabilitation du site avec la destination finale de tous les déchets ;
- les justificatifs d'élimination de tous les déchets.

Toutes les installations sont démontées, tous les produits dangereux ainsi que tous les déchets sont valorisés ou évacués vers des installations dûment autorisées.

Les réservoirs et les canalisations de liquides susceptibles de polluer les eaux sont vidés, nettoyés, dégazés et le cas échéant décontaminés, puis neutralisés par un solide physique inerte, sauf s'ils ont été retirés, découpés et ferrillés vers des installations dûment autorisées au titre des installations classées.

Le produit utilisé pour la neutralisation recouvre toute la surface de la paroi interne des contenants et possède à terme une résistance suffisante pour empêcher l'affaissement du sol en surface.

Article 7. - Conformité à la demande d'installation

L'installation est implantée et exploitée conformément aux plans et descriptifs joints à la demande d'autorisation. Toute modification de ces plans et descriptifs doit, avant réalisation, faire l'objet d'une déclaration auprès de l'inspection des installations classées à la Direction de l'environnement.

TITRE II - PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'EXPLOITATION

Article 8. - Aménagement et installation

L'installation est organisée autour de 3 secteurs principaux :

- une station centrale de stockage et de conditionnement de gaz (exploitation permanente),
- l'amarrage et le déchargement des navires de ravitaillement (exploitation non permanente),
- deux canalisations de transfert de gaz entre le navire-butanier et le quai et la station centrale (exploitation non permanente).

Les produits utilisés sur le dépôt, à la station centrale sont le propane et le butane, dont les contenants sont :

- 4 cuves enterrées sous talus de 2100 m³ et/ou 1100 tonnes par cuve (opération de stockage),
- 200 casiers de bouteilles pleines (opération de distribution),
- une cuve aérienne double paroi de 2000 litres de gazoil dédiée à la pomperie incendie uniquement (opération anti-incendie).

Le quai d'accostage sera équipé conformément à la réglementation maritime en vigueur. Les navires-butaniers devront également se soumettre à la réglementation en vigueur au préalable de toute opération; ce, sous la responsabilité de l'exploitant. Le quai est équipé de :

- deux bollards d'amarrage,
- deux coffres d'amarrage au large de la marina (150 à 200 m du quai),
- deux flexibles flottants de 8 pouces (un pour le transfert de liquide et l'autre pour le retour de gaz) avec enrouleurs,
- une zone dédiée à la jonction du flexible à la canalisation enterrée.

Toutes les installations, côté mer et côté terre, sont testées par des organismes de contrôle habilités et conformes à la réglementation. L'exploitant garantit leur conformité ainsi que celle des opérateurs sous-traitants dont les navires-butaniers opèrent sur les eaux territoriales polynésiennes pour le ravitaillement de gaz de pétrole liquéfié.

Le dépôt de stockage est structuré de manière à séparer les flux de véhicules et les activités comme suit :

- la zone A qui comprend les installations de stockage de gaz au centre du site. Cette zone dédiée « gaz » permet une meilleure sécurisation par la mise en place des procédures de type Permis de travail, Feu, ATEX ;
- la zone B logistique et de circulation dédiée au remplissage des camions citerne pour le vrac ;
- la zone C logistique et de circulation des véhicules chargeant et déchargeant le gaz conditionné en équipement sous pression transportable (bouteilles, futs) ;
- la zone D regroupe le bâtiment d'exploitation, les zones de maintenance technique, ainsi que les utilités nécessaires au fonctionnement du site ;
- la zone E externe au site et accessible au service de secours contient la réserve incendie et la pomperie incendie du site et constituera la zone d'attente pour les camions et les visiteurs.

Article 9. - Installations électriques, mise à la terre des équipements métalliques

Les installations électriques répondent à la norme NF C 15-100 et font l'objet d'une attestation délivrée par le constructeur ou l'entrepreneur.

L'installation électrique est élaborée, réalisée et entretenue conformément aux dispositions de la réglementation des installations électriques dans les établissements susceptibles de présenter des risques d'explosion.

Les installations électriques font l'objet d'une vérification tous les ans, par un technicien ou par une société spécialisée. Les installations électriques sont en outre régulièrement surveillées et entretenues en bon état par un personnel qualifié. Les rapports de contrôle sont conservés et tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.

Des dispositifs nécessaires pour permettre en cas de besoin, de mettre hors tension l'installation électrique sont installés sur le réseau. Ils sont placés à des endroits visibles et facilement accessibles par le personnel responsable et les services de secours.

Tous les équipements métalliques de l'installation sont mis à la terre. Toutes les sources d'énergies des équipements et des engins sont coupées et isolées en dehors des horaires d'exploitation. L'ensemble des installations électriques (moteurs, commandes, tableaux) sont compatibles avec la zone ATEX.

Article 10. - Le dispositif ATEX

Les installations gazières répondent aux normes ATEX 95 (2014/34/UE pour les équipements destinés à être utilisés en zone ATEX) et ATEX 137 (1999/92/CE pour la protection des travailleurs).

Les installations de stockage de gaz sont structurées en deux zones ATEX (Atmosphère Explosive) selon la possibilité de présence de gaz ou de vapeur combustible dans l'atmosphère et leurs risques :

- Type 1 : les gaz ou les vapeurs combustibles apparaissent en cours de fonctionnement normal de l'installation ;

- Type 2 : les gaz ou vapeurs combustibles n'apparaissent que dans des conditions de fonctionnement anormal de l'installation. Essentiellement de type 2, ces installations incluent : les dispositifs de stockage, racks de tuyauterie, le poste de chargement des camions, la pomperie de gaz, les gazoducs (souple et dur), le compresseur de gaz, les postes d'emplissage et les aires de maintenance des bouteilles de gaz.

Les installations gazières fonctionnent sous pression et sont soumis à des contrôles périodiques par un bureau de contrôle agréé selon la réglementation en vigueur.

Article 11. - Exploitation et entretien de l'installation

L'exploitation doit se faire sous la surveillance directe ou indirecte du responsable de l'exploitation ou d'une personne ayant une connaissance de la conduite de l'installation, des dangers et des inconvénients des produits utilisés ou stockés dans l'installation.

Seules les personnes autorisées par l'exploitant ont accès aux facilités du dépôt. En dehors des heures de présence du personnel d'exploitation et sauf en cas d'intervention pour maintenance du matériel ou de mise en sécurité de l'installation, l'accès au site est strictement interdit.

Le fonctionnement de l'installation ne doit pas occasionner de gênes pouvant compromettre la sécurité, la santé et la tranquillité du voisinage, et la protection de l'environnement.

Un registre d'exploitation, tenu à jour, est maintenu à la disposition de l'inspection des installations classées.

Sur ce registre sont notamment inscrits :

- le nom du responsable de l'exploitation,
- les essais de fonctionnement, les entretiens et les vérifications prévus,
- les consignes de sécurité et d'incendie,
- les incidents et, d'une manière générale, toute intervention effectuée en vue de la sécurité de l'établissement.

Les locaux sont maintenus propres et régulièrement nettoyés, notamment de manière à éviter les amas de matières dangereuses ou polluantes.

Article 12. - État des stocks et consignes d'exploitation

L'exploitant tient à jour un état indiquant la nature et la quantité des produits dangereux détenus, auquel est annexé un plan général des stockages. Cet état est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées et des services d'incendie et de secours.

Les opérations comportant des manipulations dangereuses et la conduite des installations (démarrage et arrêt, fonctionnement normal, entretien...) doivent faire l'objet de consignes d'exploitation écrites et disposées dans les zones concernées. Ces consignes prévoient notamment :

- les modes opératoires,
- la fréquence de vérification des dispositifs de sécurité et de traitement des pollutions et nuisances générées,
- les instructions de maintenance et de nettoyage.

Sans préjudice des dispositions du code de travail, les consignes de sécurité sont établies et portées à la connaissance du personnel de l'exploitation ; notamment, les procédures d'arrêt d'urgence et de mise en sécurité du site en cas de sinistre.

Le site de stockage est équipé de manière à déceler toute intrusion et donner l'alerte. Le site est clôturé et sécurisé. Son accès est contrôlé.

Article 13. - Procédures en cas d'incident/accident

L'exploitant établit les procédures internes en cas d'incident/accident relatives à :

- la mise en œuvre de l'ensemble des moyens de secours du site,
- l'endiguement d'urgence d'une surface en feu en précisant les matériaux employés et les moyens à mettre en œuvre,
- aux risques naturels (cyclones, tsunamis...),
- la formation du personnel à réagir face aux incidents/accidents.

Article 14. - Protection du personnel

Le personnel d'exploitation est formé aux risques liés à cette activité et aux consignes de sécurité, et initié à l'utilisation des moyens d'intervention en cas de sinistre.

Il est équipé des équipements de protection individuelle (gants, chaussures de sécurité, casques de protection ou anti bruit, lunettes, masques etc.) adaptés aux risques présentés par l'installation. Ces équipements sont également recommandés par les fiches de données de sécurité des produits qui sont mises à leur disposition.

TITRE III - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**Article 15. - Lutte contre la petite fourmi de feu**

Les mesures suivantes sont appliquées pour prévenir la dissémination de la petite fourmi de feu :

- détection avant expédition des équipements à destination, en début et en fin de chantier de grands travaux de génie civil et de construction, ainsi qu'un contrôle régulier lors de ces travaux,
- détention d'une déclaration d'origine des matériaux, notamment pour les entreprises ayant un entrepôt ou des points d'activités en zone contaminée,
- surveillance des matériaux de travaux de génie civil et de construction à utiliser par des tests réguliers de présence de petite fourmi de feu,
- traitement des engins entrant sur le site, en provenance des zones potentiellement contaminées.

En cas de présence de la petite fourmi de feu dans les matériaux, l'exploitant cesse tout transfert des matériaux et en informe la Direction de l'environnement. Il procède à leur élimination par un traitement adéquat.

Article 16. - Moyens de lutte contre les pollutions

Les produits chimiques sont stockés dans des conditions propres à éviter tout déversement accidentel dans le milieu naturel et tout risque pour la sécurité, la santé des populations avoisinantes et la protection de l'environnement. Les produits incompatibles entre eux sont stockés séparément. Le sol des aires de stockage ou de manipulation de ces produits est étanche, incombustible et aménagé de façon à pouvoir recueillir les eaux de lavage et les produits répandus accidentellement. Un dispositif empêchant la diffusion des produits répandus à l'extérieur ou dans d'autres aires est prévu. Les matières recueillies sont recyclées, traitées ou éliminées selon les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article 17. - Gestion des déchets

Toutes les dispositions sont prises pour limiter les quantités de déchets ultimes produits par l'exploitation de cette installation, notamment en effectuant toutes les opérations de valorisation possibles. Les déchets issus de cette activité sont traités dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

Ces déchets sont stockés dans des conditions prévenant les risques de pollution (prévention des envols, des ruissellements, des infiltrations dans le sol, des odeurs,...) jusqu'à leur traitement. Tous ces déchets sont éliminés dans des installations dûment autorisées.

L'exploitant enregistre pour tous les déchets : la nature, la quantité, la destination et le nom de l'organisme les prenant en charge. Ces informations sont consignées dans un registre conservé à jour et tenu à la disposition de l'inspection des installations classées.

Article 18. - Gestion des eaux pluviales

Les eaux de pluie provenant des toitures et de ruissellements extérieurs n'ayant pas été souillées sont collectées et dirigées vers un bassin de décantation muni d'un géotextile de filtration des eaux avant rejet dans le milieu naturel, sans préjudice pour l'environnement. Tout rejet direct ou indirect d'effluents non traités dans le milieu naturel est interdit.

Article 19. - Gestion des eaux usées

Le personnel d'exploitation dispose d'installations sanitaires adéquates et conformes à la réglementation du travail. Le système d'assainissement consiste en une fosse septique toutes eaux avec épurateur de type « lit bactérien » et épandage. Le système d'assainissement est dimensionné pour un effectif de 10 personnes par jour en heures ouvrées et d'une personne en heures non ouvrées.

Article 20. - Eau de process et eaux d'extinction

Eau de process : Seul un lavage des bouteilles sales pour ré-épreuve est effectué. Il s'agit uniquement d'un nettoyage de surface sans additif. Cette opération est réalisée au niveau de la zone de stationnement des camions, reliée à un déboureur-séparateur d'hydrocarbures.

Eau d'extinction : Les eaux d'extinction ne sont pas chargées en émulseur. Ces eaux sont amenées, par un jeu de pentes, jusqu'aux caniveaux déportés. Ceux-ci sont équipés d'une vanne d'ouverture afin de libérer les effluents ou à l'inverse de les contenir. Les eaux d'extinction sont acheminées et collectées dans un bassin de récupération (servant de bassin d'orage pour les eaux pluviales).

Article 21. - Gestion des émissions sonores

L'installation est exploitée de manière à ce que le bruit exprimé en dB (A) et mesuré en tout point de la limite de propriété ne dépasse pas les valeurs suivantes :

Valeur limite	Jour jours ouvrables : De 7h à 20h	Nuit tous les jours : De 20h à 7h Dimanche et Jour férié
Zone résidentielle, rurale ou suburbaine avec faible circulation de trafic terrestre ou aérien.	50	40

L'émergence (différence entre le niveau de bruit ambiant et le niveau de bruit résiduel) tolérée au niveau des tiers est :

- de 5 dB(A) le jour (de 7h à 20h) ;
- de 3 dB(A) la nuit (de 20h à 7h), le dimanche et les jours fériés.

Les mesures de bruit sont réalisées conformément à la méthode dite « de contrôle » de la norme NF S 31-010.

Article 22. - Gestion des rejets atmosphériques

L'installation est exploitée de façon telle que son fonctionnement ne puisse être à l'origine d'émanations d'odeurs, de fumées, de vapeurs ou de poussières susceptibles de compromettre la santé, la sécurité et la tranquillité du voisinage. En cas de besoin l'exploitant effectue une analyse (trimestrielle, semestrielle, annuelle etc.) des rejets et conserve les résultats.

TITRE IV - PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA PROTECTION INCENDIE**Article 23. - Moyens de lutte**

Toutes les dispositions nécessaires sont prises pour permettre de combattre immédiatement et efficacement tout départ d'incendie, notamment par la mise en place des équipements suivants :

- 2 pompes incendie (électrique & diesel) à 320 m³/h chacune,
- une pompe jockey de 60 m³/h pour maintenir en pression le réseau d'eau du dépôt,
- 1 cuve d'eau de 650 m³,
- 1 système d'arrosage (déluge) pour le poste de remplissage de camions,
- un réseau de 4 canons à eau répartis sur le dépôt,
- un réseau de 6 poteaux incendie conformes à la norme NF S 62-200,
- une unité d'injection de poudre pour les soupapes ultimes des réservoirs,
- des lances à poudre,
- un groupe électrogène de secours en cas de coupure d'électricité pour maintenir le dispositif anti-incendie opérationnel.

En dehors des heures d'ouverture, l'entrée du dépôt sera fermée et le site gardienné ou sous vidéo surveillance. En cas de détection d'intrusion, la télésurveillance transmettra l'alerte à la société de gardiennage qui sera en charge de réaliser une levée de doute. Le local incendie sera protégé par des murs de protection en béton armé CF 2h.

L'exploitant met en place une équipe de surveillance et de sécurité habilitée et qualifiée pour la gestion de la lutte-incendie dans ce type d'installation (Habilitation SSIAP 1 au minimum pour les agents de sécurité et SSIAP 3 requis pour le responsable de la sécurité incendie).

Article 24. - Détection et alerte

Toutes les dispositions nécessaires sont prises pour permettre de détecter immédiatement et efficacement tout départ d'incendie, notamment par la mise en place d'un système de détection automatique avec extinction automatique avec alarme visuelle et sonore.

En cas d'incendie, les sapeurs pompiers de la commune, les populations riveraines sont alertées immédiatement par l'exploitant ou le responsable d'exploitation. Le site est doté d'un téléphone fixe pour permettre d'alerter les secours extérieurs et d'un dispositif adapté d'alerte pour les populations riveraines en cas d'urgence.

Le sur-remplissage est prévenu quelle que soit l'opération par la détection de niveau haut. La défaillance de tout élément de transmission entraîne la mise en sécurité. Le franchissement de niveau haut entraîne l'arrêt de tout approvisionnement et ravitaillement de cuve et/ou de bouteilles sur la zone de stockage. Chaque cuve est également équipée de dispositif approprié de détection de surpression.

Un dispositif de détection de gaz, fumée et flamme est relié au dispositif de stockage des cuves et approvisionnement et remplissage des bouteilles. L'exploitant a établi un plan indiquant l'emplacement de détection de gaz, fumée et/ou flamme, les seuils de concentration efficaces et les appareils asservis à ce système. En cas de détection de gaz inflammable, la mise en alerte du personnel habilité est enclenchée. En cas de détection de gaz à une concentration fixée par l'exploitant, inférieure ou égale à 50% de la LIE (*Limite Inférieure d'Explosivité ou la limite d'inflammabilité d'un gaz, d'une vapeur combustible qui correspond à une concentration limite du gaz dans l'air qui permet que celui-ci s'enflamme et éventuellement explose*), l'ensemble des installations de stockage est mis en sécurité. Tout dispositif est mis en arrêt exceptés ceux nécessaires au fonctionnement des équipements de sécurité et d'intervention. En cas de détection de gaz à une concentration inférieure à 20% de la LIE ou de flamme, la télésurveillance transmet l'alerte au personnel d'astreinte compétent, chargé de mettre les installations en sécurité. La supervision de l'ensemble du site est possible à distance.

Des mesures sont prises pour que la quantité de gaz susceptible d'être écoulee soit limitée et maîtrisée. Les conteneurs d'emplissage sont équipés de détecteurs de gaz et flamme. Le poste de remplissage des camions citernes dispose d'un détecteur de gaz et de flamme. La détection de flamme déclenche la mise en sécurité générale du site et le démarrage de la pomperie incendie avec arrosage de la zone de chargement (par sprinklage).

La zone de déchargement/chargement est couverte par le système de détection de flamme / gaz du site. La détection d'une flamme déclenche la mise en sécurité générale du site comme suit :

- coupure général du site (arrêt de toutes les opérations),
- passage en mode secours des alimentations électriques,
- fermeture des clapets de sécurité des stockages et vannes motorisées,
- déclenchement des alarmes.

Afin de limiter les quantités rejetées en cas de fuite et de mettre le réservoir en sécurité, toutes les lignes de circulation de gaz inflammable liquéfié raccordées directement à la phase liquide du réservoir sont dotées de deux organes de fermeture à fonctionnement automatique et sécurité positive. Les autres lignes (ligne de purge et d'échantillon) sont dotées d'un organe de fermeture à sécurité positive et à sécurité feu différent du robinet de purge et d'échantillonnage.

Article 25. - Accès

L'installation dispose en permanence au minimum d'un accès pour permettre l'intervention des services d'incendie et de secours. La voie d'accès doit être suffisamment large pour faciliter le passage des engins de secours et est en permanence dégagée de tout obstacle.

Elle est accessible aux engins de secours.

Article 26. - Interdiction des feux et permis de feu

Il est interdit d'apporter du feu sous une forme quelconque (ignition, feu nu, étincelles, etc.) dans l'établissement, sauf pour la réalisation de travaux ayant fait l'objet d'un permis de feu.

Avant chaque intervention sur l'installation/équipements techniques pour réaliser des travaux de réparation susceptibles de produire des étincelles, l'exploitant ou le responsable d'exploitation établit un permis de feu et s'assure que toutes les dispositions et les moyens d'intervention adaptés aux risques sont bien prévus et mis en place.

Article 27. - Affichage des consignes

Une consigne écrite indiquant les numéros d'appel d'urgence, les interdictions, la démarche à suivre en cas d'incendie est affichée bien en évidence sur le site. Elle mentionne notamment :

- le numéro d'appel téléphonique des sapeurs pompiers de la commune de Papeete,
- les interdictions (apport de feu sous forme quelconque),
- les procédures à suivre,
- les mesures d'urgence à prendre et les moyens d'intervention à mettre en œuvre en cas d'incendie.

Les plans d'intervention du site sont établis et mis à jour conformément aux normes en vigueur (les divers locaux, dispositifs de commandes de sécurité, organes de coupures des fluides et sources d'énergie, moyens de secours et d'extinction doivent y figurer).

Ces plans et ces consignes sont transmis aux sapeurs-pompiers de la commune de Hitia'a O Te Ra et sont affichés à l'entrée du site afin de faciliter l'accès des secours extérieurs et leurs interventions, notamment en dehors des heures ouvrables.

Article 28. - Plan d'Opération Interne (POI)

L'exploitant réalise un POI en phase exploitation, destiné à décrire l'organisation et les moyens mis en œuvre pour faire face aux scénarios de dangers identifiés dans le dossier de demande. Ce plan se limite aux moyens mis en œuvre par l'exploitant. Il est mis à jour à chaque modification significative des installations et à minima tous les 3 ans.

L'exploitant réalise annuellement un exercice basé sur l'un des scénarios de dangers avec les sapeurs-pompiers de la commune de Hitia'a O Te Ra.

Le POI est transmis à la Direction de la protection civile, aux sapeurs pompiers de la commune de Hitia'a O Te Ra ainsi qu'à la commune et la Direction de l'environnement.

L'exploitant s'engage à produire le POI avant la mise en gaz du dépôt de Hitia'a.

TITRE V - MODALITÉS D'EXÉCUTION**Article 29. - Délai de recours**

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Papeete dans un délai de deux mois à compter de sa publication au Journal officiel de la Polynésie française.

Article 30. - La Directrice de l'environnement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressée et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

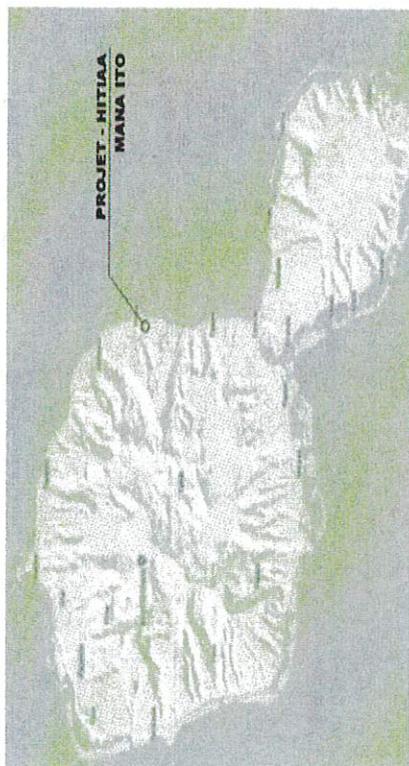
Fait à Papeete, le 12 juillet 2021.
Pour le ministre et par délégation :
La directrice de l'environnement,
Miri TATARATA.

ANNEXE I : PERMIS DE FEU

La demande de « permis de feu » comprend au minimum les éléments du modèle ci-après :

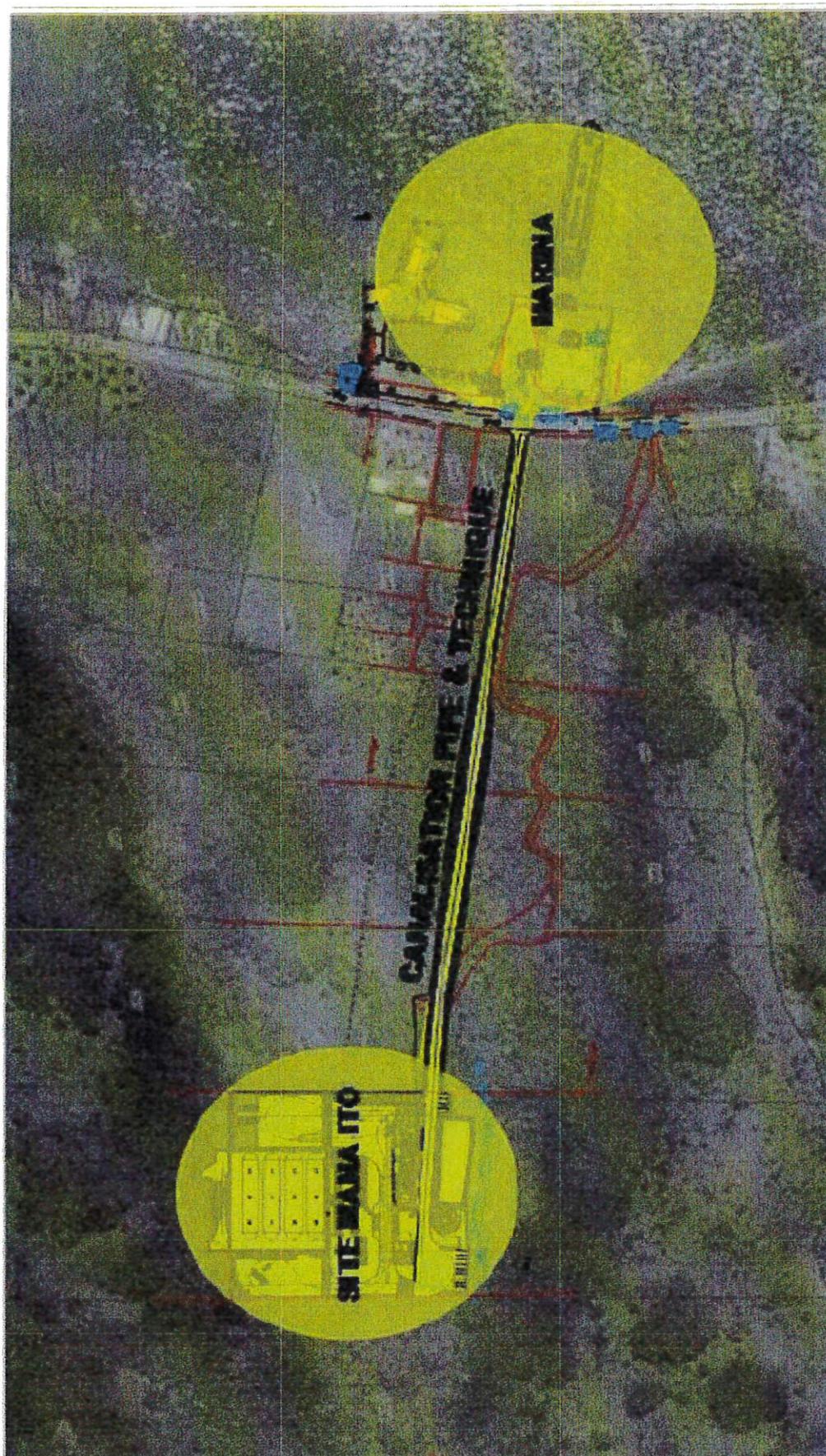
DEMANDE DE PERMIS DE FEU	
Date :
Zone & Bâtiment : / Etage :
Nature de l'opération :
<i>Le responsable de la sécurité incendie donne l'autorisation d'effectuer l'opération ci-dessus après avoir procédé à l'examen des lieux et s'être assuré que les précautions indispensables ainsi que les mesures particulières énumérées ci dessous ont été prises.</i>	
Autorisation valable du : au :
<u>Signature du responsable de la sécurité incendie :</u>	
Opération commencée le : Opération terminée le :
<u>Signature de l'opérateur :</u>	
<u>PRECAUTIONS INDISPENSABLES RELATIVES A LA DEMANDE</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Le bon état du matériel de découpage et de soudage a été vérifié. • Précautions à prendre dans un rayon de 10 mètres : <ul style="list-style-type: none"> - Le sol a été balayé et dégagé de toute matière combustible. - Les planchers combustibles ont été recouverts par des tôles, matériaux, etc.... - Les liquides inflammables ont été éloignés, les autres matières combustibles protégées par des bâches ignifugées ou des écrans métalliques. • Tous les orifices des murs et des sols ont été obturés. • Des bâches ignifugées ont été suspendues sous le poste d'opération. • Surveillance incendie : <ul style="list-style-type: none"> - Un extincteur adapté au risque a été déposé à proximité du lieu opératoire. - Une ronde est effectuée 30 minutes après la fin des opérations. 	
<u>Mesures particulières :</u>	
.....	
.....	
.....	

PLAN DE SITUATION DU PROJET DE DEPOT DE GAZ DE HITIA'A O TE RA – SARL MANA ITO



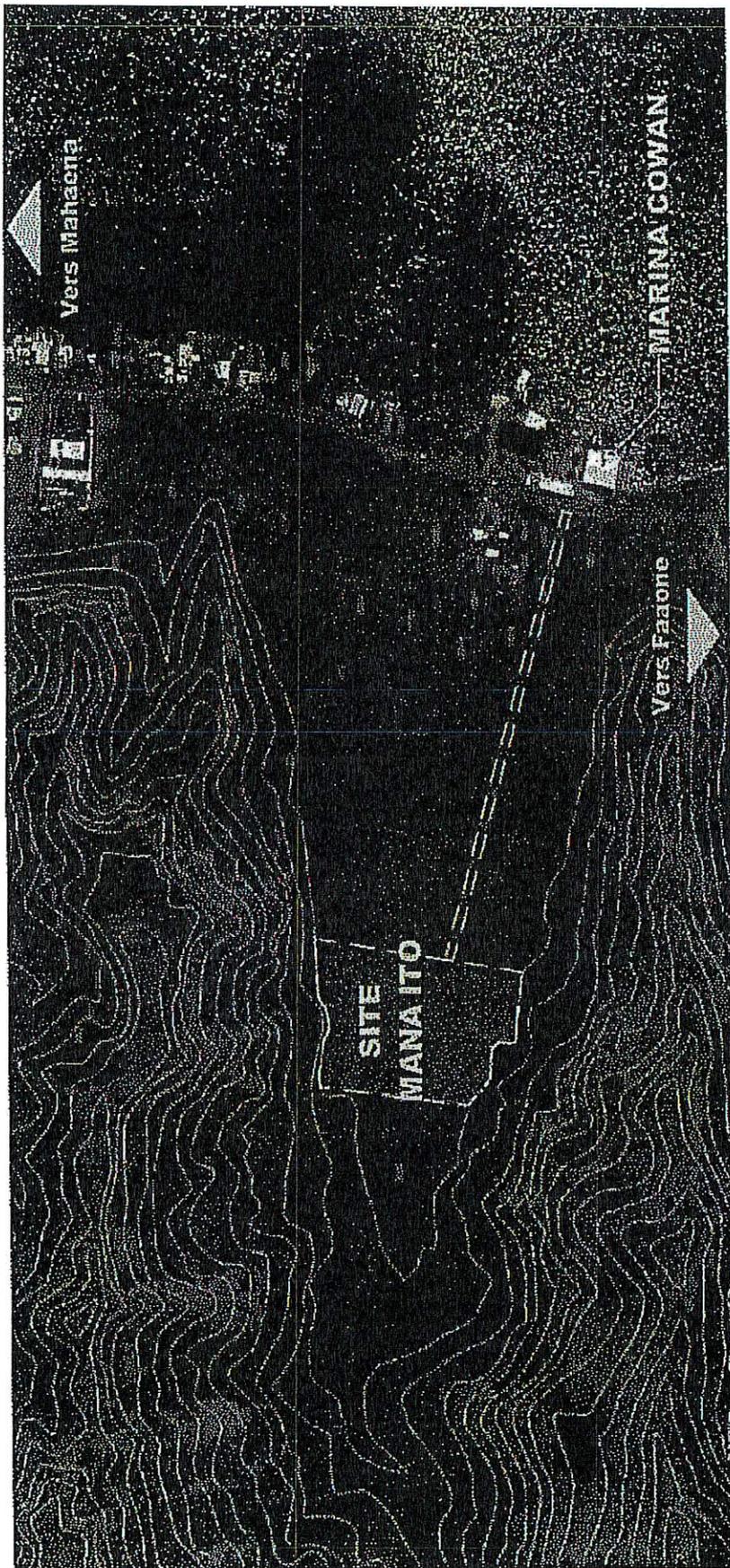
Source : Capse - Réf. : 2020_069_ICPE_Manalito_v3.docx, 11/02/2021

PLAN DE SITUATION DU PROJET DE DEPOT DE GAZ DE HITIA'A O TERA – SARL MANA ITO



Source : Capse - Réf. : 2020_069_ICPE_Manalto_v3.docx, 11/02/2021

PLAN DE SITUATION DU PROJET DE DEPOT DE GAZ DE HITIA'A O TE RA – SARL MANA ITO



Source : Capse - Réf. : 2020_069_ICPE_Manaito_v3.docx, 11/02/2021



Caisse de Prévoyance Sociale
Boîte Postale 1 Papeete-Tahiti
Téléphone : 40.41.68.68 - Fax : 40.42.46.06
www.cps.pf - info@cps.pf
N° TAHITI : 183 707

Edité le 16/09/2024 à 10:46

Secrétariat financement et emploi
Fax:40.54.57.38
Email:secretariat.cotisations@cps.pf
N/Ref internet : ee772349-e56b-426a-a56d-7608a7fed146

ATTESTATION DE REGULARITE (Ne vaut pas pour les appels d'offres)

Nous soussignés, Caisse de Prévoyance Sociale de la Polynésie Française, certifions que:

Forme juridique : STE A RESPONSABILITE LIMITEE
Dénomination : MANA ITO
N°R.C. : 16 135 B
Activité : 5210B ENTREPOSAGE ET STOCKAGE NON FRIGORIFIQUE
N°TAHITI : B95401
Matricule employeur CPS : 48089001

Est en règle au regard de ses obligations déclaratives et déclare à ce jour 8 employé(s).
Est en règle au regard de ses obligations de paiement en sa qualité d'employeur au régime des salariés au 16/09/2024.

Cette attestation est délivrée sous réserve des opérations de contrôle et des recours judiciaires en cours. Elle ne vaut pas renonciation expresse ou tacite aux droits de créance de la Caisse de Prévoyance Sociale. La présente attestation ne préjuge pas de l'exactitude des bases sur lesquelles elle a été établie.

En foi de quoi la présente attestation, sans rature, ni surcharge, lui est délivrée, à PAPEETE le 16/09/2024 à 10:46.

Le Directeur par intérim
Vincent DUPONT



Contrôlez la véracité de ce document sur notre site à l'adresse suivante:
<https://employeurs.cps.pf/public/verificationAttestation.zul?UUIID=ee772349-e56b-426a-a56d-7608a7fed146>

Si vous êtes muni d'un lecteur de QR-code (téléchargeable gratuitement sur internet), vous pouvez à l'aide d'une webcam, d'un smartphone ou d'une tablette, scanner le QR-code ci-dessus et vous connecter automatiquement sur notre site afin de vérifier l'authenticité de ce document.

Date du jour : 09/09/24
Heure : 16:24

Page : 1

REGISTRE DU PERSONNEL

Période : du 01/08/24 au 31/08/24

Société : MANA ITO

© Sage

V7.00

Code	Numéro de Séc	Nom	Prénom	Nationalité	Née le	Commune de naissance	Sexe	Emploi occupé	Entrées	Contrat	Sortie	Motifs
01	6406926	MILLOT	Sébastien	Française	20/05/78	Paris	Masc	Directeur Général	01/12/20	CDI		
02	2829026	FERRATIER	Perle	Française	19/02/88	Valence	Fémi	Directrice Financière	07/08/23	CDI		
03	2153430	TAHI	Teata, Tap	Française	17/09/84	papeete	Masc	Manutentionnaire	01/02/24	CDI		
04	2739488	TERIINOHO	Marcelino	Française	06/06/77	HITIAA	Masc	Manutentionnaire	01/02/24	CDI		
05	2605014	TAUROA	Terii, Tet	Française	09/11/90	PAPEETE	Masc	Comptable	02/04/24	CDI		
06	3127887	TEAUROA	Ivanoé	Française	10/12/92	Faa'a	Masc	Adjoint Responsable de Sit	02/05/24	CDI		
07	2469821	VOIRIN	Manumea, N	Française	11/07/85	PAPEETE	Masc	Manutentionnaire	15/07/24	CDI		
08	4387167	ROA	Teiviarai	Française	10/08/94	HAO	Masc	Manutentionnaire	15/07/24	CDI		
			8									

PROCES-VERBAL D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Entre les soussignés :

Le Maître d'Ouvrage : MANA ITO
Représenté par : MILLOT SEBASTIEN

Et

L'Entreprise réalisatrice :
SARL MIHIMANA CONSTRUCTION

**CONSTRUCION D'UN
SIEGE ADMINISTRATIF ET
BATIMENTS TECHNIQUE –
MANA ITO**

Représenté par : ...IOTUA LUDOVIC

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Les travaux de fondation concernant la construction du siège administratif et bâtiment utilités, situés dans la commune de Hitia'a, commandés par MANA ITO et réalisés par la société SARL MIHIMANA CONSTRUCTION, sont déclarés achevés le 15 septembre 2023.

Article I. Description des travaux

Les travaux réceptionnés concernent :

- Les fondations du siège administratif.
- Les fondations des bâtiments utilités et maintenance

Article II. Réception et constatation

Une visite de réception a été effectuée en présence des parties. À l'issue de cette visite, il a été constaté que :

- Les travaux ont été exécutés conformément aux plans et au cahier des charges.
- Autres constatations spécifiques :

Article III. Résultat de la réception

À l'issue de l'inspection, la réception des fondations est prononcée :

- sans réserve ;
- avec des réserves comme suit :

Les éventuelles réserves devront être levées dans un délai conformément à l'article 10.5 du CCAP.

Article IV. Garanties

L'entreprise réalisatrice garantit les travaux réalisés contre tout vice de construction ou défaut de conformité, pour une durée de **DIX (10) ans** conformément aux dispositions légales en vigueur.

Article V. Documents de référence

Le présent procès-verbal fait référence aux documents suivants, qui sont annexés :

- Le contrat initial daté du**28 juin 2023**.....,
- Les plans de réalisation,
- Le cahier des charges,
- Tout autre document pertinent :

Article VI. Mise à disposition des ouvrages ou parties des ouvrages

Le transfert de propriété des ouvrages et le délai de garantie de parfait achèvement court à partir de la date de réception globale des ouvrages.

Fait à ...Hitia'a....., le ...15/09/2023.....

Signature de l'Entreprise :



Signature du Maître d'ouvrage :



RECEPTION DES OUVRAGES
PROPOSITION DU MAÎTRE D'OEUVRE A LA
PERSONNE RESPONSABLE DU MARCHÉ

Marché : **MANA ITO**

Objet du marché : **Réalisation du bâtiment stockage (stockage de gaz sous talus)**

Titulaire du marché : Polynésie VRD

Sur le vu du procès verbal des opérations préalables à la réception, en date du

- Je propose de prononcer la réception en retenant pour l'achèvement des **travaux de fondations** la date du **15 juillet 2024**.

- Je propose de prononcer la réception :
 - Sous réserve de l'exécution des travaux ou prestations indiqués en annexe avant le
 - Sous réserve de l'exécution concluante des épreuves indiquées en annexe avant le
 - Sous réserve qu'il soit remédié aux imperfections et malfaçons indiquées en annexe avant le
 - Sous réserve qu'il soit remédié aux imperfections et malfaçons indiquées en annexe avant le
 - Cette dernière réserve étant levée si l'entrepreneur accepte une réfaction égale en prix de base à.....
 - Sous réserve que les terrains et les lieux aient été remis en état avant le
 - Sous réserve que les installations de chantier aient été repliées avant le

Je propose de retenir pour l'achèvement des travaux la date du

- Je propose de ne pas prononcer la réception.

Etabli par le Maître d'œuvre :

À Pirae

Le 15 juillet 2024



Original : Représentant légal du maître d'oeuvre
Copies : Maître d'oeuvre, entrepreneur

RECEPTION DES OUVRAGES
PROPOSITION DU MAÎTRE D'OEUVRE A LA
PERSONNE RESPONSABLE DU MARCHÉ

Marché : **MANA ITO**

Objet du marché : **Hall d'emplissage**

Titulaire du marché : JCPM

Sur le vu du procès verbal des opérations préalables à la réception, en date du

- Je propose de prononcer la réception en retenant pour l'achèvement des **travaux de fondations** la date du **15 juillet 2024**.

- Je propose de prononcer la réception :
 - Sous réserve de l'exécution des travaux ou prestations indiqués en annexe avant le
 - Sous réserve de l'exécution concluante des épreuves indiquées en annexe avant le
 - Sous réserve qu'il soit remédié aux imperfections et malfaçons indiquées en annexe avant le
 - Sous réserve qu'il soit remédié aux imperfections et malfaçons indiquées en annexe avant le
 - Cette dernière réserve étant levée si l'entrepreneur accepte une réfaction égale en prix de base à.....
 - Sous réserve que les terrains et les lieux aient été remis en état avant le
 - Sous réserve que les installations de chantier aient été repliées avant le

Je propose de retenir pour l'achèvement des travaux la date du

- Je propose de ne pas prononcer la réception.

Etabli par le Maître d'œuvre :

À Pirae

Le 15 juillet 2024



Original : Représentant légal du maître d'oeuvre
Copies : Maître d'oeuvre, entrepreneur

B.P 377 - 98713 Papeete TAHITI
N° de TAHITI : C32006
TEL : 40 54 24 60
FAX : 40 57 34 30

ATTESTATION D'ACHEVEMENT DES FONDATIONS DE LA ZONE D'ENTREPOSAGE

Objet : Achèvement des fondations de la zone d'entreposage en conformité dans le cadre du projet MANA ITO – Stockage de gaz GPL sur la commune de Hitia'a O Te Ra

Je soussigné, Monsieur Cyril BACQUE, Directeur Général de la société POLYNESIE VRD atteste la bonne réalisation et l'achèvement de l'ensemble des travaux prévu au marché du chantier cité en objet concernant les fondations de la zone d'entreposage.

Directeur Général
M. BACQUE Cyril



RECEPTION DES OUVRAGES
PROPOSITION DU MAÎTRE D'OEUVRE A LA
PERSONNE RESPONSABLE DU MARCHÉ

Marché : **MANA ITO**

Objet du marché : **Zone anti-incendie : pomperie incendie + fondation du bac incendie**

Titulaire du marché : JCPM

Sur le vu du procès verbal des opérations préalables à la réception, en date du

- Je propose de prononcer la réception en retenant pour l'achèvement des **travaux de fondations** la date du **15 juillet 2024**.

- Je propose de prononcer la réception :
 - Sous réserve de l'exécution des travaux ou prestations indiqués en annexe avant le
 - Sous réserve de l'exécution concluante des épreuves indiquées en annexe avant le
 - Sous réserve qu'il soit remédié aux imperfections et malfaçons indiquées en annexe avant le
 - Sous réserve qu'il soit remédié aux imperfections et malfaçons indiquées en annexe avant le
 - Cette dernière réserve étant levée si l'entrepreneur accepte une réfaction égale en prix de base à.....
 - Sous réserve que les terrains et les lieux aient été remis en état avant le
 - Sous réserve que les installations de chantier aient été repliées avant le

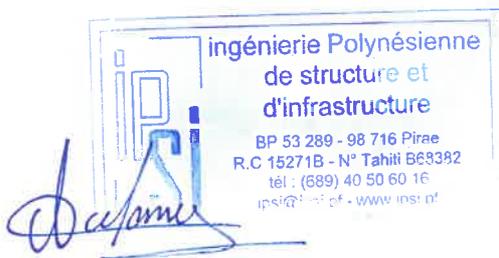
Je propose de retenir pour l'achèvement des travaux la date du

- Je propose de ne pas prononcer la réception.

Etabli par le Maître d'œuvre :

À Pirae

Le 15 juillet 2024



Original : Représentant légal du maître d'oeuvre
Copies : Maître d'oeuvre, entrepreneur