ELVEST
UN ENGAGEMENT, DES TRAJECTOIRES

Offre au public
Document d'Information Synthétique

Présentation de l'Emetteur en date du 10 novembre 2026

LOG LOCATION

Société anonyme au capital de 37.000 euros, divisé en 3.700.000 actions de 0,01 euro chacune
Adresse du siège social : Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'Abricots, 97200 Fort-de-France
Numéro d'identification : 102 185 030 – R.C.S. Fort-de-France
(l'« **Emetteur** »)

Les Investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

I – Activité de l'Emetteur et du projet

La SA LOG LOCATION est une société de portage constituée le 30 décembre 2025 et immatriculée le 17 mars 2026 qui investit dans le secteur industriel dans le cadre de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (CGI). Elle a ainsi acquis un terrain de 20.052 m² correspondant aux lots 2.1, 2.2 et 2.3 du lotissement dénommé « Espace Économique Henri Cornu » (parcelles cadastrées section AB n° 836, 837 et 838) à Saint-Paul (97460), lieudit ZAE Cambaie (le « Terrain »). L'Emetteur fait construire, sur le Terrain, dans le cadre d'un Contrat de promotion Immobilière (CPI), un entrepôt logistique sec et à température dirigée de 10.022 m² de surface de plancher (le « Bâtiment »). Le terrain et le Bâtiment sont désignés ci-après l' « Immeuble ». L'Immeuble sera donné en location via un crédit-bail immobilier à la SAS LOG OI (la « Société Exploitante »), dont l'activité est l'entreposage et le stockage non frigorifique.

La Réunion souffre d'un déficit structurel d'infrastructures logistiques. Les installations existantes, anciennes et sous-dimensionnées, génèrent des coûts élevés, des risques de rupture d'approvisionnement et une répercussion sur les prix à la consommation, difficultés accentuées par la congestion du Port de La Réunion. Le projet répond à ce besoin en apportant des capacités modernes de stockage et de distribution. Un contrat a d'ores et déjà été signé avec un opérateur réputé de la grande distribution alimentaire.

L'apport des Investisseurs, soit 9.015.120 euros bruts (dont 47.448 euros de capital et 8.967.672 euros de prime d'émission), sera affecté, conformément à la décision d'agrément n° 2025/10727/33 du 19 juin 2026 (la « Décision d'Agrément ») comme suit : 7.443.078 euros au financement de l'Immeuble (Apport net) et le solde de 1.572.042 euros couvrira les frais de montage, de placement et de gestion. Le coût d'acquisition par l'Emetteur, soit 32.111.374 euros, TVA comprise, est intégralement financé par un prêt subordonné non rémunéré consenti par la Société Exploitante (le « Prêt Subordonné »), dont l'encours sera ramené à 24.668.295 euros par suite du versement de l'Apport net, soit un Prêt Subordonné – principal de 22.256.922 euros et un Prêt Subordonné – TVA de 2.411.373 euros. Ce Prêt Subordonné se rembourse par compensation avec les loyers du crédit-bail, puis par le prix d'exercice des promesses portant sur l'Immeuble.

En souscrivant à l'Augmentation de Capital qui leur est réservée, des contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI (les « Investisseurs »), bénéficient au titre de 2026, année d'achèvement des fondations, d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 45,30 % de la base éligible agréée de 21.891.407 euros, soit 9.916.807 euros, répartie entre eux à proportion de leur souscription, dans les limites des articles 199 undecies D et 200-0 A. Cet avantage fiscal constitue le seul élément de rentabilité pour l'Investisseur et ressort à 10,00 % brut. Les actions de l'Emetteur doivent être conservées cinq années au minimum à compter de la mise en service de l'Immeuble, prévue en juillet 2027.

Le seuil de caducité est fixé à 82,56 % du montant de l'offre, niveau strictement nécessaire au financement de la rétrocession de 7.443.078 euros prévue par l'Agrément : au-delà de ce seuil, l'Augmentation de Capital est réalisée à hauteur des seules souscriptions reçues, une limitation des fonds levés étant alors sans incidence sur la rétrocession et ne réduisant que les frais de montage, de placement et de gestion ; en deçà, l'Augmentation de Capital n'est pas réalisée et l'apport est restitué aux Investisseurs. L'Emetteur n'est pas exposé à un risque de liquidité, ses ressources étant mobilisées concomitamment aux décaissements dus au titre de l'Immeuble, son horizon de financement s'étendant jusqu'au 31 décembre 2037.

L'Emetteur n'a pas réalisé d'autres levées de fonds.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :
- situation-intermediaire-31-07-2026.pdf
- echeancier-ps.pdf
- previsionnel.pdf
- statuts.pdf
- extrait kbis

L'Emetteur étant nouvellement créé, son premier exercice se clôturera au 31 décembre 2026. Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales de l'exercice en cours pourra être obtenue sur demande à l'adresse suivante : contact@elvest.fr

II – Risques liés à l'activité de l'Emetteur et à son projet

L'Investissement réalisé expose les Investisseurs aux risques suivants:

1) **Risque lié à la situation financière de la société :** Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Pour les 6 mois ultérieurs, ces besoins sont couverts par le prêt subordonné consenti par la Société exploitante lequel sera partiellement remboursé par le produit de l'Augmentation de Capital.

2) **Risque de non-respect du délai d'achèvement et d'absence de mise en service de l'Immeuble au 31 décembre 2027 :** les constructions doivent être achevées dans les deux ans suivant l'achèvement des fondations et, au plus tard, le 31 décembre 2027. Le risque de non-respect des délais de réalisation du projet a pour conséquence, s'il survient, la reprise de l'avantage fiscal accordé à chaque Investisseur. Ce risque est atténué par le contrat de promotion immobilière, qui met à la charge de la Société Exploitante la livraison de l'Immeuble à prix et à délai convenus, par le cautionnement solidaire d'achèvement consenti par la société IMMOD et par la garantie G3F.

3) **Risque de non-respect par la Société Exploitante des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément :** la Décision d'Agrément prévoit que la Société Exploitante crée 32 emplois exprimés en équivalents temps plein, dont 28 à la mise en service, et les maintienne pendant cinq ans, un état récapitulatif des effectifs devant être adressé à l'administration avant le 31 janvier de chaque année. Le non-respect de cet engagement a pour conséquence la reprise de l'avantage fiscal accordé à chaque Investisseur. Ce risque est atténué par les lettres d'indemnisation fiscale et par la G3F.

4) **Risque lié à l'exploitation de l'Immeuble :** l'article 199 undecies B du CGI impose un engagement d'exploitation de quinze ans de l'Immeuble à compter de sa mise en service. Un manquement exposerait les Investisseurs à une détention prolongée sous réserve de l'accord préalable de l'administration fiscale ou, à défaut, à la reprise de l'avantage fiscal. Ce risque est atténué par les lettres d'indemnisation fiscale et par la G3F.

5) **Risque de sinistre partiel ou total de l'Immeuble :** l'Emetteur est souscripteur, assuré et bénéficiaire des polices couvrant la construction de l'Immeuble, la Société Exploitante étant co-assurée et les signant en son nom en vertu d'un pouvoir ; elle en supporte le coût et souscrira l'assurance d'exploitation avant la mise en service. Un sinistre non couvert pourrait entrainer l'impossibilité pour la Société Exploitante de tenir ses engagements pouvant amener à la reprise de l'avantage fiscal. Ce risque est atténué par les lettres d'indemnisation fiscale et par la G3F.

6) **Risque lié à la défaillance de la Société Exploitante en qualité d'exploitant de l'Immeuble :** la Société Exploitante a été créée spécifiquement pour exploiter l'Immeuble ; elle est le locataire unique de l'Emetteur, son prêteur subordonné et son unique source de loyers. Sa défaillance, suivie d'une non-exploitation de l'Immeuble, entraînerait la reprise de l'avantage fiscal accordé à chaque Investisseur, sauf relocation à une nouvelle société exploitante éligible pour la période restant à courir, sous réserve de l'accord préalable de l'administration fiscale. Ce risque est atténué par la signature d'un contrat d'entreposage avec un opérateur réputé de la grande distribution alimentaire, des lettres d'indemnisation fiscale et de la G3F.

7) **Risque de défaillance de la Société Exploitante au titre de la Garantie Fiscale et d'insuffisance de la G3F** : la capacité de la Société Exploitante à exécuter la Garantie Fiscale (lettres d'indemnisation fiscale) ne peut être garantie, et la G3F, dotée de 10 millions d'euros et commune à l'ensemble des opérations couvertes, pourrait elle-même s'avérer insuffisante. Ce risque est atténué par la co-obligation solidaire de la société FINANCIÈRE ID.

Informations complémentaires

I. Garantie de bonne fin financière et fiscale (« G3F »)

Pour remédier aux risques inhérents à ce type d'Investissement, Elvest, en qualité de placeur de l'offre, fait bénéficier les Investisseurs d'une Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale « G3F » contractuelle comprenant les éléments de protection suivants :

- **Assistance juridique :** Dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale, Elvest assiste les Investisseurs, à ses frais, en préparant leurs réponses avec le concours, le cas échéant, de conseils spécialisés.
- **Assurance RC Professionnelle** (Contrats Generali N°AT399878, Applied N°AFL1P26-00063 et Liberty Mutual Insurance Europe SE n° AC6MSQ-002) : Inter Invest Outre-mer, ainsi qu'Elvest, bénéficient d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle du monteur à hauteur de 25 millions d'euros par période 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 Generali). La responsabilité civile d'Inter Invest Outre-mer et/ou d'Elvest 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 Generali.
- **Montant de la couverture :** Le montant maximum global est de 10 millions d'euros, fourni par la société Elvest, agréée par l'ACPR en qualité de société de financement et entreprise d'investissement au bénéfice de tous les Investisseurs ayant souscrit une demande de réservation agréée incluant cette garantie. Les fonds propres d'ELVEST SAS s'élevaient à 12,3 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 246 % du minimum réglementaire requis.

En cas de reprise de la réduction d'impôt des Investisseurs par l'administration fiscale ou pour tout recours de tout créancier de la société de portage dont les Investisseurs seraient actionnaires, et sous réserve du respect des Conditions Générales G3F, la garantie G3F assure aux Investisseurs le remboursement des montants appelés en paiement dans la limite des éléments de protection définis ci-dessus. Cette couverture financière étant plafonnée globalement et commune à l'ensemble des Investisseurs concernés, elle pourrait s'avérer insuffisante à les couvrir tous.

II. Lettres d'indemnisation fiscales

La Société Exploitante s'est engagée à consentir aux Investisseurs deux lettres d'indemnisation (Garantie Fiscale), l'une au titre des changements fiscaux, l'autre au titre des responsabilités. Aux termes de ces engagements, elle indemnise les Investisseurs de toute diminution ou remise en cause, totale ou partielle, de l'Avantage Fiscal attaché à l'opération, quelle qu'en soit la cause, sauf lorsqu'elle est imputable à une faute d'ELVEST ou de l'Investisseur concerné.

En complément, la société FINANCIÈRE ID, actionnaire de la Société Exploitante, dont les capitaux propres s'élevaient à 19,9 millions d'euros au 31 décembre 2025, est co-garante solidaire au titre des mêmes lettres d'indemnisation fiscale.

III. Caution IMMOD

La société IMMOD, holding du groupe auquel appartient la Société Exploitante, s'est portée caution solidaire de la Société Exploitante afin de garantir l'achèvement du Bâtiment dans le respect des engagements pris par la Société Exploitante. Les capitaux propres de la société IMMOD s'élevaient à 163,9 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – Capital social

Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La société a par ailleurs émis des valeurs mobilières donnant accès à son capital social et/ou a attribué des droits donnant accès à son capital social, représentant ensemble, à l'issue de l'offre, une Augmentation de Capital social potentielle maximum de 128,24 %.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

L'offre consiste en une Augmentation de Capital réservée aux Investisseurs, par émission de 4.744.800 actions ordinaires nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires actuels (l'« Augmentation de Capital »). Concomitamment à sa réalisation, et sous condition suspensive de celle-ci, les 3.700.000 actions actuellement détenues par les actionnaires fondateurs — la SAS SOFIDOM (R.C.S. Paris 922 429 667 - anciennement INTER INVEST FINANCEMENT), et M. Benoit PETIT — seront annulées par voie de réduction de capital, de sorte qu'à l'issue de l'opération les Investisseurs détiendront 100 % du capital social et des droits de vote de l'Emetteur. Cette sortie des actionnaires fondateurs est requise par le I de l'article 199 undecies B du Code général des impôts, qui réserve la détention du capital de l'Emetteur à des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du même code.

Les droits attachés aux actions composant le capital social sont ceux résumés à la rubrique IV.1, les actions offertes à la souscription relevant de la même catégorie unique d'actions ordinaires.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'Emetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'Emetteur :

- https://elvest.fr/api/media/file/02-dis-i-4-sa-log-location-statuts.pdf (Articles 7, 9, 10, 11, 12, 13, 22 et 25)

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les actions acquises par les Investisseurs sont toutes de même catégorie, d'une valeur nominale unitaire de 0,01 euro. Les principaux droits attachés aux actions sont ceux attribués par le Code de commerce aux actions ordinaires : droit de vote simple, droit d'information, droit aux dividendes, droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie.

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers est soumise à l'agrément préalable du Conseil d'administration.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- https://elvest.fr/api/media/file/02-dis-i-4-sa-log-location-statuts.pdf (Articles 7, 9, 10, 11, 12, 13, 22 et 25)

À la date du présent document, aucun des membres du Conseil d'administration de l'Emetteur, ni son Président Directeur Général, ni son Directeur général, ni son Directeur général délégué n'est actionnaire de l'Emetteur, et aucun d'entre eux ne s'est engagé à souscrire, à quelque niveau que ce soit, aux actions offertes dans le cadre de la présente offre.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Aucune stipulation des statuts et aucun pacte n'organisent la liquidité des actions.

Conformément à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts, les Investisseurs devront conserver les actions de l'Emetteur pendant cinq années minimum à compter de la mise en service de l'Immeuble.

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

Avertissements :

L'Investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

L'Investissement réalisé expose les Investisseurs aux risques suivants, liés aux titres offerts à la souscription :

1) **Risque de remise en cause de l'avantage fiscal :** le bénéfice de la réduction d'impôt suppose notamment la conservation des actions par chacun des Investisseurs pendant cinq années à compter de la mise en service de l'Immeuble. Tout manquement entraîne la reprise de tout ou partie de l'avantage fiscal.

2) **Risque lié au plafonnement des niches fiscales :** il revient à chaque Investisseur de s'assurer qu'il pourra imputer la réduction d'impôt dont il bénéficiera sur le montant de son impôt généré par les revenus soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour l'année considérée, tout en prenant en compte les mécanismes de plafonnement des avantages fiscaux mentionnés aux articles 199 undecies D et 200-0 A du CGI. Les sommes qui ne pourraient être imputées du fait de l'application des plafonnements des niches fiscales mentionné à l'article 200-0 A du CGI ne sont pas reportables et sont définitivement perdues. Conformément au Décret n° 2015-149 du 10 février 2015 relatif aux obligations déclaratives et à la mise en concurrence des intermédiaires en défiscalisation outre-mer, Elvest communique aux professionnels du conseil en gestion de patrimoine un outil de simulation leur permettant d'apporter aux Investisseurs fiscaux l'assistance nécessaire dans le calcul de l'avantage fiscal et du montant du plafonnement.

3) **Risque d'illiquidité des actions :** les actions ne sont pas et ne seront pas admises aux négociations sur un marché de titres financiers. L'Investissement est conçu pour être conservé par les Investisseurs pendant une durée minimum de 5 ans.

4) **Risque lié à la rentabilité de l'Investissement:** l'avantage fiscal est l'unique élément de rentabilité, aucun dividende ni plus-value n'étant à attendre, et son imputation est soumise aux plafonnements des articles 199 undecies D et 200-0 A du CGI, la fraction écrêtée par ces plafonnements étant définitivement perdue. Cet avantage, égal à 45,30 % d'une base éligible arrêtée par la Décision d'Agrément, est imputable au titre de l'année 2026.

5) **Risque lié aux limites des garanties :** une remise en cause de l'avantage fiscal est en tout ou partie atténuée, en premier lieu, par la Garantie Fiscale consentie solidairement par la Société Exploitante et par son actionnaire la société FINANCIÈRE ID ; en second lieu, par la Garantie G3F, dotée de 10 millions d'euros. Cette dernière est plafonnée et commune à plusieurs opérations : elle pourrait s'avérer insuffisante pour couvrir l'ensemble des Investisseurs concernés.

6) **Risques liés au défaut de déclaration d'impôt sur le revenu :** il revient à l'Investisseur, sous sa responsabilité, de réaliser sa déclaration d'impôt sur le revenu dans laquelle il doit faire figurer le montant de la réduction d'impôt obtenu au titre de l'article 199 undecies B du CGI et selon les critères imposés par l'article 95 T de l'annexe 2 du CGI. A cet effet, une attestation d'Investissement et une notice explicative relative à la déclaration lui sont mises à disposition au plus tard le 30 avril 2027. En cas de défaut ou de mauvaise déclaration, l'Investisseur pourrait ne pas obtenir l'imputation de sa réduction d'impôt.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'Emetteur liée à l'offre

Le tableau ci-après récapitule la répartition du capital social et des droits de vote de l'Emetteur avant et après la réalisation de l'offre, en prenant pour hypothèse que l'intégralité des actions offertes à la souscription sera souscrite :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Actionnaires	Après l'Augmentation de Capital et la réduction de capital concomitante	
	Nombre d'actions	Quote-part du capital et des droits de vote		Nombre d'actions	Quote-part du capital et des droits de vote
SOFIDOM SAS	3.699.999	99,999973%	**Ensemble des Investisseurs**	4.744.800	100,000000%
Monsieur Benoit PETIT	1	0,000027%	**SOFIDOM SAS**	0	0,000000%
Ensemble des Investisseurs	0	0,000000%	**Monsieur Benoit PETIT**	0	0,000000%
Total	3.700.000	100,000000%	**Total**	4.744.800	100,000000%

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Le registre des mouvements de titres et les comptes individuels d'actionnaires sont tenus par l'Emetteur lui-même : SA LOG LOCATION dont le siège social est situé Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'Abricots, 97200 Fort-de-France immatriculée au RCS de Fort-de-France sous le N°102 185 030.

Adresse électronique du teneur de registre : contact@elvest.fr

Les actions étant émises sous la forme nominative, la propriété de l'Investissement de chaque Investisseur est matérialisée par son inscription au compte individuel ouvert à son nom dans les livres de l'Emetteur. Une attestation d'inscription en compte est mise à la disposition de chaque Investisseur sur son espace client sécurisé accessible depuis le site www.elvest.fr au plus tard le 31 décembre 2026.

VI – Interposition de société(s) entre l'Emetteur et le projet

L'Emetteur est la société qui réalise le projet : il acquiert le Terrain, fait édifier le Bâtiment en qualité de maître d'ouvrage et en demeure propriétaire pendant toute la durée de détention des actions. Aucune société ne s'interpose entre l'Emetteur et le projet.

La réalisation matérielle et l'exploitation du projet sont toutefois confiées à la Société Exploitante, la SAS LOG OI (R.C.S. Saint-Denis de La Réunion 930 405 261, LEI N° 648800BFTS24S9F33D55), qui intervient à quatre titres : (i) promoteur au titre du contrat de promotion immobilière du 31 juillet 2026, (ii) crédit-preneur au titre du contrat de crédit-bail immobilier, (iii) prêteur subordonné de l'Emetteur et (iv) garant de l'avantage fiscal. La totalité des produits de l'Emetteur provient des loyers versés par la Société Exploitante.

Les accords contractuels conclus entre l'Emetteur et la Société Exploitante sont les suivants : contrat de promotion immobilière, contrat de crédit-bail immobilier, contrat de prêt subordonné, contrat de subordination, promesses unilatérales d'achat et de vente portant sur l'Immeuble et sur les actions, et lettres d'indemnisation fiscale (Garantie Fiscale). L'achèvement du Bâtiment est garanti par le cautionnement solidaire d'achèvement consenti par la société IMMOD.

VII – Modalités de souscription

L'offre s'adresse aux 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 ELVEST SAS (les « Clients Réservataires »). Conformément à la décision de l'assemblée générale

extraordinaire, l'Augmentation de Capital est exclusivement proposée aux Clients Réservataires : toute personne souhaitant souscrire à l'offre doit préalablement signer une demande de réservation.

Aux termes de sa demande de réservation, le Client Réservataire s'est engagé irrévocablement à souscrire ou à acquérir des parts ou actions de sociétés de portage pour un montant déterminé, fonction du montant de réduction d'impôt qu'il souhaite obtenir (l'« Investissement »). Au moment de la réservation, il a signé un mandat de prélèvement SEPA au profit d'ELVEST SAS, à hauteur du montant de son Investissement augmenté des frais de dossier.

Recueil et transmission des bulletins de souscription. Le placement de l'offre est assuré par ELVEST, mandatée à cet effet par l'Emetteur, domiciliée 21 rue Fortuny, 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 383 848 660, titulaire de l'agrément pour le service de placement non garanti (code interbancaire 16758), et agréée par l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) en qualité d'entreprise d'investissement. ELVEST a conclu des conventions de distribution avec des conseillers en investissement financier, 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 qu'elle distribue.

ELVEST SAS, par l'intermédiaire de ses distributeurs, présente l'opération à ses Clients Réservataires. À cet effet, chaque Client Réservataire reçoit un courrier électronique l'informant de l'offre. Il est invité à se connecter à l'espace personnel qui lui est dédié sur le site www.elvest.fr pour prendre connaissance du présent document. Ce montant est éventuellement ajusté, la souscription ne pouvant porter que sur un nombre entier d'actions compte tenu du prix de souscription (l'« Écart d'Ajustement »). Sous réserve de cet ajustement, l'Investisseur ne peut pas modifier le montant d'Investissement défini dans sa demande de réservation.

Les dossiers de souscription sont recueillis par ELVEST SAS et transmis à l'Emetteur, dont le Conseil d'administration les confirme et vérifie si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite. Le Client Réservataire devenu Investisseur peut 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.

Révocabilité. Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable.

Calendrier indicatif de l'offre :

- Le 19/06/2026 : Délivrance de la décision d'agrément n° 2025/10727/33.
- Le 31/07/2026 : Signature du contrat de promotion immobilière (CPI), du contrat de prêt subordonné (PS), du contrat de crédit-bail immobilier (CBI) incluant la promesse de vente de l'Immeuble, de la promesse d'achat de l'Immeuble et du cautionnement solidaire d'achèvement.
- Le 27/10/2026 : 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 47.448 euros.
- Le 02/11/2026 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation et la réduction de Capital.
- Le 06/11/2026 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 10/11/2026 : Dépôt du présent Document d'Information Synthétique (DIS).
- A partir du 10/11/2026 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- A partir du 17/11/2026 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 15/12/2026 au plus tard, à 17 heures (heure de Paris) : Clôture de la période de souscription.
- Le 31/12/2026 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou la non-réalisation de l'Augmentation de Capital ; date d'émission des actions.
- Le 31/12/2026 au plus tard : Publication des résultats de l'offre sur le site www.elvest.fr et information individuelle de chaque Investisseur sur son espace client, où son bulletin de souscription est mis à disposition.
- Le 31/12/2026 au plus tard : Mise en ligne de l'attestation d'inscription en compte sur l'espace client de chaque Investisseur.
- Le 31/12/2026 au plus tard : Signature des promesses unilatérales de vente et d'achat des actions de l'Emetteur, du contrat de subordination et des lettres d'indemnisation (Garantie Fiscale), les Investisseurs ayant donné préalablement pouvoir à Elvest pour signer en leur nom.

Modalités de restitution du montant de la souscription en cas de non-réalisation de l'offre : si l'Augmentation de Capital n'est pas réalisée, les Investisseurs en seront avertis individuellement, par courrier électronique et ne supporteront aucun frais lié à cette offre. Dans la limite des opérations disponibles, ELVEST SAS leur proposera l'affectation de leur réservation sur une autre opération de défiscalisation « Girardin ». Si au plus tard le 31 décembre 2026, ELVEST SAS n'a pas pu proposer une opération à ces Investisseurs, le montant de leur réservation leur sera remboursé sans délai par virement.

Modalités de restitution du montant de la souscription en cas de sursouscription : Les sommes prélevées au titre des souscriptions non retenues leur sont restituées, sans frais, dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de la date du Conseil d'administration ayant constaté la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, à moins qu'elles ne soient affectées, dans la limite des opérations disponibles, à une autre opération de défiscalisation « Girardin » conformément à leur demande de réservation. Lorsque le Conseil d'administration constate que l'intégralité des actions émises est souscrite, il peut clore la Période de Souscription par anticipation.