

ACI LOCATION 1
Société anonyme au capital de 37.000 euros
Siège social : Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots,
97200 Fort-de-France
R.C.S. Fort-de-France 102 163 425

PROSPECTUS DE CROISSANCE DE L'UNION

« OPERATION AVION AIRBUS A350-941 IMMATRICULE F-OLUI POUR LA COMPAGNIE AIR CALEDONIE INTERNATIONAL »

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 75.441.970 euros, par émission de 39.706.300 actions nouvelles au prix unitaire de 1,90 euros. Période de souscription du 09 octobre 2026 au 27 novembre 2026 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. L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF.

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 08/10/2026 et est valide jusqu'au 27 novembre 2026 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 : 26 - 361.

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

Des exemplaires du présent prospectus de **l'avion Airbus A350-941 immatriculé F-OLUI pour la compagnie Air Calédonie International** (le « **Prospectus** ») sont disponibles sans frais au siège social de la société ACI LOCATION 1, Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots, 97200 FORT DE France. Le présent prospectus peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »). (<http://www.amf-france.org>).

Les informations figurant sur les sites internet mentionnés par les liens hypertextes <https://elvest.fr/actualites/sa-acilocation1>, liens figurant en pages 11 et 56 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 : 2.393 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 4.546,70 Euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 5.001 euros – voir Section 12.1.4.1 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 2026 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 2026 est de 25.330 Actions soit une souscription de 48.127 euros hors frais de réservation.

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

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

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

TABLE DES MATIERES

DEFINITIONS	3
PREAMBULE	6
SECTION 1 RESUME	7
Section 1 Introduction	7
1.1 Nom des valeurs mobilières.....	7
1.2. Identité et coordonnées de l’Emetteur	7
1.3. Identité et coordonnées de l’Autorité compétente qui a approuvé le Prospectus.....	7
1.4. Date d’approbation du Prospectus	7
1.5. Avertissements	7
Section 2 Informations clés sur l’Emetteur	7
2.1. Qui est l’Emetteur des valeurs mobilières ?.....	7
2.2. Quelles sont les informations financières clés concernant l’Emetteur ?	7
2.3. Quels sont les principaux risques propres à l’Emetteur ?	7
Section 3 Informations clés sur les valeurs mobilières.....	8
3.1. Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?.....	8
3.2. Où les titres seront-ils négociés ?	8
3.3. Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?	8
3.4. Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?.....	9
Section 4 Informations clés sur l’offre de valeurs mobilières au public	10
4.1. Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	10
4.2. Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?	11
4.3. Qui est l’offreur et/ou la personne qui sollicite l’admission à la négociation ?	13
SECTION 2 FACTEURS DE RISQUES.....	14
2.1. Description des risques importants propres à l’Emetteur et aux valeurs mobilières	14
SECTION 3 INFORMATIONS CONCERNANT L’EMETTEUR	25
3.1 Identification de la société émettrice des titres	25
SECTION 4 DECLARATION DE RESPONSABILITE ET DECLARATION CONCERNANT L’AUTORITE COMPETENTE.....	26
4.1 Déclaration de responsabilité	26
4.2 Déclaration concernant l’autorité compétente	27
SECTION 5 STRATEGIE DE CROISSANCE ET APERCUS DES ACTIVITES	27
5.1 Stratégie et objectifs de croissance	27
5.2 Principales activités et principaux marchés	33
5.3 Investissements	35
5.4 Prévisions et estimations du bénéfice	37
SECTION 6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE.....	38
6.1 Structure organisationnelle et actionnariat	38
SECTION 7 GOUVERNANCE D’ENTREPRISE	43
7.1 Informations sur les membres des organes d’administration, de direction et/ou de surveillance.....	43
SECTION 8 INFORMATIONS FINANCIERES.....	45
8.1 Etats financiers	45
8.2 Normes comptables.....	49
8.3 Audit des informations financières	50
8.4 Changement significatif de la situation financière de l’émetteur.....	52
8.5 Informations financières pro forma	52
SECTION 9 RAPPORT DE GESTION, LE CAS ECHEANT, INFORMATIONS A PUBLIER EN MATIERE DE DURABILITE.....	53
SECTION 10 POLITIQUE DE DIVIDENDES	53
10.1 Politique en matière de dividendes	53
SECTION 11 MODALITES DE L’OFFRE OU ADMISSION A LA NEGOCIATION	53
11.1 Modalités et conditions de l’offre.....	53
11.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières.....	58
11.3 Prix	59
11.4 Placement et prise ferme	60
11.5 Admission à la négociation	61
SECTION 12 INFORMATIONS ESSENTIELLES SUR LES VALEURS MOBILIERES	61
12.1 Conditions relatives aux valeurs mobilières.....	61
SECTION 12 BIS PARTS D’ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF DE TYPE FERME (le cas échéant).....	67
SECTION 13 RAISONS DE L’OFFRE ET DE L’UTILISATION DU PRODUIT	67
13.1 Raisons de l’offre au public.....	67
13.2 Description du financement mis en place pour l’acquisition de l’Avion et sources de financement complémentaires.....	68
13.3 L’offre au service de la stratégie commerciale et les objectifs stratégiques visés.....	68
SECTION 14 DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET	69
14.1 Déclaration relative au fonds de roulement net	69
SECTION 15 CONFLITS D’INTERETS	69
15.1 Conflits d’intérêts au niveau des organes d’administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	69
SECTION 16 DILUTION ET PARTICIPATION APRES L’EMISSION.....	70
16.1 Comparaison de la participation au capital et des droits de vote des actionnaires existants avant et après l’augmentation de capital	70
SECTION 17 DOCUMENTS DISPONIBLES	71

DEFINITIONS

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 06 octobre 2026, numéroté n°2023/14937/33.
« AIR CALEDONIE INTERNATIONAL » / « ACI » / « Exploitant »	désigne la société dénommée AIR CALEDONIE INTERNATIONAL, Société Anonyme au capital de 11.234.972.619 F.CFP (94.149.071 euros), ayant son siège social à Nouméa (98 800), 8 rue Frédéric Surleau, en Nouvelle-Calédonie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa (Nouvelle-Calédonie) sous le numéro 91 454 (n° LEI 96950007OXRULFO13275).
« AMF »	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
« Apport Fiscal Rétrocedé » / « AFR »	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 82,78 % (i.e. : 45,00 / 54,36) de la réduction d'impôt.
« Associés Fondateurs »	désigne les deux associés qui ont constitué la Société à savoir la SAS INTER INVEST SERVICES et Monsieur Benoît PETIT ;
« Associés Actuels »	désigne les deux associés actuels de la Société à savoir la SAS INTER INVEST SERVICES et Monsieur Benoît PETIT ;
« Avantage Fiscal »	désigne la réduction d'impôt sur le revenu, au titre des revenus de l'année 2026, dont bénéficieront les Investisseurs en souscrivant à l'Offre et en finançant ainsi indirectement l'Opération à hauteur de l'Apport Fiscal Rétrocedé par l'Emetteur à l'Exploitant.
« Avion »	désigne l'aéronef AIRBUS A350-941, numéro de série 830, immatriculé F-OLUI, doté de moteurs Rolls Royce modèle TRENTXWB-84
« Augmentation de Capital »	désigne l'opération d'augmentation de capital de l'Emetteur par émission de 39.706.300 Actions avec suppression du droit préférentiel de souscription décrite dans le Prospectus.
« Arrangeurs »	désignent, ELVEST SAS (nouveau nom commercial d'INTER INVEST SAS) et INTER INVEST OUTREMER SAS qui ont été mandatés par ACI dans le cadre d'une consultation privée pour l'arrangement et la recherche de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs neufs en Nouvelle-Calédonie.
« 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 de l'Avion 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.
« Bilan intermédiaire »	désigne le bilan intermédiaire de l'Émetteur en date du 31 juillet 2026 réalisé par Monsieur Guy SELLEM en qualité de directeur financier du Groupe ELVEST et audité par un commissaire aux comptes.
« BSA »	désigne les bons de souscription d'actions émis par l'Emetteur au profit d'ELVEST SAS pour la mise en œuvre de la garantie de placement conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 28 septembre 2026.
« 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 ELVEST SAS un bulletin de réservation pour un montant d'investissement et une réduction d'impôt associée déterminés. Seuls les Clients Réservataires pourront souscrire à l'Offre.
« Contrats Importants »	désigne les principaux contrats signés ou à signer par l'Emetteur en vue d'acquérir l'Avion et de financer son acquisition. Sont notamment des Contrats Importants, le Protocole, le Contrat d'Achat, le Contrat de Cession du Contrat d'Achat, le Contrat de Crédit-Bail, le Contrat de prêt du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt-Subordonné, la Garantie de Placement.
« Contrat d'Achat »	désigne le contrat d'achat de l'Avion en date du 20 février 2024 conclu entre le constructeur AIRBUS, en qualité de vendeur, et ACI, en qualité d'acheteur, tel que modifié et complété (y compris toute lettre-accord conclue à cet égard) et (i) tel que novaté au profit d'Alex Finance Limited en vertu des termes de l'acte de novation et de modification en date du 21 mars 2025 et (ii) re-novaté ou devant être re-novaté au profit d'ACI au plus tard à la Date de Livraison en vertu des termes de l'acte de re-novation du contrat d'achat en date du 21 mars 2025.
« Contrat de Cession du Contrat d'Achat »	désigne le contrat par lequel ACI (cédant) cède au cessionnaire (Emetteur), avec pleine et entière garantie de propriété, le droit d'accepter la livraison de l'Avion, d'en acquérir la propriété et d'être désigné comme l'acheteur dans le cadre du Contrat d'Achat et dans toute facture ou document devant être remis au titre de l'Avion lors de la Livraison en application du Contrat d'Achat, ainsi que l'accord de notification, de reconnaissance et de consentement y rattaché.
« Contrat de Prêt-Subordonné »	désigne le Prêt-Subordonné par voie de « prêt participatif » conformément aux dispositions des articles 511-6 et 313-13 et suivants du code monétaire et financier, signé en date du 22 juillet 2026, accordé par ACI à l'Emetteur afin de compléter le financement par ce dernier de l'acquisition de l'Avion, d'un montant arrêté à ce jour de 2.564.335 euros. Le remboursement de ce Prêt-Subordonné d'une durée de 12 ans suivant la Date de Livraison est prévu In-Fine.
« Contrat de prêt du Pool Bancaire »	désigne le Prêt long terme signé le 22 juillet 2026, accordé par le Pool Bancaire à l'Emetteur, d'un montant arrêté à ce jour de 105.258.365 euros, afin de parfaire le financement de l'acquisition de

l'Avion. Sa durée est de 12 ans suivant la Date de Livraison. Les échéances relatives à ce prêt bancaire seront honorées grâce au versement par ACI à l'Emetteur des loyers du Contrat de Crédit-Bail.

« Contrat de Crédit-Bail »	désigne le contrat de Contrat de Crédit-Bail, signé le 22 juillet 2026, par lequel l'Emetteur a donné en crédit-bail l'Avion pour une durée de 12 ans suivant la Date de Livraison.
« Date de Livraison »	désigne la date à laquelle la Livraison interviendra.
« Date de Mise en Service »	désigne la date à laquelle l'avion est commercialisable (c'est-à-dire qu'il est livré à ACI et bénéficie de toutes les autorisations nécessaires), sous réserve que son premier vol commercial soit effectué dans la foulée, et en tout état de cause avant le 31 décembre 2026.
« Distributeurs »	désigne les conseillers en investissements financiers et les réseaux bancaires avec lesquels ELVEST SAS a signé des conventions de distribution et qui au titre de leur activité sont susceptibles de présenter l'Opération à leurs Clients Réservataires.
« DGFIP »	désigne la Direction Générale des Finances Publiques.
« Ecart d'Ajustement »	désigne l'écart entre le montant de l'Investissement et le montant de la souscription à l'Augmentation de Capital de l'Investisseur. Cet Ecart d'Ajustement est d'un montant inférieur à 1,90 euros. Il est lié à la nécessité de souscrire un nombre entier d'Actions.
« G3F »	désigne la garantie de bonne fin fiscale consentie par ELVEST SAS aux Investisseurs et dont les conditions générales figurent dans leur bulletin de réservation.
« Garantie Fiscale »	désigne la lettre d'indemnisation fiscale que l'Exploitant va signer au profit des Investisseurs et d'ELVEST SAS.
« Investissement »	désigne le montant défini dans le dossier de réservation du Client Réservataire et devant être investi dans un véhicule de portage d'une opération de défiscalisation Girardin Industriel avec agrément fiscal.
« Investisseurs »	désignent les Clients Réservataires qui auront décidé de confirmer leur réservation en souscrivant à la présente Offre en vue de bénéficier de la réduction d'impôt associée à l'Opération conformément au dispositif fiscal dit « Girardin » résultant des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.
« 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 68.697.294,90 euros. Ce montant correspond à l'Apport Fiscal Rétrocédé soit 91,06% du montant de l'augmentation de Capital ou 36.156.471 actions.
« Livraison »	désigne la livraison de l'Avion (i) à l'Emetteur en qualité de cessionnaire et acquéreur au titre du Contrat de Cession du Contrat d'Achat et (ii) à ACI en qualité de crédit-preneur au titre du Contrat de Crédit-Bail.
« Mise en Service »	désigne l'entrée en service commercial de l'Avion au sens de l'article 199 undecies B du code général des impôts français.
« Offre »	désigne la présente offre au public de valeurs mobilières.
« Opération »	désigne l'acquisition de l'Avion par la Société au profit de l'Exploitant en vue de bénéficier du dispositif fiscal dit « Girardin » et tel qu'il a été agréé par le Ministre de l'Economie et des Finances.
« Période Fiscale »	désigne la période incompressible de cinq (5) années d'exploitation de l'Avion à compter de sa Mise en Service (ou de la date de constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital si elle postérieure) et qui s'impose à la Société conformément aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI. Il est précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Avion, 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 ELVEST SAS (nouveau nom commercial d'INTER INVEST SAS) qui a été mandaté par l'Emetteur pour le placement de financements d'opérations de défiscalisation d'investissements productifs Outre-mer.
« Pool Bancaire »	désigne le pool constitué des banques Natixis, Bred Banque Populaire, Crédit Industriel et Commercial, Banque de Nouvelle-Calédonie, Banque Calédonienne d'Investissement
« Prix d'Achat de l'Avion »	désigne le prix d'achat de l'Avion par l'Emetteur en Euros dont le montant est arrêté à ce jour à 176.519.993 euros.
« Promesse de Vente des Actions »	désigne la promesse de vente des Actions, à signer, qui sera consentie par l'Emetteur à l'Exploitant, au terme de laquelle l'Exploitant s'engage à acquérir les Actions à l'issue de la Période Fiscale.
« Promesse d'Achat des Actions »	désigne la promesse d'achat des Actions, à signer, qui sera consentie par l'Exploitant à l'Emetteur, au terme de laquelle l'Exploitant s'engage à acquérir les Actions à l'issue de la Période Fiscale.
« Protocole »	désigne le contrat en date du 22 août 2024 (ainsi que l'avenant n°1 du 15 octobre 2024 et l'avenant n°2 du 18 avril 2025) 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 ELVEST SAS au titre de la réservation du Client Réservataire.
« Seuil de Caducité »	désigne le montant de souscription en deçà duquel l'Augmentation de Capital est annulée soit 56.581.477,50 euros et correspondant à 75% du nombre des Actions souscrites.

« Société » / « Emetteur »	Désigne la société ACI LOCATION 1, 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 102 163 425, (n° LEI 8945007RX4LYLFFN2079), dont le siège social est situé Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots, 97200 Fort-de-France, faisant offre publique de ses titres financiers nouveaux à émettre, et qui a pour objet exclusif : « (i) La construction ou l'acquisition d'investissements productifs en vue de leur 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.
« 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 2026 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 2026 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.
« Taux de Conversion au Comptant »	désigne, au titre du Contrat de Prêt du Pool Bancaire, le taux de change EUR / USD affiché sur Bloomberg, source BBFIX, page du taux de change EUR/USD à environ 9h00 (heure de Paris) deux (2) Jours Ouvrés avant la Date de Livraison.

PREAMBULE

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 2 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 2027 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 5.1.1 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 2031. Il est rappelé que la seule rentabilité de l'Investissement est assurée par la réduction d'impôt sur le revenu octroyé en 2027 au titre des revenus de l'année 2026 (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 2026 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'ELVEST SAS pour pouvoir souscrire à une opération montée et placée par ELVEST SAS.

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

- L'Investisseur ne percevra aucun flux de trésorerie lié à l'exploitation ou à la valorisation de l'Avion (dividende ou produit de cession des Actions ou de l'Avion). La Rentabilité Brute de l'Investissement est assurée uniquement par la réduction d'impôt sur le revenu. Si l'Investisseur est toujours associé de l'Emetteur au moment de la liquidation il lui est rappelé que le résultat de liquidation revient s'il est positif, au liquidateur proposé par le Président. En résumé, les sommes apportées par l'Investisseur sont abandonnées.
- ✓ Si le Conseil d'Administration, 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. : 91,06%), 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 ELVEST SAS en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation sous réserve de disponibilité de celle-ci au plus tard le 17 décembre 2026. 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, ELVEST SAS reversera tout ou partie du montant prélevé au titre du dossier de réservation si ce montant n'a pas été entièrement utilisé dans le cadre de la souscription des Actions ou d'autres opérations au plus tard le 17 décembre 2026 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 28 novembre 2026.

SECTION 1 — RESUME

Section 1 INTRODUCTION

- 1.1 Nom des valeurs mobilières
39.706.300 actions ordinaires de la SA ACI LOCATION 1. Code ISIN FR001401AZH9
- 1.2 Identité et coordonnées de l'Emetteur
ACI LOCATION 1, société anonyme au capital de 37.000 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Fort-de-France sous le numéro 102 163 425 (n° LEI 8945007RX4LYLFFN2079) et dont le siège social est situé Immeuble CARMELIA, Rue Cadastre, Etang Z'abricots, 97200 FORT DE FRANCE (l'« **Emetteur** » ou la « **Société** »).
- 1.3 Identité et coordonnées de l'Autorité compétente qui a approuvé le Prospectus
Autorité des Marchés Financiers (AMF), sis 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.
- 1.4 Date d'approbation du Prospectus
08 octobre 2026
- 1.5 Avertissements
- 1.5.1 L'Emetteur déclare que :
- a) 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.
 - b) 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 28 septembre 2026 (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.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) 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**
« La société a pour objet exclusif : (i) La construction ou l'acquisition d'investissements productifs en vue de leur 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 SERVICES SAS qui détient 3.699.999 Actions (soit 99,999973 % de son capital et de ses droits de vote). Monsieur Benoit 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 23/12/2025 et immatriculé le 19/03/2026, l'Emetteur doit clôturer son premier exercice au 31 décembre 2026 et n'a pas eu depuis sa création d'autres activités que la préparation de l'acquisition de l'Avion et 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 31/07/2026 (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 sont présentées dans la situation intermédiaire au 31/07/2026. En outre, les comptes ont fait l'objet d'une certification par un commissaire aux comptes.
- 2.2.1 Non applicable
- 2.3. Quels sont les principaux risques propres à l'Emetteur ?
- 2.3.1 Description succincte des principaux facteurs de risques
Les Investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits ci-après, ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent Prospectus. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas, à la date du Prospectus, d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. A ce titre, il est précisé qu'avec le temps, de nouveaux risques pourraient apparaître et ceux présentés, évoluer. Conformément à l'article 16 du Règlement Prospectus, les facteurs de risque ci-après, sont classés par ordre décroissant suivant leur importance. Ce classement intègre les politiques de gestion des risques mises en œuvre afin de limiter la probabilité et l'impact des risques.

Risque	Description	Couverture	Fréquence et Impact
Non-Respect par ACI des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'agrément (a)	L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si ACI ne respecte pas, durant la Période Fiscale, ses engagements pris en termes d'emplois	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence moyenne, impact et impact net élevés
Sinistre partiel ou total de l'Avion (b)	L'Avion pourrait subir pendant la Période Fiscale un sinistre rendant impossible son exploitation. Dans ce cas, l'Avion ne pouvant plus être exploité, il existe pour l'investisseur un risque de remise en cause de son Avantage Fiscal.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net élevés
Absence de Mise en Service de l'Avion pour le 31/12/2026 au plus tard (c)	En l'absence de Mise en Service de l'Avion au plus tard le 31/12/2026 une fois la Livraison effectuée, l'Avantage Fiscal de l'investisseur sera remis en cause alors que le produit de l'Augmentation de Capital aura été définitivement consommé au bénéfice du paiement du prix de l'avion qui est un préalable à sa Livraison. Le segment de vol commercial positionné avant le 31/12/2026 sur lequel l'Avion est prévu pour sa Mise en Service sera déjà programmé avec un appareil A330-Néo déjà exploité par ACI. L'Avion viendra en substitution du A330-Néo programmé. De ce fait et compte tenu des enjeux et de la responsabilité incombant à ACI au titre de la Garantie Fiscale, un scénario de non Mise en Service avant le 31/12/2026 relève du cas de force majeure. Dans un tel cas, le maintien de l'Avantage Fiscal pour un Mise en Service postérieure au 31/12/2026 serait sollicitée auprès de la DGFIP, étant précisé le cas de force majeure constitue une cause acceptable de demande de dérogation à la DGFIP. En cas de refus de dérogation, l'Avantage Fiscal de l'investisseur pourrait être remis en cause.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net élevés.
Risques liés à l'Exploitation de l'Avion (d)	Conformément au Contrat de Crédit-Bail (CBI), ACI a pris différents engagements afin que son exploitation soit conforme aux différentes autorisations administratives à recevoir et à l'Agrément. L'Exploitant s'est également engagé à maintenir l'Avion en parfait état d'entretien. Le non-respect de ces engagements par ACI pendant la Période Fiscale entraînera la résiliation du Contrat de CBI et ACI devra alors verser à la Société la valeur de résiliation, ainsi que des indemnités couvrant notamment l'avantage Fiscal remis en cause.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et impact net moyens

Risque de défaillance d'ACI ou titre de la garantie fiscale et d'insuffisance de la garantie G3F (e)	Voir (*) et (**) ci-dessous.		Fréquence, impact et impact net moyens
Risques liés à l'Avion et à sa construction (f)	L'ensemble des risques afférents à la construction de l'Avion sont supportés par le Constructeur AIRBUS dans le cadre des garanties usuelles fournies dans le Contrat d'Achat (garantie standard, service life policy, garantie d'interface, garanties fournisseurs et moteurs, garanties de conformité et de titre). ACI assume seule la responsabilité d'acceptation et de bonne réception de l'Avion et sa conformité aux spécifications du contrat d'achat passé avec le Constructeur AIRBUS. ACI renonce irrévocablement à tout recours contre l'Emetteur se rapportant à l'Avion ou à son exploitation ou utilisation, sur quelque fondement que ce soit, et même à raison des vices cachés susceptibles de se révéler en cours du Contrat de Crédit-Bail. Même si ces risques sont couverts dans les conditions décrites ci-dessus, il ne peut être exclu que des vices cachés affectent la continuité de l'exploitation de l'Avion et puisse aboutir à la remise en cause de l'Avantage fiscal de l'Investisseur.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net moyens.
Défaillance d'ACI en qualité d'exploitant de l'Avion (g)	L'Emetteur a pour seul objet de louer l'Avion acquis dans le cadre de l'Opération réalisée en vue de son financement. ACI exploitera l'Avion dont la livraison devrait avoir lieu dans la semaine du 30 novembre 2026 avec une Mise en Service dans la foulée. Compte tenu du schéma de financement de l'Avion et des prévisions d'exploitation décrites au point 3.3.3 a), ACI 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 d'ACI, l'Emetteur devra relouer l'Avion jusqu'à la fin de la Période Fiscale pour que l'Avantage Fiscal de l'investisseur ne soit pas remis en cause. S'il n'y parvenait pas l'Avantage Fiscal de l'investisseur pourrait être remis en cause.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net moyens
Annulation de l'opération résultant de la non-livraison de l'Avion à la date prévue induisant la non-entrée en vigueur des contrats importants signés à la date du Prospectus (h)	Les Contrats importants déjà signés à la date du Prospectus sont les suivants : le Protocole, le Contrat d'Achat, le Contrat de Crédit-Bail, le Contrat de prêt du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt-Subordonné. La non-livraison de l'Avion à la date prévue induirait la non-signature du Contrat de Cession du Contrat d'Achat ainsi que la non-entrée en vigueur du Contrat de Crédit-Bail, du Contrat de prêt du Pool Bancaire et du Contrat de Prêt-Subordonné. Les formalités permettant d'acter l'augmentation de capital (établissement du certificat de dépôt et constat par le CA de l'augmentation) ne seront effectuées qu'une fois que les conditions permettant le Livraison seront réunies. S'il s'avérait que les conditions de la Livraison ne pouvaient être réunies pour une Mise en Service de l'Avion au plus tard le 31/12/2026, la présente Opération serait annulée et les Clients Réservataires se verraient rembourser le montant de leur Investissement et des frais de réservation.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence faible, impact et impact net faibles.

(*) : 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 ACI en faveur de l'Emetteur, sauf en cas de faute imputable à l'Investisseur. Au regard de sa capacité d'auto-financement nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Cf. 3.3.1. a) du Résumé.

(**) : 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. ELVEST SAS a alloué un montant de 10 millions € pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par ELVEST SAS, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2021 au 31/12/2025, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt d'environ 737.630.000 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 73 contre 1. La G3F, dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites. Cf. 3.3.1. b) du Résumé. Il existe des réserves d'insuffisance de capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces insuffisances sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé.

Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par ces garanties et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

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 : FR001401AZH9

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

39.706.300 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 ACI

ACI 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, ACI 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 d'ACI dont l'essentiel des ressources est dédié au paiement des loyers du Contrat de Crédit-Bail signé avec l'Emetteur, il est probable qu'en cas de remise en cause de l'Agrément Fiscal, ACI 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. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs. 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 (i) maintenir un effectif de 491,73 ETP pendant 5 ans à compter de la Mise en Service de l'Avion, (ii) créer a minima 84 emplois supplémentaires en CDI et les maintenir pendant 5 ans à compter de la Mise en Service de l'Avion.

b. La Garantie de bonne fin fiscale donnée par ELVEST SAS

ELVEST SAS a mis en place une garantie de bonne fin fiscale « G3F » contractuelle au profit des Investisseurs. La G3F comme la Garantie Fiscale n'ont pas vocation à couvrir le montant investi par l'Investisseur mais le montant de la réduction d'impôt dont celui-ci bénéficie au titre de sa souscription. En cas de reprise de l'Avantage Fiscal ou de recours de tout créancier de l'Emetteur, étant précisé que les seuls créanciers de l'Emetteur sont l'Etat au titre de divers impôts, le Pool Bancaire, et 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 Mise en Service de l'Avion au plus tard le 31/12/2026 (ii) de la non-exploitation de l'Avion 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'ELVEST SAS, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devrait payer le montant de la rectification, la Garantie Fiscale devant être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre. La G3F est une garantie offerte par ELVEST SAS à tous les investisseurs de ses programmes d'investissement revêtus de cette garantie. ELVEST SAS a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'ELVEST SAS bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de la G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par ELVEST SAS, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2021 au 31/12/2025, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt d'environ 737.630.000 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 73 contre 1. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'ELVEST SAS qui viendraient à l'actionner. Pour plus d'informations, se reporter au point 3.3.4 b) du Résumé. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

c. La Garantie de Placement

ELVEST SAS 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 91,06% (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, ELVEST SAS souscrira des BSA émis par l'Emetteur pour un prix unitaire de 1,90 €. Le montant maximal de la Garantie de Placement est de 68.697.294,90 € 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 17 décembre 2026. Si au plus tard le 17 décembre 2026, ELVEST SAS 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 ELVEST SAS à hauteur de la différence entre le Montant Minimum et le montant total des souscriptions des Investisseurs, cette différence s'élevant au maximum à 12.115.817,40 euros. Ainsi ELVEST SAS 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'ELVEST SAS n'exercera pas dans ce cas ses BSA. Ainsi, la Rentabilité Brute de chaque Investisseur serait supérieure à 10% (soit une Rentabilité Nette supérieur à 9%).

3.3.2. Description succincte des garants

a) ACI (Garantie Fiscale)

ACI, Société Anonyme au capital de 11.234.972.619 F.CFP (94.149.071 euros), ayant son siège social à Nouméa (98 800) en Nouvelle-Calédonie, 8 rue Frédéric Surleau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa (Nouvelle-Calédonie) sous le numéro 91 454. Code LEI 96950007OXRULFO13275

b) ELVEST (Garantie de Placement et Garantie G3F)

ELVEST SAS, société par actions simplifiée au capital de 10.000.200 EUR, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 383 848 660, dont le siège social est situé 21 rue Fortuny, 75 017 Paris. Code LEI : 969500G0ERLWKMEOX07

ELVEST SAS est une entreprise d'investissement agréé par l'ACPR pour le service de placement garanti (code CIB 16758). 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) ACI (Garantie Fiscale)

ACI ne dispose pas de ressources spécifiques dédiées à la couverture de son engagement contractuel au titre de la Garantie Fiscale. Le capital est de 94.149.071 euros, ses fonds propres et ses disponibilités au 31/12/2025 s'élèvent respectivement à 79.145.660 euros et 26.862.383 euros. Compte tenu des éléments ci-dessous, il existe un risque significatif qu'ACI 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) d'ACI et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants sur la base du schéma de financement mis en place :

EUR	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Chiffre d'affaires	243.090.503	258.397.812	278.027.909	295.319.878	295.319.878	295.319.878	295.319.878
EBE	37.401.239	29.321.742	49.811.070	58.648.612	53.596.426	58.395.007	55.354.456
Résultat net	7.662.588	(1.383.194)	17.012.170	27.369.595	23.006.356	24.354.649	20.307.307
CAF *	24.983.690	16.465.960	37.076.788	46.972.314	43.028.253	48.987.496	47.162.659
Capital social	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071
Capitaux propres	76.225.125	74.841.931	91.854.101	119.223.696	142.230.052	166.584.701	186.892.007
Dettes long terme	258.027.892	296.711.685	274.045.507	250.321.345	225.489.059	199.496.111	172.287.448
Total bilan	382.925.898	423.498.597	418.009.454	422.852.139	421.164.221	417.631.923	413.210.622
Total bilan net de dette LT	124.898.006	126.786.912	143.963.947	172.530.794	195.675.162	218.135.812	240.923.174

(*) 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 (82.986.330 euros), la Garantie fiscale ne constitue qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

b) ELVEST SAS (Garantie de Placement et G3F)

ELVEST SAS dispose au 31/12/2025 d'une trésorerie de 27.495.446 euros et de fonds propres de 24.883.765 euros, si bien qu'en cas de mise en œuvre de la garantie de placement si le seuil de caducité est atteint, le prix de souscription des BSA pour son montant maximal de 12.115.817,40 euros (différence entre le Montant Minimum et le Seuil de Caducité) pourra être couvert par le niveau de fonds propres d'ELVEST SAS.

S'agissant de la G3F, celle-ci prévoit le versement à chaque Investisseur d'une indemnité permettant à ce dernier de se voir rembourser toute somme réclamée par l'administration fiscale ou tout créancier de l'Emetteur, étant précisé que les seuls créanciers de l'Emetteur sont l'Etat au titre de divers impôts, le Pool Bancaire, et 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'Avion pendant la Période Fiscale. ELVEST SAS a alloué un montant de 10 millions d'euros, au profit de tous les clients réservataires d'ELVEST SAS bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations. Par conséquent, ce montant peut s'avérer insuffisant à couvrir l'ensemble des clients réservataires d'ELVEST SAS qui viendraient à l'actionner. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

3.3.4 Description succincte des principaux exercices de risques liés aux garants

a) Risque de défaillance d'ACI en cas d'exercice de la Garantie Fiscale

Au regard de la portée maximale potentielle de la Garantie Fiscale, du niveau des fonds propres d'ACI, de sa capacité d'auto-financement et des engagements qu'ACI a pris par ailleurs (i.e. : paiement des loyers du Contrat de Crédit-Bail, 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 ELVEST SAS. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par ces garanties et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs. Risque de fréquence, impact et impact net moyens.

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

ELVEST SAS dispose au 31/12/2025 d'une trésorerie de 27.495.446 euros et de fonds propres de 24.883.765 euros qui s'avèrent insuffisants pour honorer ses engagements au titre de la G3F. ELVEST SAS a par ailleurs souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'ELVEST SAS bénéficiant de cette garantie. L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par ELVEST SAS, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2021 au 31/12/2025, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt d'environ 737.630.000 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 73 contre 1. Cette couverture financière s'avère insuffisante à couvrir l'ensemble des clients réservataires concernés. Risque de fréquence, impact et impact net moyens.

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 garantir un porteur qu'il sera indemnisé.

Outre cette couverture financière, ELVEST SAS a souscrit :

- une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat Generali N°AT399878, Applied N°AFL1P26-00063 et Liberty Mutual Insurance N°AC6MSQ-002) couvrant les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance à hauteur de 25 millions d'euros par période et par sinistre.

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

Risque	Description	Couverture	Fréquence et Impact
Remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé	En cas de non-respect d'une condition de l'Agrément Fiscal, les avantages fiscaux seraient qualifiés et d'éventuelles pénalités fiscales et intérêts de retard pourraient s'appliquer	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et impact net moyens

par l'article 199 undecies B du CGI (a)			
Illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation (b)	Les Actions ne sont pas cotées sur un marché et il n'est pas prévu de demander leur admission sur un marché d'instrument financiers, de sorte que les Actions ne seront pas liquides. Par ailleurs, les Actions devant faire l'objet, au bénéfice de l'Exploitant, de promesses de cession consenties pour un euro symbolique par les Investisseurs au moment de leur souscription, elles ne seront pas librement cessibles et doivent en tout état de cause être conservées par les Investisseurs jusqu'à l'expiration de la Période Fiscale, faute de quoi, l'Avantage Fiscal de l'Investisseur serait repris sans que les Garantie Fiscale et G3F puissent être actionnées par l'Investisseur. L'Avantage Fiscal ne peut être transmis à un nouvel acquéreur. Par le biais de différentes promesses consenties respectivement à l'Exploitant et à l'Emetteur, l'Investisseur devrait en principe céder ses Actions après l'expiration de la Période Fiscale		Fréquence faible, impact et net moyens
Souscription insuffisante (c)	L'Augmentation de Capital pourrait être annulée si le nombre des Actions souscrites à la fin de la Période de Souscription était inférieur au Seuil de Caducité (75%). Dans ce cas, ELVEST SAS fera ses meilleurs efforts pour replacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité avant le 17 décembre 2026. À défaut, les Clients Réservataires pourraient ne pas obtenir la réduction d'impôt attendue et se verraient rembourser le montant de leur Investissement et des frais de réservation afin de leur donner l'opportunité de rechercher un autre investissement défiscalisant d'ici le 31/12/2026		Fréquence faible, impact et net moyens
Rentabilité de l'investissement proposé (d)	La rentabilité de l'investissement réside uniquement dans l'avantage fiscal octroyé par la réduction d'impôt sur le revenu, prévue par l'article 199 undecies B du CGI. L'Investisseur ne doit attendre aucun dividende ni aucune plus-value de sa souscription à l'Augmentation de Capital. La LF pour 2027 pourrait modifier le cadre légal de l'opération et/ou le plafonnement des niches fiscales et/ou instaurer un mécanisme d'imposition minimum pour les hauts revenus qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération.	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et net faibles
Plafonnement des niches fiscales (e)	La réduction d'impôt est soumise à un double plafonnement : spécifique et global. Il revient à l'Investisseur de s'assurer qu'il pourra bien imputer la réduction d'impôt dont il bénéficiera sur le montant de son impôt sur le revenu pour l'année considérée, tout en prenant en compte le mécanisme de plafonnement spécifique et global des avantages fiscaux. La LF pour 2027 pourrait modifier le plafonnement des niches fiscales et/ou instaurer un mécanisme d'imposition minimum pour les hauts revenus qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération	Garantie fiscale (*) et Garantie G3F (**)	Fréquence, impact et net faibles
Remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI (f)	L'agrément du Ministre de l'Economie et des Finances délivré le 06 octobre 2026 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 2026 (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 2026 ne devrait pas avoir de conséquence sur l'avantage fiscal obtenu. Il ne peut être exclu que la LF pour 2027 modifie le cadre légal ce qui viendrait impacter le rendement / intérêt fiscal de la présente opération		Fréquence, impact et net faibles
Délai de conservation des Actions (g)	Les Investisseurs doivent conserver les Actions de l'Emetteur pendant une durée d'au moins 5 ans à compter de la Mise en Service de l'Avion 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 Mise en Service entraînera la remise en cause de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI.	Risque théorique, la cession doit être agréée par le CA	Fréquence, impact et 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 ELVEST SAS (les « **Clients Réservataires** »).

Cette Offre bénéficie des capacités de commercialisation d'ELVEST SAS qui a été mandatée pour placer les Actions dans le cadre du Protocole. ELVEST SAS a, par ailleurs, conclu des conventions de distribution avec des Distributeurs. ELVEST SAS dispose d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation de la part de Clients Réservataires. A la date du Prospectus, le montant des demandes de réservation reçues par ELVEST SAS pour un investissement Girardin représentait environ 200 M.EUR de réduction d'impôt (VS une réduction d'impôt au titre de la présente opération d'environ 82 M.EUR).

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 ELVEST SAS qui réceptionne le montant de cette opération Girardin sur un compte nanti spécifiquement dédié à cette opération.

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

Le dossier de souscription se composera :

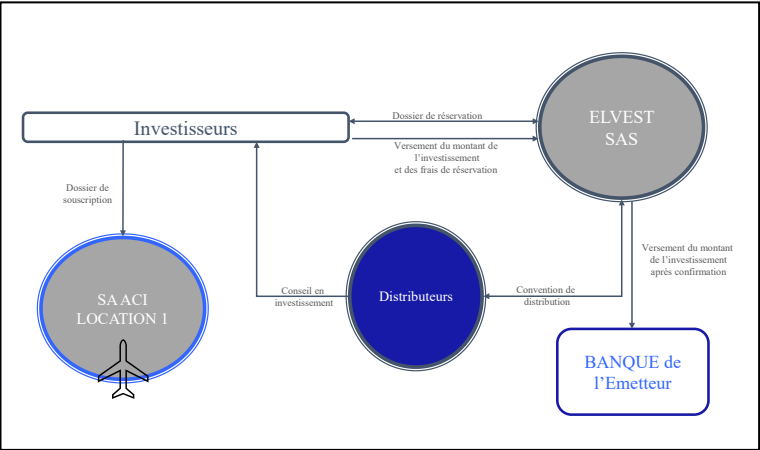
- ✓ Du bulletin de souscription ;
- ✓ Du mandat de prélèvement SEPA (qui figurait dans le dossier de réservation) à l'ordre de la société ELVEST SAS correspondant au montant de son Investissement et des frais de réservation.

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

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

➤ Calendrier de l'Opération

Le montant total des réservations dont dispose ELVEST SAS étant, à la date du présent Prospectus, supérieur au montant de l'Offre, les Clients Réservataires se verront proposer l'Offre dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation par vagues successives. Si au plus tard 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, ELVEST SAS pourra proposer l'Offre aux Clients Réservataires suivants dans l'ordre chronologique. Il est précisé que les Clients Réservataires de la première vague pourront, pendant toute la période de souscription, continuer à souscrire à l'Offre. 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. 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 22 août 2024 : Signature du Protocole.
- Le 22 juillet 2026 : Signatures des Contrats Importants suivants, le Contrat de Crédit-Bail, le Contrat de prêt du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt-Subordonné.

- Le 25 septembre 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 397.063 euros.
- Le 28 septembre 2026 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 29 septembre 2026 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- 06 octobre 2026 : Délivrance de l'Agrément Fiscal
- Le 08 octobre 2026 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- A partir du 09 octobre 2026 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- A partir du 09 octobre 2026 : 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 24 octobre 2026 : vérification du nombre reçu de dossiers de souscription des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 25 octobre 2026 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- A partir du 26 octobre 2026 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite, envoi d'un 1er mail aux Clients Réservataires suivants
- Le 10 novembre 2026 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés
- Le 11 novembre 2026 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- A partir du 12 novembre 2026 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite, d'un 1er mail aux Clients Réservataires suivants.
- Le 25 novembre 2026 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 26 novembre 2026 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 27 novembre 2026 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 28 novembre 2026 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital.
- Le 28 novembre 2026 au plus tard : Publication sur le site internet <https://elvest.fr/actualites/sa-acilocation> des résultats de l'Offre et information sur l'espace client de chaque Investisseur de sa souscription.
- Le 28 novembre 2026 : lancement des opérations relatives au versement de l'AFR au bénéfice d'AIRBUS en vue de la Livraison de l'Avion
- A partir du 30/11/2026 (dans la semaine du 30/11) : Règlement de l'intégralité du prix de l'Avion, Signature du Contrat de Cession du Contrat d'Achat, de la Promesse de Vente des Actions, de la Promesse d'Achat des Actions, de la Garantie Fiscale, Livraison de l'Avion.
- Le 17 décembre 2026 : 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 ELVEST SAS ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.
- A partir du 10 avril 2027 : une attestation d'investissement et une notice explicative sur la déclaration de son Investissement.

➤ **Souscription minimum** : 2.393 Actions au prix unitaire de 1,90 euros, soit un montant total de 4.546,70 euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 5.001 €).

➤ **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 2026 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 2026 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 52.939,80 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, ELVEST SAS perçoit des frais de réservation. Ces frais sont prélevés en sus du montant de l'investissement et affecte donc la rentabilité de l'Investisseur. **Les frais de réservation** correspondent à un montant forfaitaire de 25 euros augmenté d'un montant proportionnel 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 ELVEST SAS. A l'inverse les autres frais de l'Opération supportés quant à eux par l'Emetteur, n'affecte pas la Rentabilité Brute de 10% (soit une Rentabilité Nette minimale de 9%) 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'Avion (1)	176.519.993,00 €	SA ACI LOCATION 1
Frais	6.744.677,00 €	
Dont frais de montage	3.542.866,00 €	Arrangeurs
Dont frais de gestion*	448.179,00 €	ELVEST
Dont frais de placement**	2.753.632,00 €	ELVEST & Intermédiaires de placement
TOTAL	183.264.670,00 €	

*Les frais de gestion sont susceptibles d'être minorés ou majorés. 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. : 2.393 actions) :

Réduction d'impôt (R1) souhaitée par le Client Réservataire (1)	5 001,38 €
Montant de la souscription à réaliser (2)	4 546,70 €
Rentabilité Brute (3) = (1) / (2) - 1	10,00%
Frais de réservation (4)	41,82 €
Rentabilité Nette (5) = (1) / [(2) + (4)] - 1	9%

➤ Dilution résultant de l'Offre :

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

Cas d'une souscription à hauteur de 100% :

Actionnaires	Avant l'Augmentation de Capital		Après l'Augmentation de Capital		Après la réduction de capital concomitante	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INTER INVEST SERVICES SAS	99,9999730%	99,9999730%	8,5241059%	8,5241059%	0,00%	0,00%
Benoît PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000023%	0,0000023%	0,00%	0,00%
Investisseurs	0,00%	0,00%	91,4758917%	91,4758917%	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'Avion 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 152.660.651,00 euros par le ministère de l'Economie et des Finances dans l'Agrément délivré le 06 octobre 2026. Compte tenu de cette Base Eligible, l'Opération ouvre droit à une réduction d'impôt globale de 82.986.330,00 euros soit 54,36 % de la Base Eligible (ce taux étant fixé par la loi), qui sera répartie entre les Investisseurs à proportion de leur détention du capital de l'Emetteur à l'issue de l'Offre.

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

➤ Affectation du montant de l'Augmentation de capital

Pour permettre l'acquisition de l'Avion et avant la réalisation de la présente Offre, ACI a consenti à l'Emetteur un Prêt-Subordonné pour un montant total de 2.564.335 euros (le « Prêt subordonné »). Ce Prêt Subordonné doit servir notamment à parfaire le financement de l'acquisition de l'Avion par l'Emetteur. Le montant de l'Augmentation de capital a ainsi vocation à :

- ✓ à hauteur de l'Apport Fiscal Retrocedé d'un montant de 68.697.293 euros, permettre de parfaire le financement de l'Acquisition de l'Avion notamment par le règlement du constructeur AIRBUS ;
- ✓ payer les honoraires des Arrangeurs et d'ELVEST SAS en sa qualité de placeur et de gestionnaire pour un total de 6.744.677,00 euros (cf. point 4.1 ci-dessus)

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

L'article 199 undecies B du CGI a institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France qui financent notamment au travers d'une société de portage, l'acquisition d'investissements productifs neufs dans les départements, régions et collectivités d'Outre-mer. La réduction d'impôt associée, sous réserve qu'au minimum 66% de la réduction d'impôt générée soit reversée à l'exploitant ultramarin par la société de portage, est de 54,36 % du prix net du bien (base éligible). Le montant de l'investissement à réaliser par l'investisseur est déterminé en fonction (i) des frais que devra acquitter la société de portage et (ii) de la rétrocession. En tout état de cause ce montant d'investissement sera égal, hors frais de réservation, à un pourcentage de la réduction d'impôt inférieur à 100%, si bien qu'au cas d'espèce, en investissant 90,91%

du montant de la réduction souhaitée, l'investisseur bénéficiera d'une Rentabilité Brute de 10,00% (i.e. : 100 / 90,91 -1). La réduction d'impôt sur les revenus de l'année de l'investissement, qui constitue une réduction d'impôt reversée par l'Etat l'année suivante, est pratiquée pour chaque Investisseur à proportion de ses droits au capital de l'Emetteur. Si le montant de réduction théorique est supérieur à l'impôt dû par l'investisseur, la part non utilisée est reportable sur les revenus des 5 années suivant l'année de son investissement. Au-delà de ces 5 années, le reliquat est perdu.

➤ Plafonnement de la réduction d'impôt imputable par l'Investisseur sur le montant de son impôt dû au titre des revenus 2026

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 rétrocedée 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 2026 d'un montant maximum de $(8.000 / 34\%) / 110\% = 21.390,37\text{€}^2$ correspondant à 11.258 Actions, soit une réduction d'impôt théorique de 23.529,50 €.

Si en revanche l'Investisseur ne bénéficie d'aucun autre avantage fiscal que son Investissement au capital de l'Emetteur, la réduction d'impôt maximum possible en 2026 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 Acquisition de l'Avion

La Société doit acquérir l'Avion dans le cadre du Contrat d'Achat et du Contrat de Cession du Contrat d'Achat. Le financement de l'acquisition de l'Avion est assuré au moyen de sources suivantes :

- Un ensemble de prêts régis par les contrats suivants : le Contrat de Prêt-Subordonné, le Contrat de prêt bancaire du Pool Bancaire
- La rétrocession d'une partie des apports des Investisseurs réalisés lors de leur souscription à l'Augmentation de Capital (l'Apport Fiscal Rétrocedé). Le taux de rétrocession à l'Exploitant est de 45,00 % de la Base éligible soit 82,78% (i.e. 45,00%/54,36%) de la réduction d'impôt dont bénéficieront les Investisseurs.

Affectation du produit de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital contribuera, à hauteur de 68.697.293 euros, au financement du coût d'acquisition de l'Avion.

Le solde soit 6.744.677,00 euros est destiné au paiement des frais de l'opération, à savoir les frais de gestion, de montage et de placement garanti dus par l'Emetteur. Les Arrangeurs vont percevoir les frais de montage au titre de la structuration de l'opération de défiscalisation et de l'obtention de l'Agrément. ELVEST SAS intervenant en qualité de placeur dans le cadre de l'Augmentation de Capital percevra des frais de placement garanti. Enfin la gestion de l'Emetteur sera assurée par ELVEST SAS (qui va sous-traiter à INTER INVEST SERVICES SAS) jusqu'à la liquidation de l'Emetteur qui devrait en principe intervenir après la 5^{ème} année suivant la Mise en Service de l'Avion.

	Capitaux propres de l'Emetteur	Prêt subordonné	Prêt du Pool bancaire	TOTAL
Coût d'acquisition de l'Avion (1)	68.697.293 *€	2.564.335 *€	105.258.365 €	176.519.993 €
Frais	6.744.677 €			6.744.677 €
Total	75.441.970 €	2.564.335 €	105.258.365 €	183.264.670 €

* Dans le cadre de l'acquisition de l'Avion, l'Emetteur a souscrit un Contrat de Prêt Subordonné d'un montant de 2.564.335 EUR, régi par le contrat suivant : le Contrat de Prêt Subordonné.

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

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

La gestion administrative et financière de l'Emetteur sera assurée par ELVEST SAS (qui va sous-traiter à INTER INVEST SERVICES SAS).

➤ Schéma de l'Opération

La réduction d'impôt sur le revenu, ainsi obtenue en 2027 par les Investisseurs au titre de leurs revenus de l'année 2026 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. Ces mécanismes permettent une cession des Actions de l'Emetteur à l'Exploitant par le biais de promesses croisées réciproques pouvant être utilisées pour un euro symbolique, par l'Exploitant et les Investisseurs représentés par ELVEST SAS. Si l'Investisseur est toujours associé de l'Emetteur au moment de la liquidation il lui est rappelé que le résultat de liquidation revient s'il est positif, au liquidateur proposé par le Président.

S'agissant des risques de remise en cause de la réduction d'impôt durant la Période Fiscale et de la Garantie Fiscale 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 176.519.993,00 € pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 152.660.651,00 € à laquelle est associée une réduction d'impôt de 82.986.330,00 €, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 54,36% défini par la loi.

		Min	Moy	Max
Montant de l'investissement				176 519 993 EUR
Base éligible décidée dans l'Agrément	[1]			152 660 651 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]		54,36%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]			82 986 330EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]		39 706 300	
Nombre d'actions souscrites	[5]	2 393	7 177	25 330
Valeur de l'Action (prime d'émission incluse)	[6]	1,90 €	1,90 €	1,90 €
Investissement Total (hors prise en compte frais de réservation)	[7]=[5]*[6]	4 546,70 €	13 636,30 €	48 127,00 €
Pourcentage de Capital social de la Société	[8]= [5]/[4]	0,01%	0,02%	0,06%
Montant de la Réduction d'Impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	5 001,38 €	14 999,96 €	52 939,80 €
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	454,68 €	1 363,66 €	4 812,80 €
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]	41,82 €	75,45 €	203,07 €
Dont fixe		25,00 €	25,00 €	25,00 €
Dont variable		16,82 €	50,45 €	178,07 €
Investissement Total (frais de réservation et de souscription inclus)	[14]=[7]+[13]	4 588,52 €	13 711,75 €	48 330,07 €
Gain Souscripteur (frais de réservation inclus)	[15] =[10]-[13]	412,86 €	1 288,21 €	4 609,73 €
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9%	9,39%	9,54%

Les Rentabilité 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 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 Réservataire accepté de payer des frais de réservation à ELVEST SAS qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous le tableau de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions égales à 100% :

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

³ 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 (82.986.330,00 €) sera réparti entre un nombre moindre d'Actions augmentant le montant de réduction d'impôt auquel ouvre droit chaque Action souscrite.

Niveau de souscription	100%	
Nbre de titres souscrits (1)	39 706 300	
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	82 986 330 €	
Nominal des titres (3)	1,90 €	
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / (1)	2,090004104	
Rentabilité (5) = (4) / (3) -1	10,00%	
Calcul de la rentabilité, Frais de réservation inclus	pour la souscription de 2 393 actions, soit une RI de 5 001,38 €	pour la souscription de 25 330 actions, soit une RI de 52 939,80 €
Nbre d'investisseurs	16593	1568
Frais de réservation (6)	693 960,29 €	318 335,29 €
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	76 135 930,29 €	75 760 305,29 €
Rentabilité (8) = (2) / (7) -1 *	9,00%	9,54%

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

➤ **Prise Ferme**

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

Toutefois une garantie de placement sera consentie par ELVEST SAS à l'Emetteur.

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

- S'agissant des Associés Actuels, une réduction de capital a été décidée sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à minima égale au Seuil de Caducité, au terme de laquelle les 2 Associés Actuels ne seront plus associés de l'Emetteur concomitamment à la constatation de l'Augmentation de Capital. Le rachat de leurs actions par la Société en vue de leur annulation est réalisé à la valeur nominale si bien qu'ils ne réaliseront aucune plus-value ni ne bénéficieront d'aucun avantage fiscal au titre des Actions qu'ils auront détenues ;
- S'agissant des dirigeants et/ ou salariés d'ELVEST SAS, aucune d'eux n'a de fonction au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale de l'Emetteur. S'agissant des dirigeants et/ ou salariés d'INTER INVEST OUTREMER SAS : M. CAMUS qui est Directeur Général d'INTER INVEST OUTREMER SAS exerce la fonction de Président du Conseil d'Administration de l'Emetteur, et M. GRARE qui est salarié d'INTER INVEST OUTREMER SAS exerce la fonction d'administrateur de l'Emetteur. S'agissant des dirigeants et/ ou salariés d'INTER INVEST SERVICE SAS : M. SELLEM qui est Directeur Général d'INTER INVEST SERVICE SAS exerce la fonction d'administrateur de l'Emetteur.
- Il est rappelé que : (i) INTER INVEST OUTREMER SAS réalise pour le compte de l'Emetteur une prestation de montage de l'opération de défiscalisation et qu'elle perçoit à ce titre des honoraires significatifs, (ii) ELVEST SAS réalise pour le compte de l'Emetteur une prestation de placeur et une prestation de gestion administrative et financière de l'Emetteur qu'elle sous-traite à INTER INVEST SERVICE SAS, au titre desquelles des honoraires significatifs sont versés. 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

SECTION 2 — FACTEURS DE RISQUES

2.1 Description des risques importants propres à l'Emetteur et aux valeurs mobilières

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 ACI des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément	M	E	E
b) Risque de sinistre partiel ou total de l'Avion	F	E	E
c) Absence de Mise en Service de l'Avion pour le 31/12/2026 au plus tard	F	E	E
d) Risques liés à l'Exploitation de l'Avion	M	M	M
e) Risque de défaillance d'ACI au titre de la garantie fiscale et d'insuffisance de la garantie G3F (*) et (**)	M	M	M
f) Risques liés à l'Avion et à sa construction	F	M	M
g) Défaillance d'ACI en qualité d'exploitant de l'Avion	F	M	M
h) Risque d'annulation de l'opération résultant de la non-livraison de l'Avion à la date prévue induisant la non-entrée en vigueur des contrats importants signés à la date du Prospectus	F	F	F
Risques liés aux valeurs mobilières			
a) Risque de remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé par l'article 199 undecies B du CGI	M	M	M
b) Risque lié à l'illiquidité des actions de l'Emetteur et à leur délai de conservation	F	M	M
c) Risque lié à une souscription insuffisante	F	M	M
d) Risque lié à la rentabilité de l'Investissement proposé	F	F	F
e) Risque lié au plafonnement des niches fiscales	F	F	F
f) Risque lié à une remise en cause de l'article 199 undecies B du CGI	F	F	F
g) Risque lié au délai de conservation des Actions	F	F	F
h) Risques liés à la responsabilité financière des Investisseurs	F	F	F

Où : F désigne une fréquence ou un impact **Faible**, M désigne une fréquence ou un impact **Moyen**, E désigne une fréquence ou un impact **Elevé**

(*) : Au regard de la capacité d'auto-financement d'ACI nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale d'ACI n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs. Cf. 3.3.1. a) du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2.

(**) : Il existe des réserves d'insuffisance de capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces insuffisances sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2.

Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par ces garanties et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

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

2.1.1 Principaux risques de l'Emetteur

L'Emetteur attire l'attention des Investisseurs sur les principaux risques suivants qui représentent les risques résiduels les plus importants qu'il a identifiés :

a. Risque lié au non-respect par ACI 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 ACI 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 maintenir l'effectif moyen équivalent temps plein (ETP) de 2025 (491,73 ETP) sur une période de 5 ans à compter de la mise en service de l'Avion et à créer a minima 84 emplois supplémentaires en CDI (effectif cible à fin 2028 de 582 emplois) et les maintenir sur une période de 5 ans à compter de la mise en service de l'Avion. Un état des emplois devra être adressé à l'administration fiscale tous les 31 janvier de chaque année pendant une durée de 5 ans à compter de la mise en service de l'Avion.

Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

b. Risque de sinistre total ou partiel de l'Avion

L'Avion, une fois mis en exploitation, pourrait subir pendant la Période Fiscale, un sinistre rendant impossible en tout ou partie son exploitation.

En cas de sinistre total de l'Avion, la doctrine fiscale prévoit une remise en cause de l'avantage fiscal. S'il devait faire l'objet d'un remplacement par un autre Avion équivalent exploité pendant la Période Fiscale, un maintien de l'avantage fiscal serait sollicité auprès de la DGFiP mais sans aucune garantie de réponse favorable. Si l'Avion n'est pas exploité à la suite d'un sinistre pendant un certain temps au cours de la Période Fiscale, la durée de détention (i) des Actions de l'Emetteur par les Investisseurs et (ii) de l'Avion par l'Emetteur sera prorogée d'autant pour respecter les conditions de l'Agrément. Les Investisseurs seront alors informés de toute prorogation de la durée de détention des Actions par ELVEST SAS via leur espace dédié sur le site de cette dernière. En cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal à la suite d'un sinistre partiel ou total de l'Avion, la Garantie Fiscale ainsi que la G3F pourront être mises en jeu. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

En outre, ACI maintiendra les Assurances suivantes à l'égard de l'Avion : « Tous Risques Corps » (Hull All Risks) de perte ou de dommage en vol et au sol sur une base de « valeur agréée » (agreed value) pour au moins la Valeur Agréée et avec une franchise n'excédant pas 1 000 000 USD ; « Risques de Guerre et Périls Assimilés Corps » (Hull War and Allied Perils), à savoir les risques exclus de la police Tous Risques Corps, y compris la confiscation et la réquisition, pour la Valeur Agréée, dans chaque cas dans toute la mesure disponible auprès des principaux marchés d'assurance internationaux ; Assurance de dommages « Tous Risques (y compris Risques de Guerre et Périls Assimilés) » sauf au sol ou en transit autrement que par voie aérienne ou maritime) sur tous les Moteurs et pièces lorsqu'ils ne sont pas installés sur l'Avion, sur une base de « valeur agréée » pour leur pleine valeur de remplacement, et incluant les risques d'essai et de fonctionnement des moteurs ; Responsabilité civile « Aéronef envers les Tiers » (Aircraft Third Party) (Dommages Corporels et Dommages Matériels), Passagers, Bagages, Fret et Courrier, et Responsabilité Civile Générale de la Compagnie Aérienne envers les Tiers (y compris Produits) pour une limite unique combinée (dommages corporels/dommages matériels) au moins égale aux montants les plus élevés souscrits par le Preneur à l'égard de tout équipement similaire pour lequel il souscrit une assurance, mais en aucun cas inférieure aux montants suivants : (i) responsabilité civile passagers, fret et responsabilité civile générale de l'aviation envers les tiers pour une Limite Unique Combinée (dommages corporels/dommages matériels) d'au moins 1 000 000 000 USD par sinistre et par aéronef, et au global annuel s'agissant de la responsabilité du fait des produits, (ii) Risques de Guerre et Périls Assimilés couverts conformément à l'avenant de couverture étendue AVN52E avec une sous-limite d'au moins 150 000 000 USD ou telle que disponible au titre des arrangements d'assurance du Preneur, par événement et au global s'agissant des responsabilités autres que celles envers les passagers ; et (iii) à l'égard de la sous-limite de l'avenant de couverture étendue (Responsabilités Aviation) AVN52E indiquée ci-dessus, une Couverture Additionnelle destinée à payer la différence entre une Limite Unique Combinée d'au moins 1 000 000 000 USD, par sinistre et au global annuel, et la limite primaire ci-dessus d'une Limite Unique Combinée d'au moins 150 000

000 USD ou toute autre limite plus appropriée disponible, par sinistre et au global annuel ; D'un montant non inférieur à 1 000 000 000 USD par sinistre (mais s'agissant de la responsabilité du fait des produits, cette limite peut être une limite globale pour l'ensemble des sinistres survenant pendant la durée de validité de la police). Les Risques de Guerre et Périls Assimilés doivent également être couverts au titre de la Police dans toute la mesure disponible auprès des principaux marchés d'assurance internationaux. L'assurance corps et pièces de rechanges devra désigner l'Emetteur en qualité d'assuré additionnel. L'assurance de Responsabilité devra inclure l'Emetteur en qualité d'assuré additionnel.

Ces assurances n'ont pas pour objet de couvrir le risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal. L'assurance de responsabilité civile indemnise uniquement les tiers victimes et ne bénéficie pas aux Investisseurs.

En cas de sinistre total, l'indemnité d'assurance Corps sera affectée en priorité au remboursement du Contrat de Prêt du Pool Bancaire. Seul le solde éventuel, de l'ordre de 15 % de l'encours de ce prêt, pourra être affecté aux indemnités dues aux Investisseurs.

Le solde non couvert par les assurances reposerait exclusivement sur la Garantie Fiscale consentie par ACI et, à titre subsidiaire, sur la G3F. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par ces garanties et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

En conséquence, en cas de sinistre total de l'Avion pendant la Période Fiscale, il existe un risque résiduel important et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

c. Risque d'absence mise en service de l'Avion pour le 31/12/2026 au plus tard

L'Avantage Fiscal rattaché à l'Opération est agréé au titre l'année 2026 qui est l'année durant laquelle la Mise en Service de l'Avion est prévue. Le fait générateur de l'Avantage Fiscal est sa Mise en Service.

En l'absence de Mise en Service de l'Avion au plus tard le 31/12/2026 une fois la Livraison effectuée, l'Avantage Fiscal de l'investisseur sera remis en cause alors que le produit de l'Augmentation de Capital aura été définitivement consommé au bénéfice du paiement du prix de l'avion qui est un préalable à sa Livraison.

Il existe donc un risque de voir l'Avantage Fiscal remis en cause alors que le l'Augmentation de Capital aura été entièrement consommée pour le paiement du Prix d'Achat de l'Avion.

Cependant, le segment de vol commercial positionné avant le 31/12/2026 sur lequel l'Avion est prévu pour sa Mise en Service sera déjà programmé avec un appareil A330-Néo déjà exploité par ACI. En effet, tous les slots des vols d'ACI au départ de Paris vers Nouméa sur la 2nd quinzaine de décembre 2026 sont déjà programmés. Ils sont prévus d'être effectués avec des A330 jusqu'au moment où l'A350 pourra être positionné en substitution de l'A330-Néo sur l'un des slots prévus entre le 30/11 et le 31/12/2026. Il est donc prévu que l'Avion viendra en substitution du A330-Néo programmé.

Compte tenu des enjeux et de la responsabilité incombant à ACI au titre de la Garantie Fiscale, un scénario de non Mise en Service avant le 31/12/2026 relève par conséquent du cas de force majeure.

Dans un tel cas, le maintien de l'Avantage Fiscal pour un Mise en Service postérieure au 31/12/2026 serait sollicitée auprès de la DGFIP, étant précisé le cas de force majeure constitue une cause acceptable de demande de dérogation à la DGFIP. En cas de refus de dérogation, l'Avantage Fiscal de l'investisseur pourrait être remis en cause.

En cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal en raison d'une absence de Mise en Service au plus tard le 31/12/2026, la Garantie Fiscale ainsi que la G3F pourront être mises en jeu. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

d. Risque lié à l'exploitation de l'Avion

Sous peine de perdre la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'Opération, dont le fait générateur est la Mise en Service de l'Avion qui doit intervenir avant le 31/12/2026, et qui sera répartie entre les Investisseurs en fonction de leur participation à l'Augmentation de Capital, l'Avion devra être exploité pendant une durée incompressible de cinq (5) années à compter de sa Mise en Service, étant précisé qu'en cas d'inexploitation de l'Avion sur une période supérieure à une (1) année, la durée initiale de cinq (5) ans sera prorogée pour une durée égale à la durée d'inexploitation, ce dont chaque Investisseur sera informé au moment des assemblées générales annuelles pendant la Période Fiscale.

L'exploitation de l'Avion sera assurée par ACI qui dispose des autorisations et certificats administratifs requis pour l'exploitation.

Dans le cadre du Contrat de Crédit-Bail, ACI s'est engagée notamment à exploiter l'Aéronef conformément à ses obligations au titre de, et selon les modalités prévues par, l'Agrément DGFIP et le Droit Applicable, et plus généralement à faire en sorte que l'Avantage Fiscal ne fasse l'objet d'aucune contestation, d'aucun redressement ni d'aucun retrait, total ou partiel.

S'agissant de l'exploitation, de la maintenance et de la réparation de l'Avion, ACI s'est engagée dans le cadre du Contrat de Crédit-Bail : à utiliser l'Avion en professionnel avisé et à le maintenir en état de navigabilité ; à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires de droit français et de droit international régissant en particulier la navigation et le transport aériens, y compris, sans s'y limiter, les réglementations de l'EASA ; à respecter les consignes de navigabilité, exigences techniques, et toutes instructions ou recommandations, en particulier des Constructeurs, de toute Autorité Compétente et des sociétés chargées

de la maintenance de l'Avion et de son contrôle ; à utiliser l'Avion dans le respect de l'ensemble des réglementations de sécurité, d'hygiène, de police et de circulation en vigueur ; à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation de l'Avion et le maintien de son bon état de fonctionnement et de maintenance conformément aux meilleures pratiques des compagnies aériennes internationales réputées. ACI s'est également engagée à ne pas utiliser l'Avion : à une quelconque fin illégale ou d'une quelconque manière illégale, à toute fin pour laquelle il n'est pas conçu ou raisonnablement adapté, en dehors des tolérances et limitations pour lesquelles il a été conçu, d'une manière susceptible d'invalidier toute Garantie du Constructeur, à toute fin ou d'une quelconque manière incompatible avec, ou non intégralement couverte par, les Assurances, ou en dehors de toute limite géographique imposée par les Assurances. En outre, ACI s'est engagée en tout état de cause à exploiter l'Avion et à en assurer l'entretien et la maintenance de manière à le maintenir en bon état de fonctionnement, de maintenance et de navigabilité, dans des conditions respectant les meilleurs standards du marché et conformément à l'ensemble des Droits Applicables et instructions ou recommandations émises par les Constructeurs, l'Autorité de l'Aviation ou toute Autorité Compétente.

Le non-respect de ces engagements par ACI pendant la Période Fiscale entraînerait la résiliation du Contrat de Crédit-Bail et ACI devrait alors verser à la Société notamment des indemnités couvrant l'Avantage Fiscal remis en cause.

En cas de défaillance d'ACI pendant la Période Fiscale, la réduction d'impôt obtenue n'est pas remise en cause si l'Avion est à nouveau donné en location pour la durée légale restante à un ou plusieurs nouveaux locataires exploitants qui prendront les engagements susmentionnés.

L'inexploitation de l'Avion pourrait engendrer la reprise de l'Avantage Fiscal par l'administration fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. 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. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

e. Risque de défaillance d'ACI au titre de la garantie fiscale et d'insuffisance de la garantie G3F

Risque de défaillance d'ACI 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 ELVEST SAS dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au 2.1.1.e.

Risque d'insuffisance des assurances prises pour garantir la G3F

ELVEST SAS dispose au 31/12/2025 d'une trésorerie de 27.495.446 euros et de fonds propres de 24.883.765 euros qui pourraient s'avérer insuffisants pour honorer ses engagements au titre de la G3F. ELVEST SAS a par ailleurs souscrit à différentes assurances et a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'ELVEST SAS bénéficiant de cette garantie. Cette couverture financière pourrait s'avérer insuffisante à couvrir l'ensemble des clients réservataires concernés.

Outre cette couverture financière, ELVEST SAS a souscrit :

- Une assurance RC Professionnelle du monteur (Contrat GENERALI N°AT399878, N°AFL1P25-00063 et Liberty Mutual Insurance N°AC6MSQ-002) couvrant les conséquences pécuniaires des sinistres et/ou des frais de défense résultant de toute réclamation introduite par un tiers pendant la période d'assurance à hauteur de 25 millions d'euros par période et par sinistre.

L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par ELVEST SAS, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2021 au 31/12/2025, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt d'environ 737.630.000 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 73 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 garantir un porteur qu'il sera indemnisé. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

f. Risques liés à l'Avion et à sa construction

ACI a préalablement commandé l'Avion auprès du constructeur AIRBUS dans le cadre du Contrat d'Achat.

Créé en 1970, AIRBUS est aujourd'hui l'un des deux premiers constructeurs aéronautiques mondiaux et le premier avionneur commercial en volume de livraisons, comptant parmi ses clients les compagnies aériennes les plus prestigieuses de la planète. Le groupe est particulièrement reconnu pour la conception et la construction d'avions long-courriers de dernière génération, dont l'A350 constitue le fleuron : un biréacteur gros-porteur intégrant plus de 50 % de matériaux composites (fibre de carbone) et une motorisation Rolls-Royce Trent XWB de nouvelle génération.

Depuis l'entrée en service de l'A350 en 2015, AIRBUS a livré plus de 700 appareils de ce type à 41 exploitants répartis sur l'ensemble des continents, l'appareil totalisant à ce jour plus de 14 millions d'heures de vol en exploitation commerciale. Le carnet de commandes de l'A350 dépasse 1 500 exemplaires fermes émanant de plus de 65 clients — compagnies aériennes, sociétés de leasing et opérateurs institutionnels. AIRBUS a par ailleurs l'habitude de répondre aux besoins d'une clientèle tant privée (grandes compagnies régulières et loueurs) que publique et gouvernementale (versions de transport et de ravitaillement dérivées de sa gamme gros-porteurs), ce qui atteste de la polyvalence et de la robustesse de ses plateformes.

Coté sur Euronext Paris ainsi que sur les places de Francfort et de Madrid, AIRBUS présente une solidité financière et une transparence conforme aux standards des grands groupes cotés. Le constructeur dispose en outre d'une connaissance approfondie des exigences de l'exploitation long-courrier dans la zone Pacifique et Asie, où l'A350 est opéré par nombre de compagnies de référence sur les plus longues liaisons du monde, y compris en configuration ultra-long-range.

Chaque A350 est construit en fonction des besoins spécifiques de chaque client : configuration de cabine, aménagement des classes, rayon d'action, capacité d'emport et options d'exploitation sont définis au cas par cas selon le modèle économique de l'exploitant. L'A350-900, d'une longueur d'environ 66,8 mètres et d'un rayon d'action dépassant 15 000 kilomètres, constitue à cet égard la référence du segment long-courrier.

La qualité de l'A350 est régulièrement saluée pour l'excellence de sa conception, sa sobriété énergétique (consommation de carburant réduite d'environ 25 % par rapport à la génération précédente, aptitude à voler dès aujourd'hui avec jusqu'à 50 % de carburant d'aviation durable) et l'intégration des meilleures pratiques en matière de sécurité, de respect de l'environnement et de déploiement des technologies de pointe. L'appareil est certifié par les autorités de référence, l'Agence de l'Union européenne pour la sécurité aérienne (EASA/EASA) et la Federal Aviation Administration (FAA) américaine.

L'appareil retenu au bénéfice de la société ACI est un AIRBUS A350-941, numéro de série (MSN) 830, immatriculé F-OLUI et doté de deux moteurs Rolls-Royce Trent XWB-84. Il s'agit d'un modèle qui a déjà été produit avec succès à plusieurs centaines d'exemplaires et dont la maturité en service est pleinement établie ; il répond parfaitement aux besoins de l'exploitant.

ACI a choisi elle-même le Constructeur, l'Avion, ses spécifications techniques, sans le concours de l'Emetteur, sur la base de sa propre expérience technique et professionnelle et en fonction de ses propres besoins d'exploitation. En conséquence, l'Emetteur dont l'intervention est exclusivement financière, ne supportera aucune responsabilité à l'égard d'ACI quant à l'Avion, notamment à raison de sa conception, sa fiabilité, son état, sa rentabilité, son fonctionnement éventuellement défectueux, sa non-conformité éventuelle aux spécifications du Contrat d'Achat conclu avec AIRBUS, les vices cachés qui pourraient éventuellement affecter son exploitation et les dommages qu'il pourrait causer aux biens ou aux personnes.

Ainsi, L'ensemble des risques afférents à la construction de l'Avion sont supportés par le Constructeur AIRBUS dans le cadre des garanties usuelles fournies dans le Contrat d'Achat (garantie standard, service life policy, garantie d'interface, garantis fournisseurs et moteurs, garanties de conformité et de titre). ACI assume seule la responsabilité d'acceptation et de bonne réception de l'Avion et sa conformité aux spécifications du contrat d'achat passé avec le Constructeur AIRBUS. ACI renonce irrévocablement à tout recours contre l'Emetteur se rapportant à l'Avion ou à son exploitation ou utilisation, sur quelque fondement que ce soit, et même à raison des vices cachés susceptibles de se révéler en cours du Contrat de Crédit-Bail. Même si ces risques sont couverts dans les conditions décrites ci-dessus, il ne peut être exclu que des vices cachés affectent la continuité de l'exploitation de l'Avion et puisse aboutir à la remise en cause de l'Avantage fiscal de l'Investisseur

Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. 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. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

g. Risque lié à la défaillance d'ACI en qualité d'exploitant de l'Avion

L'Emetteur a pour seul objet de louer l'Avion dans le cadre de l'Opération réalisée en vue de son financement. L'Avion, une fois la Livraison effectuée, sera exploité par ACI dans le cadre des licences et certificats dont elle dispose. Les autorisations et certificats administratifs préalables requis pour l'exploitation de l'Avion se résument comme suit :

Autorisation	Ref	Validité
Certificat de Transporteur Aérien (CTA) Air OPS	FR.AOC.0087	Pas de date d'expiration
Licence compétence Nationale	Arrêté du 29 septembre 2011 relatif à l'exploitation de services de transport aérien par la société Air Calédonie International	30/09/2029
Licence exploitation SRE SSAC International	Arrêté n°AG-2026-DAC-0657 du 29 juillet 2026 portant renouvellement de la licence d'exploitation de transport aérien public de la société Air Calédonie International	31/07/2031
Agrément Sûreté ACI	Arrêté portant agrément de sûreté en qualité d'entreprise de transport aérien pour Air Calédonie International	22/09/2029
Certificat d'organisme de maintenance	FR.145.0149	Pas de date d'expiration
Certificat de gestion du maintien de la navigabilité	FR.CAMO.0122	Pas de date d'expiration
Approbation des tarifs	Arrêté N°2024-3354/GNC-Pr du 13/09/2024	Pas de date d'expiration

Le socle opérationnel (Certificat de Transporteur Aérien, Certificat d'Organisme de Maintenance, Certificat de gestion du maintien de la navigabilité) est sans terme. La Licence exploitation SRE SSAC International vient d'être portée à 2031, l'Agrément Sûreté à 2029 et la Licence compétence Nationale n'est qu'un horizon glissant reconduit sans exception depuis 15 ans. Le renouvellement notamment de la Licence exploitation SRE SSAC International et de l'Agrément Sûreté est la résultante prévisible de critères objectifs qu'ACI remplit durablement, confortée par un historique de reconductions sans faille, une validation administrative toute récente, et l'intérêt institutionnel de l'actionnaire public à la continuité du pavillon.

Dans ces conditions, les prévisions d'exploitation de l'Avion sur la Période Fiscale se résument comme suit :

EUR	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Chiffre d'affaires	243.090.503	258.397.812	278.027.909	295.319.878	295.319.878	295.319.878	295.319.878
EBE	37.401.239	29.321.742	49.811.070	58.648.612	53.596.426	58.395.007	55.354.456
Résultat net	7.662.588	(1.383.194)	17.012.170	27.369.595	23.006.356	24.354.649	20.307.307

Compte tenu du schéma de financement de l'Avion, 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 l'Avion jusqu'à la fin de la Période Fiscale pour que l'Avantage Fiscal de l'investisseur ne soit pas remis en cause. S'il n'y parvenait pas l'Avantage Fiscal de l'investisseur pourrait être remis en cause. Ce risque de remise en cause est toutefois couvert par la Garantie Fiscale et la garantie G3F. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. Au regard de sa capacité d'auto-financement (cf. 2.2.1 ci-avant) nettement inférieure à l'Avantage Fiscal pouvant être remis en cause, la Garantie Fiscale n'offre qu'une protection théorique pour les Investisseurs.

Ainsi, en cas de défaillance de l'Exploitant, la Garantie Fiscale donnée par ce dernier serait inopérante. L'investisseur reste toutefois, en cas de remise en cause de l'Avantage Fiscal, également couvert par la G3F dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au 2.1.1.e. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-ouverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

- h. Risque d'annulation de l'opération résultant de la non-livraison de l'Avion à la date prévue induisant la non-entrée en vigueur des contrats importants signés à la date du Prospectus

Les Contrats importants déjà signés à la date du Prospectus sont les suivants : le Protocole, le Contrat d'Achat, le Contrat de Crédit-Bail, le Contrat de prêt du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt-Subordonné.

La non-livraison de l'Avion à la date prévue induirait la non-signature du Contrat de Cession du Contrat d'Achat ainsi que la non-entrée en vigueur du Contrat de Crédit-Bail, du Contrat de prêt du Pool Bancaire et du Contrat de Prêt-Subordonné.

Les formalités permettant d'acter l'augmentation de capital (établissement du certificat de dépôt et constat par le Conseil d'Administration de l'Emetteur de l'Augmentation de Capital) ne seront effectuées qu'une fois que les conditions permettant la Livraison en vue d'une Mise en Service au plus tard le 31/12/2026 en seront réunies.

S'il s'avérait que les conditions de la Livraison ne pouvaient être réunies pour une Mise en Service de l'Avion au plus tard le 31/12/2026, la présente Opération serait annulée et les Clients Réservataires se verraient rembourser le montant de leur Investissement et des frais de réservation.

2.1.2 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 :

- L'Avion est un investissement productif neuf fonctionnant de manière autonome exploité depuis la Nouvelle-Calédonie ;
- L'activité d'ACI 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 de l'Avion ;
- L'avantage fiscal est rétrocédé à hauteur de 82,78 % 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 06 octobre 2026 sous la référence n°2023/14937/33 a confirmé que l'investissement envisagé par ACI dans l'Avion 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 (i) maintenir un effectif de 491,73 ETP pendant 5 ans à compter de la Mise en Service de l'Avion, (ii) créer a minima 84 emplois supplémentaires en CDI et les maintenir pendant 5 ans à compter de la Mise en Service de l'Avion.

Au titre de la Garantie Fiscale à conclure entre la Société et ACI, 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, ACI 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 ACI 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 d'ACI 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 ». 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'ELVEST SAS, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). Pour que l'Investisseur obtienne le bénéfice de la G3F, il convient également que l'Investisseur informe en temps utile ELVEST SAS de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par ELVEST SAS dans toute procédure amiable ou contentieuse liée à son investissement. La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devra payer le montant de la rectification, et être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre. ELVEST SAS a alloué un montant de 10 millions €, au profit de tous les clients réservataires d'ELVEST SAS bénéficiant de cette garantie, pour la couverture financière de sa garantie G3F qu'elle accorde également dans d'autres opérations dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au 2.1.1.e. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par ces garanties et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

- 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'Exploitant consentira des promesses d'achat sur les Actions, au prix d'un euro symbolique (chaque Bénéficiaire recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions), et bénéficiera de promesses de vente sur les Actions, au prix de cent (100) euros, qui lui sont consenties par les Investisseurs (chaque Promettant recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions). Par conséquent, l'Exploitant rachètera l'Emetteur à l'issue de la Période Fiscale.

Ce mécanisme offre 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, ELVEST SAS fera ses meilleurs efforts pour replacer ses Clients Réservataires sur une autre opération de défiscalisation sous réserve de disponibilité au plus tard le 17 décembre 2026.

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 31/12/2026.

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 ACI en faveur de l'Emetteur, sauf en cas de faute imputable à l'Investisseur. Ce risque est également couvert par la G3F, dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au 2.1.1.e. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par ces garanties et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs. La LF pour 2027 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 2026 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 52.939,80 euros.

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

Plafonnement Spécifique

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

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

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

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

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

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.

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

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 54,36%, soit une réduction d'impôt de 21.744 00 € (i.e. : 40.000,00 * 54,36%). Il ne bénéficie par ailleurs d'aucune autre réduction d'impôt.

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

Application des règles du plafonnement global :

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

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

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

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

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

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

Application des règles du plafonnement global :

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

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

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

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

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

L'analyse fiscale ci-dessus a été avalisée par une Legal Opinion du cabinet d'avocats OAKLANCE.

La LF pour 2027 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

Un changement législatif postérieur à la mise en place de la présente opération pourrait remettre en cause l'article 199 undecies B du CGI qui régit la présente opération. Néanmoins, l'agrément du Ministre de l'Economie et des Finances délivré le 06 octobre 2026 qui confirme l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI permet de protéger les Investisseurs d'éventuels changements législatifs ultérieurs. La réduction d'impôt étant imputable sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2026 (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 2026 ne devrait pas avoir de conséquence sur l'avantage fiscal obtenu. Cette protection repose sur la pratique observée jusqu'à ce jour consistant à prévoir, dans les lois de finances successives, des mesures transitoires préservant les agréments antérieurs, il n'est cependant à exclure que cette pratique constante cesse et qu'une future loi de finances ne

prévoit pas de telles mesures transitoires ou de protection équivalente. Il est aussi rappelé que l'avantage fiscal peut être remis en cause postérieurement à la mise en place de la présente opération en cas de non-respect des conditions de l'agrément et de l'article 199 undecies B du CGI, décrits notamment aux points 2.1.1.a et d, ainsi qu'au point 2.1.2.a.

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 Mise en Service de l'Avion 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 Mise en Service de l'Avion, durant la Période Fiscale, entraînera la remise en cause de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies B du CGI.

h. Risques liés à la responsabilité financière des Investisseurs

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

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

Enfin ce risque est couvert par la Garantie G3F dont les conditions de mise en œuvre et les limites sont décrites au 2.1.1.e. Il existe des réserves sur la capacité de la garantie G3F à prendre en charge tout ou partie des charges, ces réserves sont détaillées au point 3.3.4.b du Résumé et au point 2.1.1.e de la Section 2. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

SECTION 3 — INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

3.1 Identification de la société émettrice de titres

a) Raison sociale et nom commercial de l'Emetteur

Raison sociale de l'émetteur : ACI LOCATION 1

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

Lieu d'enregistrement : RCS Fort-de-France
Numéro d'enregistrement : 102 163 425
Identifiant d'entité juridique (LEI) : 8945007RX4LYLFFN2079

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

Date de constitution : 23 décembre 2025
Date d'enregistrement : 19 mars 2026
Durée de vie de l'Emetteur : Jusqu'au 19/03/2125 soit 99 ans

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

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

SECTION 4 — DÉCLARATION DE RESPONSABILITÉ ET DÉCLARATION CONCERNANT L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

4.1 Déclaration de responsabilité

4.1.1 Personnes responsables et déclarations

4.1.1.1 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.

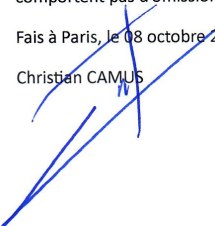
4.1.1.2 Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

ATTESTATION INFORMATIONS CONTENUES

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

Fais à Paris, le 08 octobre 2026

Christian CAMUS



4.1.2 Déclaration/ rapport d'experts

4.1.2.1 Personne ayant établi le Bilan Intermédiaire

Guy SELLEM, directeur administratif et financier du Groupe ELVEST, exerce son activité au sein du siège social situé 21 rue Fortuny – 75 017 Paris. Il est également Directeur Général d'INTER INVEST SERVICES SAS qui est Associé Actuel de l'Emetteur. Il est titulaire d'un diplôme de Maîtrise en Science et Technique Comptables et Financière (MSTCF) à Paris 12.

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

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

En application de l'article L.225-131 du Code du Commerce, la Société ayant été créée le 23 décembre 2025 pour une immatriculation le 19 mars 2026, est soumise à cette obligation.

Il a été nommé un commissaire à la vérification de l'actif et du passif de l'Emetteur qui a émis un rapport.

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

4.1.2.3 Commissaire aux comptes

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

- ✓ 5 000 000 € de total bilan (somme de tous les actifs dans un bilan comptable)
- ✓ 10 000 000 € de chiffre d'affaires HT
- ✓ 50 salariés

Au regard du Bilan Intermédiaire, aucun de ces seuils n'est franchi. 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, le total bilan sera supérieur à 5.000.000,00 € dès fin décembre 2026 et son chiffre d'affaires va dépasser 10.000.000,00 € HT au titre de l'exercice à clôturer au 31/12/2027 et sur les exercices suivants (cf. point 5.4.1.2). Elle sera donc légalement soumise à l'obligation de nommer un commissaire aux comptes.

Un rapport sur le Bilan Intermédiaire a 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

Ce même commissaire aux comptes a établi :

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

4.1.2.4 Legal Opinion relative au plafonnement des niches fiscales

Les informations relatives au risque lié au plafonnement des niches fiscales au 3.4.e) du Résumé et au 2.1.3.e) de la Section 2 ont fait l'objet d'une Legal Opinion du Cabinet d'avocats OAKLANCE avalisant l'analyse fiscale.

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

4.1.2.5 Attestation sur la retranscription fidèle et exacte des informations provenant des tiers

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DES INFORMATIONS

J'atteste que toutes les informations provenant de tiers contenues dans le présent Prospectus ont été fidèlement reproduites et, à ma connaissance et pour autant que je sois en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses. Les sources d'informations tierces sont les suivantes : la SA AIR CALEDONIE INTERNATIONAL, la SA NATIXIS.

Fais à Paris, le 08 octobre 2026

Christian DAVIUS

4.2 Déclaration concernant l'autorité compétente

4.2.1 Déclaration d'approbation

- Le présent Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.
- Cette approbation ne constitue pas un avis favorable sur l'émetteur ni sur la qualité des titres auxquels se rapporte le prospectus d'émission de croissance de l'Union.
- 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.
- Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance pour l'Union conformément à l'article 15 Bis du règlement (UE) 2017/1129.

SECTION 5 — STRATÉGIE DE CROISSANCE ET APERÇU DES ACTIVITÉS

5.1 Stratégie et objectifs de croissance

5.1.1 Stratégie et objectifs

La Société a pour objet exclusif :

« (i) La construction ou l'acquisition d'investissements productifs en vue de leur 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. »

La Société a été constituée afin d'acquérir l'Avion pour le donner en location à ACI par voie de Contrat de Crédit-Bail.

L'Augmentation de Capital décidée par l'Emetteur, va contribuer à hauteur de 68.697.293,00 euros au paiement de l'acquisition de l'Avion, le solde faisant l'objet du Contrat de Prêt-Subordonné, du Contrat de prêt du Pool Bancaire. Le solde de l'Augmentation de Capital soit 6.744.677,00 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 3.542.866,00 euros soit 2,32% 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 2.753.632 euros soit 1,80% 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 de capital 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.

ELVEST SAS assurera la gestion administrative de l'Emetteur pendant la Période Fiscale et après celle-ci jusqu'à sa liquidation (hors frais de liquidation). Les frais de gestion sont estimés à 448.179,00 euros soit 0,29% de la Base Eligible.

	Coût total de l'Opération
Coût de l'Avion, hors taxes récupérables	176.519.993,00 €
Frais	6.744.677,00 €
Dont frais de montage	3.542.866,00 €
Dont frais de gestion*	448.179,00 €
Dont frais de placement **	2.753.632,00 €
TOTAL	183.264.670,00 €

* Les frais de gestion sont susceptibles d'être minorés ou majorés. 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 la souscription 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.

La rentabilité d'un investisseur souscrivant à hauteur de la souscription minimale (i.e. : 2.393 actions) s'établit comme suit :

Réduction d'impôt (RI) souhaitée par le Client Réservataire (1)	5 001,38 €
Montant de la souscription à réaliser (2)	4 546,70 €
Rentabilité Brute (3) = (1)/(2) -1	10,00%
Frais de réservation (4)	41,82 €
Rentabilité Nette (5)= (1) /((2)+(4)) -1	9%

Le montant de l'Opération, s'établit à 176.519.993,00 euros pour une Base Eligible, définie dans l'Agrément Fiscal, de 152.660.651,00 euros à laquelle est associée une réduction d'impôt de 82.986.330 euros, compte tenu du taux de réduction d'impôt de 54,36 % défini par la loi.

		Min	Moy	Max
Montant de l'investissement				176 519 993 EUR
Base éligible décidée dans l'Agrément	[1]			152 660 651 EUR
Taux de réduction d'impôt fixé par la loi	[2]		54,36%	
Montant total de réduction associé à l'Opération	[3]=[1]*[2]			82 986 330 EUR
Nombre d'actions de la société après l'Augmentation de capital	[4]		39 706 300	
Nombre d'actions souscrites	[5]	2 393	7 177	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]	4 546,70 EUR	13 636,30 EUR	48 127,00 EUR
Pourcentage de Capital social de la Société	[8]= [5]/[4]	0,01%	0,02%	0,06%
Montant de la Réduction d'Impôt / Souscription	[9]=[8]*[3]	5 001,38 EUR	14 999,96 EUR	52 939,80 EUR
Gain Souscripteur (hors prise en compte des frais de réservation)	[10]=[9]-[7]	454,68 EUR	1 363,66 EUR	4 812,80 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]	41,82 €	75,45 €	203,07 €
Dont fixe		25,00 EUR	25,00 EUR	25,00 EUR
Dont variable		16,82 EUR	50,45 EUR	178,07 EUR
Investissement Total (frais de réservation et de souscription inclus)	[14]=[7]+[13]	4 588,52 EUR	13 711,75 EUR	48 330,07 EUR
Gain Souscripteur (frais de réservation inclus)	[15] =[10]-[13]	412,86 EUR	1 288,21 EUR	4 609,73 EUR
Rentabilité Nette	[16]=[15]/[14]	9%	9,39%	9,54%

Les Rentabilité Brute et Rentabilité Nette s'entendent comme une rentabilité minimale⁵ 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 la 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 ELVEST SAS qui ont été pris en compte pour le calcul de la Rentabilité Nette à partir de la Rentabilité Brute. Vous trouverez ci-dessous le tableau de calcul de la Rentabilité Brute et de la Rentabilité Nette dans le cas des souscriptions inférieures ou égales à 100% et supérieures ou égales à 75% :

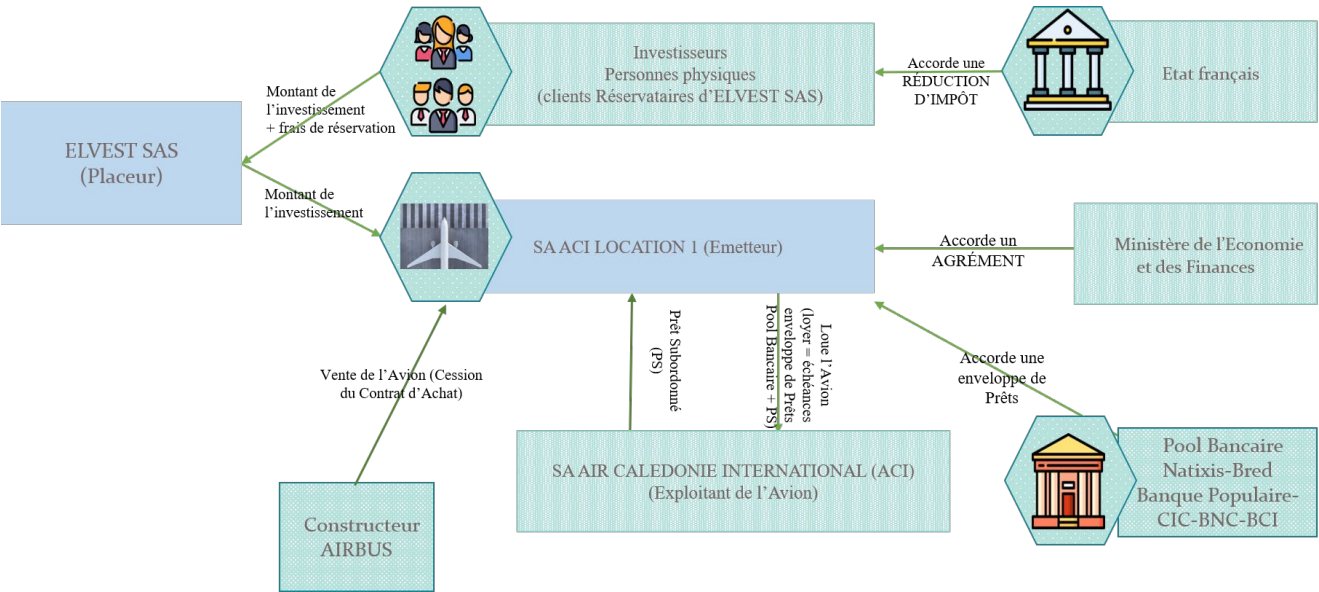
Niveau de souscription	100%		90%		80%		75%	
Nbre de titres souscrits (1)	39 706 300		35 735 670		31 765 040		29 779 725	
Réduction d'impôt (variable fixe) (2)	82 986 330 €		82 986 330 €		82 986 330 €		82 986 330 €	
Nominal des titres (3)	1,90 €		1,90 €		1,90 €		1,90 €	
Réduction d'impôt par titre (4) = (2) / (1)	2,090004104		2,322226782		2,61250513		2,786672138	
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 2 393 actions, soit une RI de 5 001,38 €	pour la souscription de 25 330 actions, soit une RI de 52 939,80 €	pour la souscription de 2 154 actions, soit une RI de 15 001,59 €	pour la souscription de 22 797 actions, soit une RI de 52 939,80 €	pour la souscription de 1 914 actions, soit une RI de 15 001,00 €	pour la souscription de 20 264 actions, soit une RI de 52 939,80 €	pour la souscription de 1 795 actions, soit une RI de 15 000,66 €	pour la souscription de 18 997 actions, soit une RI de 52 938,41 €
Nbre d'investisseurs	16593	1568	16 591	1 568	16 597	1 568	16 591	1 568
Frais de réservation (6)	693 960,29 €	318 335,29 €	665 996,76 €	290 421,76 €	638 233,23 €	262 508,23 €	624 126,47 €	248 551,47 €
Total des apports (7) = (1) * (3) + (6)	76 135 930,29 €	75 760 305,29 €	68 563 769,76 €	68 188 194,76 €	60 991 809,23 €	60 616 084,23 €	57 205 603,97 €	56 830 028,97 €
Rentabilité (8) = (2) / (7) - 1 *	9,00%	9,54%	21,04%	21,70%	36,06%	36,90%	45,07%	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

A l'issue de la Période Fiscale, conformément aux Promesses de Vente des Actions et aux Promesses d'Achat des Actions, l'Exploitant rachètera les Actions de l'Emetteur, pour un montant global respectivement de cent euros ou de un euro, aux Investisseurs pour acquérir l'Emetteur détenant l'Avion.

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.

Le schéma ci-après détaille le dispositif appliqué présenté au point 5.1.1 :
(Contrats Importants signés et restant à signer)



La Société aura un locataire unique, la SA AIR CALEDONIE INTERNATIONAL (ACI), et n'aura pas d'autres locataires.

- Présentations des principaux acteurs de l'opération

AIR CALEDONIE INTERNATIONAL / ACI (Exploitant et garant au titre de la Garantie Fiscale)

AIR CALEDONIE INTERNATIONAL, Société Anonyme au capital de 11.234.972.619 F.CFP (94.149.071 euros), ayant son siège social à Nouméa (98 800), 8 rue Frédéric Surleau, en Nouvelle-Calédonie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa (Nouvelle-Calédonie) sous le numéro 91 454, représentée par son Président du conseil d'administration et Directeur Général Monsieur Georges SELEFEN.
Code LEI : 96950007OXRULFO13275

⁵ 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 (82.986.330,00 €) sera réparti entre un nombre moindre d'Actions augmentant le montant de réduction d'impôt auquel ouvre droit chaque Action souscrite.

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'acquies à terme l'Avion nécessaire au développement de son activité.

i) Garantie Fiscale

L'Exploitant 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 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 titre de l'exploitation de l'Avion sera dévolue au paiement des loyers rattachées au Contrat de Crédit-Bail pour le financement de l'Avion, 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 (i) maintenir un effectif de 491,73 ETP pendant 5 ans à compter de la Mise en Service de l'Avion, (ii) créer a minima 84 emplois supplémentaires en CDI et les maintenir pendant 5 ans à compter de la Mise en Service de l'Avion.

L'Exploitant est susceptible de ne pas disposer des ressources spécifiques dédiées à la couverture de son engagement contractuel au titre de la Garantie Fiscale. Le capital à la date du 31/12/2025 est de 11.234.972.619 F.CFP (94.149.071 Euros) pour des capitaux propres de 9.444.589.500 F.CFP (79.145.660 Euros), dont une partie est dédiée à l'octroi du Prêt-Subordonné. Compte tenu de ces éléments ci-dessous, il existe un risque 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) d'ACI et du Total bilan net des dettes de long terme seraient les suivants :

EUR	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Chiffre d'affaires	243.090.503	258.397.812	278.027.909	295.319.878	295.319.878	295.319.878	295.319.878
EBE	37.401.239	29.321.742	49.811.070	58.648.612	53.596.426	58.395.007	55.354.456
Résultat net	7.662.588	(1.383.194)	17.012.170	27.369.595	23.006.356	24.354.649	20.307.307
CAF *	24.983.690	16.465.960	37.076.788	46.972.314	43.028.253	48.987.496	47.162.659
Capital social	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071	94.149.071
Capitaux propres	76.225.125	74.841.931	91.854.101	119.223.696	142.230.052	166.584.701	186.892.007
Dettes long terme	258.027.892	296.711.685	274.045.507	250.321.345	225.489.059	199.496.111	172.287.448
Total bilan	382.925.898	423.498.597	418.009.454	422.852.139	421.164.221	417.631.923	413.210.622
Total bilan net de dette LT	124.898.006	126.786.912	143.963.947	172.530.794	195.675.162	218.135.812	240.923.174

(*) 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. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

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

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

Code LEI : 969500G0ERKLWKMEOX07

ELVEST SAS est une entreprise d'investissement agréé par l'ACPR pour le service de placement garanti (code CIB 16758). 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.

ELVEST SAS 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.

ELVEST SAS dispose d'un niveau de fonds propres de 24.883.765 € au 31/12/2025.

A la date du Prospectus, le montant des demandes de réservation reçues par ELVEST SAS pour un investissement Girardin représente environ 200 M.EUR (VS une réduction d'impôt de 82 M.EUR pour le présent dossier).

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, 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'ELVEST SAS, respecté une modification des conditions de souscriptions ou de détention à la suite d'une modification législative). Pour que l'Investisseur obtienne le bénéfice de la G3F, il convient également que l'Investisseur informe en temps utile ELVEST SAS de la réclamation qui lui est faite, lui transmette toute information et document nécessaire et suive les instructions données par ELVEST SAS dans toute procédure amiable ou contentieuse liée à son investissement. La G3F devrait, en principe, intervenir en complément et à titre subsidiaire de la Garantie Fiscale. La G3F pourra être actionnée, notamment si la Garantie Fiscale ne pouvait être exécutée avant la date à laquelle l'Investisseur devrait payer le montant de la rectification, être mise en œuvre en premier. En revanche, si l'Exploitant est dans l'impossibilité d'honorer la Garantie Fiscale, la G3F pourra être mise en œuvre.

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

L'ensemble des opérations soumises à agrément et les opérations dites de plein droit de type industriel, montées par ELVEST SAS, est couvert par la garantie G3F. Sur la période du 01/01/2021 au 31/12/2025, le total de ces opérations représente une réduction d'impôt d'environ 737.630.000 € en comparaison à la dotation de 10.000.000 € de la G3F, soit un rapport de 73 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. Il existe un risque résiduel important du fait de la non-couverture exhaustive par cette garantie et en conséquence un risque financier est susceptible de peser sur les souscripteurs.

➤ Stratégie et critères d'investissement

La politique d'investissement de l'Emetteur porte uniquement sur l'acquisition de l'Avion à exploiter par ACI.

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'acquisition de l'Avion est prévue dans le cadre de la signature du Contrat de Cession du Contrat d'Achat prévue dans la semaine du 30 novembre 2026. L'ensemble des risques financiers afférents à la construction de l'Avion est supporté par ACI au titre de la Garantie Fiscale.

L'intégralité des fonds levés dans le cadre de l'Augmentation de Capital de la Société sera investie au plus tard le 31 décembre 2026 dans le paiement des dépenses totales liées à l'émission et/ou à l'offre et au financement de l'acquisition de l'Avion, éligible à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du CGI, et notamment au règlement du solde du Prix d'Achat de l'Avion qui devra intervenir dans la semaine du 30 novembre 2026 afin de permettre sa Livraison aux alentours de cette même date.

Au terme de la Période Fiscale, tel que précisé dans l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances, les Actions de la Société ont vocation à être rachetées par ACI qui continuera à honorer le Contrat de Crédit-Bail. Le mécanisme de rachat des Actions et de sortie des Investisseurs est prévu et décrits ci-dessous au présent paragraphe 2.2.1.

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

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

L'investissement réalisé par le contribuable lui ouvre droit à une quote-part de l'avantage fiscal égale à 54,36 % de la Base Eligible (i.e. prix de revient net éligible de l'Avion). 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 152.660.651,00 euros soit, sur la base d'un taux de réduction d'impôt associé de 54,36 %, une réduction d'impôt de 82.986.330,00 euros (i.e. : 152.660.651 * 54,36 %). L'Apport Fiscal Rétrocédé à l'Exploitant ayant été contractuellement fixé à 45,00 % de la Base Eligible, soit environ 82,78 % (i.e. : 45,00 / 54,36) de l'Avantage Fiscal, les frais de l'Opération d'un montant de 6.744.677,00 euros représentant 8,13 % (i.e. : 6.744.677,00 / 82.986.330,00) de l'Avantage Fiscal, l'Investisseur versera, hors prise en compte des frais de réservation, 90,91% (i.e. : 82,78% + 8,13%) du montant de réduction qu'il souhaite obtenir soit une Rentabilité Brute de 10% et une Rentabilité Nette de 9% 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%, 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 49,42 % (i.e. : 54,36 %*90,91) de la Base Eligible. Le taux de rendement est alors obtenu en rapportant la différence le taux de réduction d'impôt associé à l'Opération (i.e. 54,36%) et l'apport proportionnel des Investisseurs (i.e. 49,42 %) rapportée à l'apport proportionnel des Investisseurs (49,42 %), d'où un résultat d'au moins 10,00% (i.e. 54,36 / 49,42 -1).

Exemple de rentabilité pour une souscription de 10.000 Actions :

Nombre d'Actions	10 000
Valeur de l'Action	1,90 euros
Apport du Souscripteur	19.000 euros
Réduction d'impôt	20.900,04 euros
Rentabilité Brute (hors frais de réservation)	10,00%
Rentabilité Nette	9,45%

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de Mise en Service de l'Avion, elle-même correspondant à l'année de la souscription au capital de la Société, soit, en l'occurrence, 2026.

L'impôt sur les revenus perçus en 2026 est acquitté depuis le 1er janvier 2026 par un prélèvement mensuel sur les revenus de 2026. 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 2026 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 2027 dans la déclaration des revenus de 2026, les prélèvements pratiqués tout au long de l'année 2026 venant s'imputer sur l'impôt dû au titre des revenus de 2026 selon le calendrier suivant :

- mai 2027 : déclaration des revenus perçus en 2026,
- à partir d'août 2027 : 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 2026 au paiement des dépenses totales liées à l'émission, à la gestion et/ou à l'offre et au financement de l'Avion. En fonction du niveau des souscriptions, le montant y afférant sera, en tout ou partie, affecté à la poursuite du financement de l'acquisition de l'Avion et notamment au règlement du solde du Prix d'Achat de l'Avion. 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 2026 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'ELVEST SAS (des Clients Réservataires) et souhaitant souscrire à l'Augmentation de Capital ».

➤ Dividendes

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

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

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

➤ Cession des Actions et sortie de l'opération

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

Il est rappelé aux Investisseurs que toute cession d'Actions effectuée avant le terme de la Période Fiscale telle que précisée dans l'Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances (soit en pratique 5 ans à compter de la date à laquelle interviendra la Mise en Service 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 le mécanisme suivant :

1. Les Investisseurs consentiront à compter de l'expiration de la Période Fiscale :
 - une promesse de vente (option d'achat) des Actions à ACI pour un prix d'exercice de CENT (100) euros, chaque Promettant recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions
 - en cas de non-exercice de cette option, les Investisseurs bénéficieront d'une promesse d'achat (option de vente) des Actions par ACI pour un prix d'exercice de UN (1) euro, chaque Bénéficiaire recevant une fraction du Prix d'Achat proportionnelle au nombre d'Actions qu'il détient par rapport à l'intégralité des Actions.

Ce mécanisme offre 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'Avion, la Société percevra, au titre du Contrat de Crédit-Bail, des loyers payables par ACI. Le montant de base des loyers correspondra au service i) du Contrat de Prêt-Subordonné, (ii) du Contrat de Prêt du Pool Bancaire. Les résultats comptables de la Société seront déficitaires chaque année (sans qu'il soit demandé aux Investisseurs de recapitaliser l'Emetteur). Aucun dividende ne sera versé.

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

5.2 Principales activités et principaux marchés

5.2.1 Description des principales activités de l'Emetteur

5.2.1.1 Principales activités

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

La Société a pour objet exclusif :

« (i) La construction ou l'acquisition d'investissements productifs en vue de leur 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'est dans ce cadre que la Société va acquérir l'Avion ayant reçu l'Agrément du Ministère de l'Economie et des Finances référencé n°2023/14937/33 en date du 06 octobre 2026 conformément aux dispositions dudit article du CGI.

Les souscriptions en numéraire à l'Augmentation de Capital de la Société permettront le financement, par la Société, en sus service i) du Contrat de Prêt-Subordonné, (ii) du Contrat de Prêt du Pool Bancaire, de l'acquisition de l'Avion. L'Avion sera ensuite loué par ACI, 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 75.441.970,00 euros de fonds propres en cas de succès de l'opération (soit un capital social de 397.063,00 euros auquel s'ajoute le montant total de la prime de souscription, soit 75.044.907,00 euros).

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

Non applicable

5.2.1.2 Principaux marchés

La Société a pour objet social exclusif :

« (i) La construction ou l'acquisition d'investissements productifs en vue de leur 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. »

La Société est exclusivement dédiée à l'acquisition de l'Avion en cours de construction, dont la Livraison est prévue dans la semaine du 30 novembre 2026.

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'Avion, 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'Avion 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 durant la Période Fiscale.

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

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

La Nouvelle-Calédonie a connu de graves troubles à l'ordre public au cours du mois de mai 2024, occasionnant de lourds dégâts sur des infrastructures publiques et privées. Une action ferme des forces de sécurité intérieures a permis un progressif retour à l'ordre.

Ces événements ont eu des conséquences financières et sociales lourdes, avec notamment la nécessité de mise au chômage partiel ou total de tout ou partie des collaborateurs des entreprises sinistrées, avec un impact direct sur la demande locale comme touristique sur le marché de l'aérien international.

Le budget 2024 de la compagnie avait été établi sur la base d'une hausse du trafic passagers de 20% par rapport à 2023, soit un objectif de l'ordre de 455.000 pax payants transportés.

Les événements enregistrés avaient fortement impacté ces projections, du fait d'une suspension temporaire des liaisons aériennes mettant un coût d'arrêt à la fréquentation touristique qui avait pourtant bien redémarré et à un large report des projets de vacances des Calédoniens.

Au vu de la forte contraction attendue des ventes sur ses marchés régionaux, il était devenu impératif pour la compagnie de trouver de nouvelles sources de revenus. C'est pourquoi elle a décidé de démarrer la desserte de la ligne Paris en décembre prochain, avec sa flotte actuelle de gros porteurs via Bangkok, afin de capter une partie du trafic existant, qu'elle achemine aujourd'hui jusqu'à Tokyo ou Singapour et qui poursuit ensuite jusque dans l'Hexagone via d'autres compagnies à défaut d'offre de vols directs d'ACI.

Dans ce contexte local difficile, et en intégrant l'ouverture de la ligne Paris dès décembre 2024 desservie avec la flotte actuelle puis avec les deux A350 à compter respectivement de fin 2026 et 2028, la compagnie a revu ses projections de trafic sur les années à venir.

Au-delà du constat qui est impératif pour la compagnie de trouver de nouveaux débouchés pour utiliser ses moyens dans le contexte actuel, le choix d'assurer une liaison jusqu'à Paris repose sur une analyse raisonnable

du marché et de ses perspectives. ACI réfléchit en effet à ce projet de desserte de l'Hexagone avec ses propres appareils depuis plus de 4 ans.

S'agissant de la clientèle calédonienne se rendant dans l'Hexagone, la concurrence est traitée aujourd'hui par plusieurs compagnies sur des routes différentes :

- ✓ Au départ de Singapour ou des principales villes australiennes (Sydney, Brisbane, Melbourne) par des compagnies du Golfe avec trois escales au moins.
- ✓ Au départ de Singapour en liaison directe par Air France et Singapour Airlines et en liaison indirecte par d'autres compagnies avec une escale supplémentaire (exemple, Turkish Airlines avec une escale à Istanbul).

Face à ces compagnies internationales d'excellente réputation, l'estimation d'ACI qu'elle capterait une partie importante de cette clientèle existante repose sur plusieurs éléments :

- ✓ Le prix : le positionnement tarifaire de la compagnie est compétitif.
- ✓ La simplicité : assurer avec la même compagnie et le même appareil le voyage jusqu'à sa destination finale.
- ✓ Un nombre d'escales limité : en dehors des vols en continuité avec Air France et Singapour Airlines à une escale, tous les autres vols ont escale supplémentaire au moins jusqu'à Paris.
- ✓ Une compagnie française de bout en bout : certains passagers peuvent être sensibles au fait d'avoir une assistance en français dans les escales internationales intermédiaires, ce qu'ils n'auraient pas avec la plupart des compagnies en dehors d'Air France.

Dès 2020 la compagnie avait commencé à étudier l'idée de rejoindre Paris via une escale asiatique. Le projet initial était une liaison via Tokyo-Narita avec un survol de la Sibérie. Pour cette étude ACI s'était fait accompagner par le cabinet AIM Satis spécialisé dans la modélisation technique et financière de liaison aérienne. Ce cabinet concluait à l'existence d'un business case avec une opportunité de récupération d'une partie des passagers à destination de la Métropole tout en pratiquant des tarifs plus attractifs que ceux de la concurrence. Ces vols pouvaient être opérés avec les A330 en service.

La crise ukrainienne et la fermeture de l'espace aérien de la Fédération de Russie avait temporairement mis un terme au projet car des routes alternatives avec un survol de la Chine s'avéraient difficilement exploitable avec les A330.

Suite à la crise COVID, le projet a été relancé alors qu'une liaison vers Singapour était lancée pour remplacer celle vers Osaka. La piste explorée était alors de poursuivre vers CDG depuis Singapour. Les seuls modules aptes à opérer de tels vols étaient l'Airbus A350 ou le Boeing 787.

La crise calédonienne de 2024 a une nouvelle fois modifié le plan stratégique et face à la chute de son trafic la compagnie a été contrainte d'accélérer l'ouverture de desserte Paris pour capter des revenus et juguler ses pertes. L'escale intermédiaire de Bangkok s'est avérée la seule possible pour poursuivre jusqu'à Paris.

Les premières réalisations sont très encourageantes et terme de trafic mais la limitation des capacités d'emport (pax et fret) des A330 ne permettent pas de dégager une rentabilité normale.

Dans ce contexte la décision d'acquérir des A350 a été accélérée pour bénéficier de l'opportunité de livraison rapide offerte par Airbus.

5.3 Investissements

5.1.3 Investissements importants de l'Emetteur

5.3.1.1 Principaux investissements réalisés

L'Emetteur doit acquérir l'Avion pour le louer à l'Exploitant. La Section 13.2 fournit un descriptif du financement de l'acquisition de l'Avion par l'Emetteur.

Opération	Coût de revient de l'Avion	Coût de revient total opération	Capital + prime de souscription	Prêt Subordonné	Prêt Pool Bancaire	Base Eligible	Réduction d'impôt	Agrément
Avion	176.519.993 €	183.264.670 €	75.441.970 €	2.564.335 €	105.258.365 €	152.660.651 €	82.986.330 €	Oui
Total	176.519.993 €	183.264.670 €	75.441.970 €	2.564.335 €	105.258.365 €	152.660.651 €	82.986.330 €	

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

Le coût de revient total de l'opération s'élevant à 183.264.670,00 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.

5.3.1.2 Contrats Importants

L'Emetteur a d'ores et déjà signé les contrats suivants dans le cadre de la mise en place de l'Opération :

- Le Contrat d'Achat, signé en date du 20 février 2024, désigne le contrat d'achat A350-900, conclu entre ACI (en qualité d'acheteur) et AIRBUS (en qualité de vendeur), y compris ses annexes et appendices, tel que modifié et complété de temps à autre (y compris toute lettre-accord conclue de temps à autre à cet égard) et (i) tel que novaté au profit d'Alex Finance Limited en vertu des termes de l'acte de novation et de modification en date du 21 mars 2025 et (ii) re-novaté ou devant être re-novaté au profit de l'acheteur au plus tard à la Date de Livraison en vertu des termes de l'acte de re-novation du contrat d'achat en date du 21 mars 2025. Les principales clauses du contrat visent la description de l'Avion, les modalités de détermination de son prix, les missions et obligations du vendeur, les modalités de règlement du prix d'acquisition, les modalités de transfert de propriété du bien, les engagements des parties, les cas de résiliation ainsi que les conditions résolutoires. Ce contrat n'est pas accessible pour des raisons liées à la politique de confidentialité du constructeur AIRBUS. Le seul document accessible au titre de ce Contrat d'Achat est le Price Calculation Report en date du 23/06/2026 qui justifie le prix final hors BFE de l'Avion.
- Le Contrat de Prêt-Subordonné signé en date du 22 juillet 2026, consenti par ACI à l'Emetteur permettant à ce dernier de financer partiellement l'Acquisition de l'Avion. Les principales clauses du contrat visent la portée de l'engagement du prêteur (engagement de mettre le prêt à disposition de l'emprunteur à compter de la Date de Livraison), la durée du prêt (12 ans à compter de la Date de Livraison), les modalités de détermination du montant final du prêt, les modalités de tirage, les intérêts, l'échéancier, les modalités de paiement et de remboursement.
- Le Contrat de Prêt du Pool Bancaire, signé en date du 22 juillet 2026, dans le cadre du prêt accordé par le Pool Bancaire à l'Emetteur, afin de parfaire le financement de l'acquisition de l'Avion par l'Emetteur. Les échéances relatives à ce prêt bancaire seront honorées grâce au versement par ACI à l'Emetteur des loyers du Contrat de Crédit-Bail. Les principales clauses du contrat visent les modalités de détermination du montant final du prêt, sa durée, le taux d'intérêt appliqué, la période de différé, la périodicité et les modalités de remboursement des échéances en capital et intérêts, les cas de défaut, les garanties, les conditions particulières, les conditions suspensives de son entrée en vigueur (principalement que la Livraison soit réalisée).
- Le Contrat de Crédit-Bail, signé en date du 22 juillet 2026 par lequel l'Emetteur s'engage à donner l'Avion en Crédit-Bail à ACI pour une durée de 12 ans à compter de la Date de Livraison. Les principales clauses du contrat visent sa durée, le montant des loyers périodiques et les modalités de règlement, les obligations du crédit-preneur en matière d'utilisation de l'Avion, 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 conditions suspensives et résolutoire du contrat, dont la levée conditionne son entrée en vigueur, soit principalement le Livraison de l'Avion.

L'entrée en vigueur des Contrats de Prêt subordonné, Contrat de Prêt du Pool Bancaire et Contrat de Crédit-Bail sont conditionnés à la levée de conditions suspensives et résolutoire, axées principalement sur la Livraison de l'Avion qui doit intervenir dans la semaine du 30 novembre 2026.

Concomitamment aux Contrats Importants déjà signés le 22 juillet 2026, les contrats annexes suivants ont été signés par l'Emetteur à la même date, directement rattachés aux Contrats Importants signés le 22 juillet 2026 : contrat de subordination, contrat de délégation de bail, lettre de confirmation de change à terme, lettre relative aux documents sous forme convenue, lettre de commission d'agent et d'agent de sureté, lettre de commission initiale, lettre de TEG.

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

- Le Protocole signé en date du 22 août 2024 entre l'Exploitant et les Arrangeurs, modifiée par avenants le 15 octobre 2024 et le 18 avril 2025, détaillant la mission de structuration de l'Opération de ces derniers et notamment l'obtention d'une aide fiscale rétrocédée à hauteur de 45,00 % de la base éligible agréée. Le protocole acte le principe d'une prise en charge de la rémunération des Arrangeurs par l'Emetteur réunissant les investisseurs fiscaux. Il est assorti d'une clause d'exclusivité au bénéfice des arrangeurs sous peine de résiliation avec versement d'une indemnité. Il prévoit les conditions de résiliations et notamment les indemnités de résiliation à la charge de l'exploitant. Les cas de résiliation se résument au manquement grave par l'une ou l'autre des parties à ses obligations.
- La Garantie de Placement en date du 29 septembre 2026 entre l'Emetteur et ELVEST SAS par laquelle ELVEST SAS s'engage à assurer le placement garanti de la présente Offre dans la limite du Montant Minimum de 68.697.294,90 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, a fait 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.

Par ailleurs, les contrats importants suivants seront signés entre la date d'augmentation de capital et la date de Livraison :

- Le Contrat de Cession du Contrat d'Achat, comprenant l'Accord de notification, de reconnaissance et de consentement, à signer entre ACI, l'émetteur et le constructeur AIRBUS, qui formalise la cession par ACI à l'Émetteur, avec pleine et entière garantie de propriété, le droit d'accepter de l'Émetteur d'accepter la Livraison de l'Avion et d'être désigné comme acheteur dans l'acte d'événement ou toute facture ou document similaire/
- La Promesse de Vente (option d'achat) des Actions détenues par les Investisseurs, consentie pour une durée de trois (3) mois à compter du 1^{er} jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans après la Mise en Service de l'Avion, par les actionnaires investisseurs de l'Émetteur au profit de l'Exploitant pour un prix égal à CENT (100) EUR.
- La promesse d'Achat (option de vente) des Actions détenues par les investisseurs, consentie pour une durée de 3 mois à compter du 1^{er} jour suivant l'expiration d'une période de cinq (5) ans et 4 mois après la date de mise en service de l'Avion, par l'Exploitant au profit des actionnaires investisseurs de l'Émetteur pour un prix égal à UN (1) EUR.
- La Garantie Fiscale consentie par l'Exploitant au bénéfice des investisseurs, de l'Émetteur et d'ELVEST SAS, au titre de laquelle l'Exploitant s'engage à indemniser les bénéficiaires de la garantie à hauteur de toute somme 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.

Concomitamment aux Contrats Importants suscités, qui seront signés entre la date d'augmentation de capital et la date de Livraison, les contrats annexes suivants seront signés par l'Émetteur : lettre de confirmation de change à terme, lettre de confirmation du taux de conversion au comptant, acte constitutif d'hypothèque aérienne de 1^{er} rang, convention de cession des assurances.

5.3.1.3 Principaux investissements envisagés

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

5.4 Prévisions et estimations du bénéfice

5.4.1 Prévisions ou estimations du bénéfice

5.4.1.1 Prévisions ou estimations du bénéfice déjà publiées par l'Émetteur

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

5.4.1.2 Publication à venir de prévisions ou estimations du bénéfice de l'Émetteur

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.

5.4.2 Prévision ou une estimation de bénéfices publiée et en suspens et plus valable

Néant

6.1 Structure organisationnelle et actionnariat

6.1.1 A la date du Prospectus, l'Émetteur est détenu à plus de 99% par la société INTER INVEST SERVICES SAS qui appartient au Groupe ELVEST⁶ qui 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 SERVICES SAS a vocation à sortir de la Société à l'issue de l'Offre pour permettre aux investisseurs de bénéficier de la réduction d'impôt résultant de leur investissement.

Depuis 1991, le Groupe ELVEST 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 ultramarines au travers des dispositifs Girardin, ELVEST SAS, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR (CIB 16758) pour le placement garanti, contribue à soutenir les PME ultramarines via des solutions de défiscalisation outre-mer.

Aujourd'hui, le Groupe ELVEST est un acteur reconnu sur le marché de la défiscalisation et de l'investissement PME. Ses sociétés proposent 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 ELVEST à la date du Prospectus : voir le point 6.1.3.3 ci-après.

6.1.2 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 15.1 du Prospectus. Les rémunérations perçues par les Arrangeurs dans le cadre du projet sont présentées à la Section 5.1.1 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 SERVICES, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est au 21 rue Fortuny, 75 017 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 837 666 437, à hauteur de 3.699.999 actions ;
- Monsieur Benoît PETIT, né le 10 octobre 1977 à Grenoble (38), domicilié 88 avenue Niel, 75 017 Paris, à hauteur de 1 action.

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

Les 3.699.999 Actions d'un centime d'euro (0,01 €) sont toujours détenues par INTER INVEST SERVICE SAS, qui est associée actuelle de la Société aux côtés de Monsieur Benoît PETIT ;

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

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

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

La Section 6.1.3.3 du Prospectus fournit un descriptif des activités d'INTER INVEST SERVICES SAS et du Groupe ELVEST (Groupe ELVEST Agréé et Groupe ELVEST Non-Agréé).

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.

6.1.3 Principaux actionnaires

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

⁶ Voir l'organigramme du Groupe ELVEST en pages suivantes.

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage de détention du capital
INTER INVEST SERVICES SAS	3.699.999	99,9999730%
Monsieur Benoit PETIT	1	0,0000270%
Total	3.700.000	100 %

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 Associés Actuels. Il n'existe aucune action non représentative du capital. La Société n'a procédé à l'émission d'aucune valeur mobilière autre que les 3.700.000 Actions composant son capital social initial. Elle ne détient aucune participation.

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

Dans le cadre de la présente Offre il est proposé aux Investisseurs de souscrire à l'émission 39.706.300 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 8,5241% 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 SERVICES SAS	99,9999730%	99,9999730%	0%	0%
Benoit 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 08 octobre 2026.

6.1.3.2 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.

6.1.3.3 Contrôle de l'Emetteur

L'Emetteur ne détient aucune de ses propres actions. Il ne dispose pas de filiale. 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. A la date du visa du Prospectus, il n'existe aucune option d'achat et de vente au profit des Associés Actuels de la Société ou consentis par ces derniers sur les Actions de la Société. 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.

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

A la date du Prospectus, l'Emetteur est détenu à plus de 99% par la société INTER INVEST SERVICES SAS. Le Groupe ELVEST, à travers ELVEST SAS et INTER INVEST OUTREMER SAS, a participé au montage de l'Opération de

défiscalisation et a pour sa réalisation, la SAS INTER INVEST SERVICES (appartenant au Groupe ELVEST) a repris l'Emetteur. ELVEST SAS et le Groupe ELVEST 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 SERVICES SAS a vocation à sortir de la Société à l'issue de l'Offre pour permettre aux investisseurs de bénéficier de la réduction d'impôt résultant de leur investissement.

Depuis 1991, le Groupe ELVEST 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 ultramarines au travers des dispositifs Girardin, ELVEST SAS, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR (CIB 16758) pour le placement garanti, contribue à soutenir les PME ultramarines via des solutions de défiscalisation outre-mer.

Aujourd'hui, le Groupe ELVEST est un acteur reconnu sur le marché de la défiscalisation et de l'investissement PME. Ses sociétés proposent 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 ELVEST à la date du Prospectus :

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

24,80%

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

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

Elvest Partners			
SAS, France			
Capital Social			15 433 537
Président	Benoît PETIT	8 481 014	54,95%
	Financière des Alizés Golden Share	1	0,00%
	Financière des Alizés	503 300	3,26%
	Julien HUGOT	1 655 290	10,73%
	Benjamin Cohen	1 655 263	10,73%
	Jean Baptiste DE PASCAL	1 650 000	10,69%
	Jérôme DEVAUD	934 374	6,05%
	Jacqueline PETIT	554 295	3,59%
TOTAL		15 433 537	100,0%

Elvest			
SAS, France			
Capital Social			10 000 200
	Groupe Elvest Agrée	600	100,00%
Président	Benoît PETIT		
DG	Jean Baptiste DE PASCAL		
DG	Marc El Asmar		
Président du CS	Alain ARNAUD		
Membre du CS	Benoît PETIT		
Membre du CS	Julien PETIT		
Membre du CS	Xavier NASS		
Membre du CS	Agnes BAGNE		
Membre du CS	Didier VALET		
TOTAL		600	100,0%

SOFIDOM			
SAS, France			
Capital Social			20 905 614
	Groupe Elvest Agrée	20 215 729	96,70%
	Mea Capital (Marc El Asma)	689 885	3,30%
Président	Benoît PETIT		
DG	Marc El Asmar		
DGD	Dominique PINOCHE		
PCA	Alain ARNAUD		
Adm	Benoît PETIT		
Adm	Julien PETIT		
Adm	Didier VALET		
Adm	Agnes BAGNE		
Adm	Xavier NASS		
TOTAL		20 905 614	100,0%

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

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

24,80%

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

Certifié conforme à l'original

Elvest Partners			
SAS, France			
Capital Social		15 433 537	
Président	Benoît PETIT	8 481 014	54,95%
	Financière des Alizés Golden Share	1	0,00%
	Financière des Alizés	503 300	3,26%
	Julien HUGOT	1 655 290	10,73%
	Benjamin Cohen	1 655 263	10,73%
	Jean Baptiste DE PASCAL	1 650 000	10,69%
	Jérôme DEVAUD	934 374	6,05%
	Jacqueline PETIT	554 295	3,59%
TOTAL		15 433 537	100,0%

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

90,91%

Musigny Wealth Management			
SAS, France			
Capital Social		162 000	
	Groupe Elvest Non Agrée	5 400	100,00%
Président	Benoît PETIT		
DG	Jérôme DEVAUD		
TOTAL		5 400	100,0%

100%

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

100%

SA ACI LOCATION I			

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

99,99%

100%

Solvest			
SAS, France			
Capital Social		100 000	
	Groupe Elvest Non Agrée	54 000	54,00%
DG	Gaïte Partners	35 000	35,00%
	Jean Baptiste DE PASCAL	2 000	2,00%
	MEA Capital	7 000	7,00%
	Guy SELLEM	2 000	2,00%
Président	Benoît PETIT		0,00%
TOTAL		100 000	100,0%

54%

Inter Invest Outremer			
SAS, France			
Capital Social		500 000	
	Groupe Elvest Non Agrée	8 200	100,00%
Président	Benoît PETIT	-	0,00%
DG	Jacqueline PETIT		0,00%
DG	Vincent DECLERCQ		
DG	Christian CAMUS		
TOTAL		8 200	100,0%

100,0%

100%

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

Les liens et notamment les Contrats Importants entre les Arrangeurs, l'Exploitant et la Société, leur rôle respectif et les conflits d'intérêts potentiels sont présentés à la Section 15.1 du Prospectus. Les rémunérations perçues par les Arrangeurs dans le cadre du projet sont présentées à la Section 5.1.1 du Prospectus.

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

- INTER INVEST SERVICES SAS, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 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° 837 666 437
- Monsieur Benoit PETIT, né le 10/10/1977 à Grenoble (38), domicilié 88 avenue Niel, 75 017 Paris

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

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

La Section 6.1.3.3 du Prospectus fournit un descriptif des activités du Groupe ELVEST Agréé (auquel appartient ELVEST SAS) et Groupe ELVEST Non Agréé (auquel appartient INTER INVEST OUTREMER SAS et INTER INVEST SERVICES SAS).

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

Le rôle des Arrangeurs (INTER INVEST OUTREMER SAS et ELVEST SAS) ne sera ensuite que d'assurer la gestion de l'Emetteur.

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, les Actions ont vocation à être rachetées par ACI. Ainsi, ACI bénéficie de la part des Investisseurs d'une Promesse de Vente portant sur les Actions pour un prix égal à cent euros. Dans l'hypothèse où ACI ne lèverait pas cette option Achat, les Investisseurs bénéficient de la part d'ACI d'une Promesse d'Achat des Actions pour un montant d'un euro symbolique.

Autrement dit, après l'expiration de la Période Fiscale, les Actions seront cédées à ACI (cf. option unique au point 12.1.7 ci-après).

Dans ces conditions, à l'issue de la Période Fiscale, la Société sera contrôlée par ACI sans conséquence financière pour les Investisseurs qui ne seront alors plus associés de la Société.

SECTION 7 — GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

7.1 Informations sur les membres des organes d'administration, de direction et/ou de surveillance

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

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

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

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

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

NOM	Date et lieu de naissance	Fonction	Adresse professionnelle	Date de désignation	Date de fin de mandat en cours
Christian CAMUS	13 décembre 1956 à Suresnes (92)	Président du Conseil d'administration, Directeur Général et Administrateur	21 rue Fortuny – 75 017 Paris	04/05/2026	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2033

Laurent GRARE	23 janvier 1970 à Papeete (987)	Administrateur	Immeuble LE FULTON - 4ème étage - 7 rue Fulton Ducos - 98 800 Nouméa	19/03/2026	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2033
Guy SELLEM	13 août 1966 à Paris 10 ^{ème} (75)	Administrateur	21 rue Fortuny - 75 017 Paris	19/03/2026	Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2033

➤ Direction générale

A la date du présent Prospectus, la direction générale de l'Emetteur est assumée par Monsieur Christian CAMUS (cf. ci-dessus). Monsieur Christian CAMUS administrateur a été nommé le 04/05/2026 pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

7.1.1.2 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. Il est actuellement Directeur Général d'INTER INVEST OUTREMER.

Christian CAMUS est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
DORY LOCATION	Président du CA et DG
RONTONAY LOCATION	Président du CA et DG
SUDILES LOCATION	Président du CA et DG
SNA LOCATION	Président du CA et DG
ACI LOCATION 1	Président du CA et DG
LIBER	Administrateur
LOG LOCATION	DGD
SIGEE IMMOBILIER	Président
CALEDONIE HABITAT 24	Président du CA et DG
MANA LOCATION	DG
ROYAL KEY LOCATION	Président du CA et DG
JP OCEAN	DG
INTER INVEST OUTREMER	DG

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
ACI LOCATION 1	Administrateur
MANA LOCATION	Administrateur
CALEDONIE HABITAT 24	Administrateur
TE RAI-ATEA LOCATION	Administrateur

Monsieur Guy SELLEM

Diplômé de Maîtrise de Science et Technique Comptable et Financière (MSTCF) de Paris 12. Guy SELLEM est par ailleurs titulaire des mandats suivants :

Nom de la société	Fonction
INTER INVEST SERVICES	DG
FERRY MOOREA 2021	Administrateur
VD INVEST	Gérant
ACI LOCATION 1	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.

7.1.1.3 Rémunération et avantages

7.1.1.3.1 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'Avion en vue de le louer à l'Exploitant et de faire bénéficier ACI de l'aide fiscale outremer visée à l'article 199 undecies B du CGI.

7.1.1.3.2 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.

7.1.1.4 Participations et stock-options

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

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

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

7.1.2 Nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles de ces personnes

Néant

7.1.3 Condamnations, mises en causes et sanctions sur les 5 dernières années

Néant

SECTION 8 — INFORMATIONS FINANCIÈRES

8.1 Etats financiers

Les informations financières historiques pour les 12 mois précédant l'approbation du Prospectus, soit le Bilan intermédiaire au 31 juillet 2026 ayant fait l'objet d'un rapport du commissaire aux comptes, figurent ci-dessous :

Bilan Actif

Période du 19/03/26 au 31/07/26

ACI LOCATION 1

Devise d'édition

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/07/2026	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				
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :				
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000		37 000	
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	37 000		37 000	
ACTIF CIRCULANT	37 000		37 000	
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

© Sage

TOTAL GÉNÉRAL

37 000

37 000

Page 3

Bilan Passif

Période du 19/03/26 au 31/07/26

ACI LOCATION 1

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/07/2026	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)

ACI LOCATION 1

Période du 19/03/26 au 31/07/26

Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/07/2026	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				

Compte de Résultat (Seconde Partie)

ACI LOCATION 1

Période du 19/03/26 au 31/07/26

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/07/2026	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		

8.2 Normes comptables

8.2.1 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).

8.2.2 Bilan intermédiaire et compte de résultat (normes françaises)

La Société a été constituée le 23/12/2025, la date de clôture de son premier exercice social est prévue au 31/12/2026, elle n'a pas établi à la date d'enregistrement du Prospectus d'autres informations financières que le Bilan intermédiaire de la Société arrêté à la date du 31/07/2026 présenté au point 8.2.2 ci-dessous.

Les dernières informations financières de la Société sont celles décrites dans le Bilan intermédiaire de l'Emetteur arrêté à la date du 31 juillet 2026 et présenté au point 8.2.2 ci-dessous. Les dernières informations financières historiques auditées sont le bilan intermédiaire au 31 juillet 2026.

Les comptes établis au 31/07/2026 (situation intermédiaire) ont fait l'objet d'une certification par un commissaire aux comptes.

a) Bilan intermédiaire

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

b) Compte de résultat

En euros	Du 19/03/2026 au 31/07/2026
Produits d'exploitation	0 €
Charges d'exploitation	0 €
Produits et charges financiers	0 €
Produits et charges exceptionnels	0 €
Résultat net	0 €

A ce stade, les Contrats Importants suivants ont été signés : Contrat de Crédit-Bail, le Contrat de prêt du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt-Subordonné. Ces contrats n'étant pas entrés en vigueur car soumis à des conditions suspensives, essentiellement le transfert de propriété de l'Avion à l'Emetteur dans le cadre du Contrat de Cession du Contrat d'Achat qui reste à signer, seul le capital social figure au passif.

Une fois la Livraison effectuée dans le cadre du Contrat de Cession du Contrat d'Achat, l'Avion sera inscrit à l'actif du bilan de l'Emetteur. Une fois le Contrat de Prêt du Pool Bancaire et le Contrat de Prêt-Subordonné entrés en vigueur à la levée des conditions suspensives, ces derniers seront inscrits au passif du bilan pour des montants fixés respectivement à la date du Prospectus à 105.258.365 euros et 2.564.335 euros, susceptibles de varier à la marge en fonction du cours de change EUR/USD au jours du déblocage du Contrat de Prêt du Pool Bancaire, mais dont le total restera égal à 107.822.700 euros.

Le Contrat de Prêt du Pool Bancaire sera progressivement remboursé par le biais des loyers dus au titre du contrat de Crédit-Bail. Le Contrat de Prêt-Subordonné sera remboursé In-Fine, à une date largement postérieure à la date de fin de la Période Fiscale.

La description de l'opération et de son dénouement figure à la Section 12.

La Société a été constituée le 23/12/2025, la date de clôture de son premier exercice social est prévue au 31/12/2026, elle n'a pas établi à la date d'enregistrement du Prospectus d'autres informations financières que le Bilan intermédiaire de la Société arrêté à la date du 31/07/2026 présenté au point 8.2.2 ci-dessus.

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 8.2.2 ci-après).

8.2.3 États financiers consolidés

Néant.

8.3 Audit des informations financières

Le rapport du commissaire aux comptes a été rédigé conformément à la directive 2006/43/CE et au règlement (UE) n°537/2014 et est reproduit ci-après :

FIDUCIAIRE DE LA SEINE

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

Gonzague de FRANCQUEVILLE
Bertrand de BELINAY

ACI LOCATION 1

Société anonyme au capital de 37.000 euros
Immeuble Carmelia, Rue Cadastre, Etang Z'abricots
97200 Fort-de-France RCS Fort-de-France : 102 163 425

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES INTERMEDIAIRES PERIODE DU 19 mars au 31 juillet 2026

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 **ACI LOCATION 1**, relatif à la période du 19 mars au 31 juillet 2026, 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 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 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.



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 00041 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 intermédiaires présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société au 31 juillet 2026, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Paris, le 5 août 2026

Le Commissaire aux comptes
FIDUCIAIRE DE LA SEINE représentée par

Gonzague de Francqueville

8.4 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

8.4.1 Description de tout changement significatif de la situation financière

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).

8.5 Informations financières pro forma

8.5.1 Informations financières pro forma

Néant.

Dans le cadre de la signature de la documentation contractuelle de mise en place de l'opération à la date du Prospectus respectivement pour les Contrats Importants déjà signés à la date du Prospectus (Contrat d'Achat, Contrat de Prêt Subordonné, Contrat de Crédit-Bail, Contrat de Prêt du Pool Bancaire) dont l'entrée en vigueur est prévue à compter de la Livraison, et restant à signer à la date du Prospectus (Contrat de Cession du Contrat d'Achat, Promesses de vente des actions, Promesses d'achat des action), les principaux charges et produits périodiques exprimés mensuellement se résument comme suit.

Produits : loyers mensuels de 930.898 EUR.

Charges : frais financiers mensuels (intérêts) sur les Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de Prêt du Pool Bancaire de 311.225 EUR en moyenne ; charges mensuelles de dotations aux amortissements de 791.217 EUR.

Dans le cadre de la signature de la documentation contractuelle de mise en place de l'opération au 01/01/2026 (Contrat d'Achat, Contrat de Prêt Subordonné, Contrat de Crédit-Bail, Contrat de Prêt du Pool Bancaire, Contrat de Cession du Contrat d'Achat, Promesses de vente des actions, Promesses d'achat des action), les principaux charges et produits périodiques exprimés mensuellement se résument comme suit.

Produits : loyers mensuels de 930.898 EUR.

Charges : frais financiers mensuels (intérêts) sur les Contrat de Prêt Subordonné, du Contrat de Prêt du Pool Bancaire de 311.225 EUR en moyenne ; charges mensuelles de dotations aux amortissements de 791.217 EUR.

SECTION 9 — RAPPORT DE GESTION, LE CAS ÉCHÉANT, INFORMATIONS A PUBLIER EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (uniquement pour les émetteurs dont la capitalisation boursière est supérieure à 200.000.000 EUR)

9.1 Non applicable.

SECTION 10 — POLITIQUE DE DIVIDENDES

10.1 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.

SECTION 11 — MODALITÉS DE L'OFFRE OU ADMISSION À LA NÉGOCIATION

11.1 Modalités et conditions de l'offre

11.2&2 - 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 – Autres informations

11.1&2.1 - Conditions et statistiques de l'Offre

ELVEST SAS dispose d'ores et déjà d'un grand nombre de dossiers de réservation de la part de ses Clients Réservataires. A la date du Prospectus, le montant des apports collectés dans le cadre de demandes de réservation pour un investissement Girardin Industriel représentent une réduction d'impôt de 200 M.EUR.

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

Le montant total de l'Augmentation de Capital (prime de souscription incluse), objet du Prospectus, décidée par le Conseil d'administration de la Société du 29 septembre 2026, s'élève à 75.441.970 Euros correspondant à l'émission de 39.706.300 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 ELVEST SAS à la date du Prospectus qui excèdent le montant de l'Offre, l'Augmentation de Capital sera exclusivement proposée aux Clients Réservataires. Tout nouvel investisseur potentiel devra réaliser un dossier de réservation s'il envisage de souscrire à l'Offre **étant toutefois précisé que compte tenu du nombre de réservations existantes dont le montant total est supérieur à celui de l'Offre et du respect de l'ordre chronologique des réservations, il est très probable qu'il ne puisse pas souscrire à l'Offre**. S'il réalise néanmoins un dossier de réservation par lequel il demande à bénéficier d'une opération Girardin du Groupe ELVEST 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 2026. 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).

11.1&2.2 - 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.elvest.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 2026 soit jusqu'au 31 décembre 2031. 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 ELVEST SAS sur simple demande dans ce même délai. Au-delà de ce délai, et sauf imputation ou demande de remboursement, l'Ecart d'Ajustement sera porté au crédit de l'une des sociétés de portage dont l'Investisseur aura acquis la qualité d'actionnaire au cours des 5 années suivant celle de sa souscription.

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

Ces derniers se décomposent de la manière suivante :

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

Les frais de réservation sont conservés par ELVEST SAS.

11.1&2.3 - Délai d'ouverture de l'Offre et description de la procédure de souscription

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

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

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

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

Le montant total des réservations dont disposent ELVEST SAS étant, à la date du présent Prospectus, supérieur au montant de l'Offre, les Clients Réservataires se verront proposer l'Offre dans l'ordre de signature de leur dossier de réservation par vagues successives. Les premiers Clients Réservataires recevront l'Offre par mail à partir du 09 octobre 2026.

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

Si au plus 17 jours après l'envoi du 1^{er} mail relatif à l'Offre, un ou plusieurs de ces premiers Clients Réservataires n'ont pas signé un bulletin de souscription, ELVEST SAS pourra proposer l'Offre aux Clients Réservataires suivants dans l'ordre chronologique, étant précisé que les Clients Réservataires de la première vague pourront continuer de souscrire à l'Offre pendant toute la Période de Souscription. À l'issue de chaque période suivante de 15 jours, 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. Les frais de réservation sont remboursés aux souscripteurs en cas d'annulation de l'opération résultant d'une insuffisance des souscriptions.

Le dossier de souscription se composera :

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

Le Conseil d'Administration de l'Emetteur se réunira régulièrement (en principe tous les 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** »).

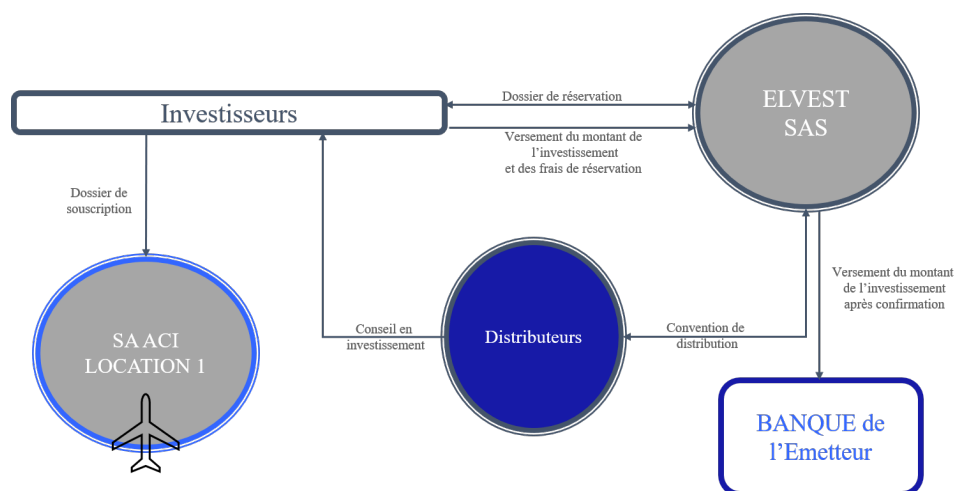
Dès la Confirmation d'une souscription, le montant reçu au titre de la souscription par ELVEST SAS est reversé sur le compte provisoire d'augmentation de capital de l'Emetteur.

Le Client Réservataire pourra consulter son bulletin de souscription à l'Augmentation de capital sur son compte en ligne après la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital soit au plus tard le 28 novembre 2026.

La date prévue pour l'émission des Actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital est le 28 novembre 2026 au plus tard, date de constatation de cette dernière par le Conseil d'administration.

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. : 29.779.725 Actions souscrites correspondant à 56.581.477,50 Euros), les Investisseurs devenus Actionnaires, recevront sur leur espace client ELVEST SAS agissant pour le compte de la Société :

- au plus tard le 31 décembre 2026 de la part de la Société, les attestations d'inscription en compte des Actions.
- A partir du 10 avril 2027 :
 - 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 22 août 2024 : Signature du Protocole.
- Le 22 juillet 2026 : Signatures des Contrats Importants suivants, le Contrat de Crédit-Bail, le Contrat de prêt du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt-Subordonné.
- Le 25 septembre 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 397.063 euros.
- Le 28 septembre 2026 : Assemblée Générale statuant sur la délégation à consentir au Conseil d'administration pour décider de l'Augmentation de Capital.
- Le 29 septembre 2026 : Conseil d'administration décidant de la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital.
- Le 06 octobre 2026 : Délivrance de l'Agrément Fiscal
- Le 08 octobre 2026 : Approbation du Prospectus par l'AMF.
- A partir du 09 octobre 2026 : Ouverture de la période de souscription des Actions.
- A partir du 09 octobre 2026 : 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 24 octobre 2026 : vérification du nombre reçu de dossiers de souscription des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 25 octobre 2026 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- A partir du 26 octobre 2026 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite, envoi d'un 1er mail aux Clients Réservataires suivants.
- Le 10 novembre 2026 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 11 novembre 2026 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- A partir du 12 novembre 2026 : si l'Augmentation de Capital n'a pas été intégralement souscrite, envoi d'un 1er mail aux Clients Réservataires suivants.
- Le 25 novembre 2026 : vérification du nombre de dossier de souscription reçues des premiers Clients Réservataires contactés.
- Le 26 novembre 2026 : Conseil d'administration confirmant les dossiers de souscription et vérifiant si l'Augmentation de Capital a été intégralement souscrite.
- Le 27 novembre 2026 au plus tard à 17 heures : Clôture de la période de souscription.
- Le 28 novembre 2026 au plus tard : Conseil d'administration constatant la réalisation ou non de l'Augmentation de Capital.
- Le 28 novembre 2026 au plus tard : Publication sur le site internet <https://elvest.fr/actualites/sa-acilocation1> des résultats de l'Offre et information sur l'espace client de chaque Investisseur de sa souscription.
- Le 28 novembre 2026 : lancement des opérations relatives au versement de l'AFR au bénéfice d'AIRBUS en vue de la Livraison de l'Avion
- A partir du 30/11/2026 (dans la semaine du 30/11) : Règlement de l'intégralité du prix de l'Avion, Signature du Contrat de Cession du Contrat d'Achat, de la Promesse de Vente des Actions, de la Promesse d'Achat des Actions, de la Garantie Fiscale, Livraison de l'Avion.
- Le 17 décembre 2026 : 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 ELVEST SAS ne disposait pas d'opérations pour les repositionner.
- A partir du 10 avril 2027 : une attestation d'investissement et une notice explicative sur la déclaration de son Investissement.

11.1&2.4 - Révocation de l'offre – Seuil de caducité

Si le Conseil d'Administration, qui doit se réunir au plus tard le 28 novembre 2026, 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 56.581.477,50 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 ELVEST SAS en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Les Investisseurs sont alors remis sur liste d'attente en vue de l'affectation de leur réservation sur une autre opération de défiscalisation Girardin industriel au plus tard le 17 décembre 2026. Si au plus tard le 17 décembre 2026, ELVEST SAS ne disposait pas d'opérations pour repositionner les Investisseurs, le montant de leur Investissement et des frais de réservation leur seront reversés immédiatement.

11.1&2.5 - Réduction des souscriptions et mode de remboursement

Non applicable.

11.1&2.6 - Montant minimum / maximum d'une souscription

Souscription Minimum : 2.393 Actions au prix unitaire de 1,90 euros, soit un montant total, hors frais de réservation, de 4.546,70 euros (pour une réduction d'impôt estimée d'environ 5.000 euros). L'opération, pour une souscription à hauteur de 100% des actions, soit la totalité des 39.706.300 actions, génère une réduction d'impôt totale de 5.001,38 euros. Ainsi, dans le cas d'une souscription à hauteur de 100% des actions, une réduction d'impôt de 5.000 euros correspond à la souscription de $(39.706.300 * 5.000 / 82.986.330 = 2.392,34)$, soit, en arrondissant à l'entier supérieur, 2.393 actions générant exactement une réduction d'impôt de 5.001,38 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. 2.1.3 ci-dessus) et par le montant d'impôt sur le revenu du par ce dernier au titre de l'année 2026 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 2026 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 $(39.706.300 * 52.941,18 / 82.986.330 = 25.330,66)$, soit, en arrondissant à l'entier inférieur, 25.330 actions générant exactement une réduction d'impôt de 52.939,80 euros.

11.1&2.7 - 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 31/12/2026, sous réserve de la disponibilité d'investissement dans d'autres sociétés de portage.

11.1&2.8 - 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 ELVEST SAS qui, lors de chaque date de Confirmation, opère un virement au profit de SA ACI LOCATION 1 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 28 novembre 2026, les Actions nouvelles souscrites seront livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Société.

11.1&2.9 - 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://elvest.fr/actualites/sa-acilocation1> 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'ELVEST SAS ;
- ✓ Un rappel de la date à laquelle l'Investisseur aura sur son espace dédié accès à la notice expliquant les modalités de déclaration de son Investissement dans sa déclaration de revenus au titre des revenus de 2026.

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.

11.1&2.10 - Procédure d'exercice de tout droit préférentiel, négociabilité des droits de souscription et traitement réservé aux droits de souscription non exercés

Le droit préférentiel de souscription des Associés Actuels sur les Actions nouvelles a été supprimé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 28 septembre 2026.

11.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

11.2.1 Pré-allocation des valeurs mobilières et procédure de notification aux souscripteurs

11.2.1.1 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'ELVEST SAS, domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu en France ».

L'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

11.2.1.2 Information pré-allocation :

Conditions de clôture de l'Offre

L'Offre débutera à partir du 09 octobre 2026 et prendra fin en principe le 27 novembre 2026 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 27 novembre 2026 à 17 heures la période de souscription n'a pas été close par anticipation, le Conseil d'administration se réunira au plus tard le 28 novembre 2026, 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 56.581.477,50 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 ELVEST SAS en attente d'affectation à une ou plusieurs autres opérations de défiscalisation.

Conformément au dossier de réservation signé par l'Investisseur, ELVEST SAS reversera tout ou partie du montant prélevé au titre du dossier de réservation si ce montant n'a pas été entièrement utilisé dans le cadre de la souscription des Actions ou d'autres opérations avant le 31 décembre 2026.

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 ELVEST SAS leur proposera l'affectation de leur investissement sur une autre opération de défiscalisation « Girardin » avec agrément dans la limite du plafonnement des niches fiscales applicable à cette dernière opération. Si au plus tard le 17 décembre 2026, ELVEST SAS n'a pas pu proposer une opération à ces Investisseurs, le montant de leur Investissement et des frais de réservation leur seront remboursés sans délai par virement afin de leur donner la possibilité de trouver un nouvel investissement leur permettant de réaliser leur objectif d'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt.

ELVEST SAS ne percevra dans cette hypothèse aucune des rémunérations prévues au titre du montage, du placement et de la gestion de la Société dont elle s'acquittera néanmoins. Elle supportera également les frais

de montage qu'elle s'est engagée à rétrocéder à INTERINVEST OUTREMER qui est intervenu comme co-Arrangeur de l'Opération.

Montant des souscriptions 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 68.697.294,90 euros correspondant à la souscription d'au moins 91,06% des Actions, l'Augmentation de Capital sera réalisée à hauteur des souscriptions reçues et ELVEST SAS souscrira au titre de la mise en œuvre de la Garantie de Placement un nombre de BSA correspondant à la différence entre 36.156.471 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'ELVEST SAS, d'un montant correspondant à l'apport fiscal à rétrocéder à l'Exploitant. Afin de ne pas remettre en cause l'Avantage Fiscal, ELVEST SAS 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%) de l'Investissement (hors prise en compte des frais de réservation).

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

Montant des souscriptions 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 68.697.294,90 euros correspondant à la souscription d'au moins 91,06% des Actions, l'Augmentation de Capital sera réalisée à hauteur des souscriptions reçues et les frais d'ELVEST SAS, 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.

11.2.1.3 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 2026 de la part de la Société, sur leur espace dédié sur le site d'ELVEST SAS, les attestations d'inscription en compte des Actions ;
- ✓ au plus tard fin avril 2027 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 28 novembre 2026, ELVEST SAS pourra présenter aux Investisseurs ayant souscrit à l'Offre et dont la souscription est annulée une autre opération de défiscalisation répondant aux conditions de leur demande de réservation. Si au plus tard le 17 décembre 2026, ELVEST SAS ne leur a pas présentée une telle opération, ELVEST SAS s'engage à les rembourser de l'intégralité du montant qui leur aura été prélevé, Investissement et frais de réservation, conformément à leur demande de réservation par virement effectué sur leur compte depuis le compte d'ELVEST SAS, afin de leur donner la possibilité de trouver un nouvel investissement leur permettant de réaliser leur objectif d'investissement ouvrant droit à réduction d'impôt.

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

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

11.3 Prix

11.3.1 Prix des valeurs mobilières et procédure de publication du prix

11.3.1.1 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.

11.3.1.2 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 Actuels 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 2026 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès d'ELVEST SAS (des Clients Réservataires) et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément aux dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code général des impôts* ».

11.4 Placement et prise ferme

11.4.2 Engagements et conventions de prise ferme et de placement

Aucune convention de prise ferme n'a été signée.

En revanche, ELVEST SAS a délivré une garantie de placement.

11.4.2.1 Contrat de placement garanti

ELVEST SAS a conclu avec l'Emetteur un contrat de placement garanti relatif à l'émission des Actions objet du présent Prospectus. Cette Garantie de Placement se traduit par l'émission par l'Emetteur de 36.156.471 bons de souscription d'actions (les « **BSA** ») pour un prix de 1,90 € dont la souscription est réservée à ELVEST SAS.

Si à l'issue de la Période de Souscription, le montant total souscrit était inférieur à 68.697.294,90 euros (le « **Montant Minimum** ») correspondant à la souscription d'au minimum 36.156.471 Actions sur les 39.706.300 émises (permettant à l'Emetteur de verser à l'Exploitant l'apport fiscal rétrocedé), 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 56.581.477,50 euros correspondant à la souscription de moins de 75% des Actions, l'Augmentation de Capital sera annulée.

La rémunération d'ELVEST SAS au titre du placement garanti s'élève à 2.753.632 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 91,06%. Aucun frais de placement ne sera dû si l'Offre n'atteint pas ce niveau.

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

L'Offre est proposée par la SA ACI LOCATION 1 c/o ELVEST SAS 21 rue Fortuny, 75017 Paris.

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

11.4.2.3 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, ELVEST SAS, le montant de l'investissement de chaque Investisseur dont la souscription aura été confirmée sur un compte nanti spécifique à cette augmentation de capital.

11.4.3 Nom et adresse des intermédiaires chargés du service financier

ELVEST SAS – 21 rue Fortuny 75017 Paris

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

11.5 Admission à la négociation

11.5.1 Demande d'admission des valeurs mobilières à la négociation

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, aux prix respectifs d'un euro symbolique et de cent euros, qui seront signées par ELVEST SAS au nom et pour le compte de chaque Investisseur les Actions demeureront incessibles pendant toute la durée de la Période Fiscale et jusqu'à l'expiration desdites promesses.

11.5.2 Entités ayant pris l'engagement ferme d'agir en qualité d'intermédiaires sur les marchés secondaires

Non applicable

11.5.3 Nom et l'adresse des intermédiaires chargés du service financier

Non applicable

SECTION 12 — INFORMATIONS ESSENTIELLES SUR LES VALEURS MOBILIÈRES

12.1 Conditions relatives aux valeurs mobilières

12.1.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières offertes au public

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 : FR001401AZH9

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 de cent euros, 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.

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

Droit français.

12.1.3 Monnaie de l'émission de valeurs mobilières

L'émission des Actions est réalisée en Euros.

12.1.4 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 le 28 novembre 2026.

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.

12.1.4.1 Résolution, autorisation et approbation

➤ Assemblée autorisant l'émission des Actions

Les principales résolutions qui ont été adoptées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 septembre 2026 sont les suivantes :

«

PREMIERE RESOLUTION

(Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration dans le cadre des dispositions de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, sous réserve d'avoir obtenu un agrément fiscal de la DGFIP, à l'effet de décider de l'émission d'un nombre maximum total de trente-neuf millions sept cent six mille trois cents (39.706.300) 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

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

Après lecture du rapport du Conseil d'administration, du rapport du Commissaire aux comptes relatif à la vérification de l'actif et du passif en date du 25/09/2026 et du rapport du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription en date du 25/09/2026,

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

Constate que la demande d'agrément fiscal DGFIP est en cours d'instruction auprès de la DGFIP et n'a pas été délivré à ce jour,

Décide, sous la condition suspensive de l'obtention de l'agrément fiscal de la DGFIP, et sous la condition de l'adoption de la deuxième résolution, relative à la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires :

- De déléguer au Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-2 du Code de commerce, à compter de la présente Assemblée et pour une durée expirant le 31 décembre 2026, 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 trois cent quatre-vingt-dix-sept mille soixante-trois euros (397.063 €) (hors prime d'émission) correspondant à l'émission de trente-neuf millions sept cent six mille trois cents (39.706.300) 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 (prime d'émission incluse), soit un montant total, primes d'émissions incluses d'au maximum soixante-quinze millions quatre cent quarante et un mille neuf cent soixante-dix (75.441.970) 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 4.546,70 euros soit 2.393 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 25/09/2026,

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 39.706.300 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 domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts ayant signé en 2026 un dossier de réservation Girardin Industriel avec Agrément – G3F auprès de ELVEST SAS et souhaitant souscrire à l'augmentation de capital visée ci-dessus afin de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu conformément au dispositif fiscal visé à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (les « **Clients Réservataires** »).
- 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 interposé, 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. »

➤ Conseil d'administration ayant décidé de l'émission

« Le Conseil d'administration décide à l'unanimité :

De procéder à une augmentation de capital de trois cent quatre-vingt-dix-sept mille soixante-trois euros (397.063 €) par voie d'émission de trente-neuf millions sept cent six mille trois cents (39.706.300) actions nouvelles d'une valeur nominale de un centime d'euro (0,01 €) chacune au prix de un euro et quatre-vingt-dix centimes d'euros (1,90 €) prime d'émission comprise chacune, soit un montant total de soixante-quinze millions quatre cent quarante et un mille neuf cent soixante-dix euros (75.441.970 €) (prime d'émission incluse).

Fixe à l'unanimité les conditions et modalités d'émission et de souscription des actions nouvelles suivantes :

- les actions nouvelles d'une valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) chacune sont émises au prix unitaire de un euro et quatre-vingt-dix centimes (1,90 €) chacune ;
- les actions nouvelles doivent être libérées intégralement en numéraire au moment de leur souscription par le biais du prélèvement SEPA annexé à leur demande de réservation ;
- le nombre minimum d'actions souscrites par un même souscripteur (répondant à la définition de Client Réservataire) est fixé à 2.393 actions correspondant à une souscription d'un montant minimum de 4.546,70 euros (prime d'émission incluse) ; à l'exception le cas échéant de la dernière souscription qui sera servie à concurrence du nombre d'actions restant à souscrire ;
- la période de souscription débutera le premier jour ouvré suivant la date d'obtention du visa du prospectus, et au plus tôt le premier jour ouvré suivant l'obtention de l'agrément fiscal de la DGFIP, et se terminera le 27 novembre 2026 à 17h ;

- l'Offre sera placée par ELVEST SAS auprès des Clients Réservataires, qui met à la disposition de la Société sa plateforme informatique pour la mise en place du processus de souscription et la collecte des souscriptions. ELVEST SAS assurera l'envoi aux Clients Réservataires du mail de présentation de l'Offre ;
- la période de souscription pourra être close par anticipation dès que l'intégralité des actions nouvelles émises auront été souscrites ;
- compte tenu de la catégorie de personnes à laquelle l'émission est réservée et des dispositions des bulletins de réservation signés par les Clients Réservataires d'ELVEST SAS, les Client Réservataires ayant signé leur demande de réservation en premier recevront sur leur espace personnel dédié un mail leur indiquant qu'ils peuvent prendre connaissance du prospectus de l'Offre et décider ensuite de compléter et de signer le bulletin de souscription pour un montant correspondant au montant figurant dans leur demande de réservation moyennant le cas échéant un écart lié au fait que la souscription doit porter sur un nombre entier d'actions;
- les souscriptions auront lieu par le biais d'un bulletin de souscription électronique accessible par chaque Client Réservataire auquel l'Offre aura été présentée sur son espace personnel sur le site d'ELVEST;
- les premiers Clients Réservataires auxquels l'Offre sera présentée par ELVEST sont constitués des premiers à avoir signé leur demande de réservation en 2026 et dont le montant total des réservations est égal ou légèrement supérieur au montant de l'Offre. Le mail qui leur sera adressé pour leur présenter l'Offre indiquera le délai fixé par le Directeur Général pendant lequel ils bénéficieront d'une priorité sur les Clients Réservataires suivants qui ne pourra excéder 17 jours. S'ils n'ont pas souscrit à l'issue de ce délai, ils pourront toujours souscrire à l'Offre tant que celle-ci n'aura pas été intégralement souscrite mais auront perdu leur priorité sur les Clients Réservataires suivants dans l'ordre chronologique ;
- les souscriptions ainsi reçues par la Société devront être confirmées par le Conseil d'administration au moins une fois tous les 17 jours pour être validées ;
- si à l'issue de la 1ère validation l'intégralité de l'augmentation de capital n'est pas souscrite, l'Offre sera présentée par mail aux Clients Réservataires de la seconde vague. Les premiers Clients Réservataires de la première vague n'ayant pas encore souscrit à l'Offre pourront continuer à souscrire.
- les Clients Réservataires de la seconde vague sont constitués des Clients Réservataires ayant signé leur demande de réservation juste après ceux de la première vague et dont le montant total des réservations est égal ou juste supérieur au montant de l'Offre non encore souscrite à l'issue de la validation des premiers dossiers de souscription par le Conseil d'administration ;
- ELVEST procédera à la présentation de l'Offre à autant de vagues successives de Clients Réservataires jusqu'à ce que l'Offre ait été présentée à tous les Clients Réservataires ou que l'Offre ait été intégralement souscrite ;
- en cas de sursouscription de l'Offre, les dossiers de souscriptions complets seront validés dans l'ordre chronologique de leur signature électronique ;
- les Clients Réservataires dont la souscription ne pourra être satisfaite à la suite de la sursouscription de l'Offre seront informés dans les meilleurs délais qu'ELVEST les replacera sur une autre opération, sous réserve de disponibilité ;
- conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce, l'augmentation de capital sera nulle et non avenue si les trois-quarts des actions émises n'ont pas été souscrites à l'issue de la période de souscription. »

12.1.5 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 de cent euros. 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.

12.1.6 Informations visées à l'article 5, §3, de la directive (UE) 2024/2810 du Parlement européen et du Conseil

Non applicable

12.1.7 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 2027 dans la déclaration des revenus de 2026.

À partir du mois d'août 2027 et en fonction des montants prélevés à la source en 2026 au titre des revenus de 2026 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 2026 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 unique : sortie par cession des Actions :
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 respectivement de Cent Euros ou de l'Euro symbolique pour la totalité des Actions détenues par les Investisseurs. 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.

Le prix de cession des Actions, au prix de cent euros ou d'un euro symbolique, sont des éléments essentiels de l'Agrément et engagent contractuellement la Société et les Investisseurs. Leur non-respect entraînera une reprise de l'Avantage Fiscal au détriment de ces derniers.

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

L'Investisseur, représenté par ELVEST SAS au terme d'un mandat de représentation qu'il lui confie lors de la souscription à l'Augmentation de Capital, a consenti au début de l'Opération une promesse de cession de ses Actions (cf. option unique ci-dessus), l'ensemble des Actions des Investisseurs étant cédé au prix de cent euros.

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.

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 un prix global de cent (100) Euros, 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.

12.1.8 Informations sur les valeurs mobilières sous-jacentes

Non applicable

12.1.9 Certificats représentatifs d'actions.

Non applicable

12.1.10 S'il ne s'agit pas de l'émetteur, identité et les coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières

Non applicable

12.1.11 Le cas échéant, incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au sens de la directive 2014/59/UE

Non applicable

SECTION 12 BIS — PARTS D'ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF DE TYPE FERMÉ (le cas échéant)

Non applicable

SECTION 13 — RAISONS DE L'OFFRE ET DE L'UTILISATION DU PRODUIT

13.1 Raisons de l'offre au public

La Société a été constituée afin d'acquérir l'Avion pour le donner en location à ACI par voie de Contrat de Crédit-Bail.

L'Augmentation de Capital décidée par l'Emetteur, va contribuer à hauteur de 68.697.293,00 euros au paiement de l'acquisition de l'Avion, le solde faisant l'objet du Contrat de Prêt-Subordonné, du Contrat de prêt du Pool Bancaire. Le solde de l'Augmentation de Capital soit 6.744.677,00 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 3.542.866,00 euros soit 2,32% 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 2.753.632 euros soit 1,80% 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 de capital 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.

ELVEST SAS assurera la gestion administrative de l'Emetteur pendant la période de conservation fiscale et après celle-ci jusqu'à sa liquidation (hors frais de liquidation). Les frais de gestion sont estimés à 448.179,00 euros soit 0,29% de la Base Eligible.

	Coût total de l'Opération
Coût de l'Avion, hors taxes récupérables	176.519.993,00 €
Frais	6.744.677,00 €
Dont frais de montage	3.542.866,00 €
Dont frais de gestion*	448.179,00 €
Dont frais de placement **	2.753.632,00 €
TOTAL	183.264.670,00 €

* Les frais de gestion sont susceptibles d'être minorés ou majorés. 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 la souscription 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.

13.2 Description du financement mis en place pour l'acquisition de l'Avion et sources de financement complémentaires

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

EMPLOIS	EUR	RESSOURCES	EUR
Prix de revient des investissements (HT)	176 519 993 €	Prêt subordonné	2 564 335 €
TVA sur investissements (Absence TVA)	0 €	Dont Prêt subordonné - Principal	2 564 335 €
Honoraires et frais de gestion, dont :	6 744 677 €	Dont Prêt subordonné - TVA	0 €
Commission de montage	3 542 866 €	Apport Investisseurs brut	75 441 970 €
Commission de Gestion	448 179 €	Dont capital	397 063 €
Commission de levée et de placement	2 753 632 €	Dont prime d'émission	75 044 907 €
		Prêt du pool bancaire	105 258 365 €
TOTAL EMPLOIS	183 264 670 €	TOTAL RESSOURCES	183 264 670 €

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

Les caractéristiques principales du Prêt Subordonné sont les suivantes :

- ✓ Montant : 2.564.335 euros
- ✓ Durée : de la date de signature jusqu'à la Date de Livraison + 12 ans
- ✓ Taux d'intérêts : 8% l'an ; Intérêts capitalisés
- ✓ Remboursement : In-Fine

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

COMPTES PREVISIONNELS DE TRESORERIE							
EMPLOIS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Acquisition de l'Avion	176 519 993 €						176 519 993 €
Remboursement du Prêt subordonné							0 €
Remboursement du Prêt du pool bancaire		11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	55 853 852 €
Commission de montage	3 542 866 €						3 542 866 €
Commission de levée de placement	2 753 632 €						2 753 632 €
Frais de gestion	224 089 €	44 818 €	44 818 €	44 818 €	44 818 €	44 818 €	448 179 €
TOTAL emplois	183 040 581 €	11 215 588 €	11 215 588 €	11 215 588 €	11 215 588 €	11 215 588 €	239 118 522 €
RESSOURCES	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Capital SA et primes d'émission	75 441 970 €						75 441 970 €
Prêt subordonné	2 564 335 €						2 564 335 €
Prêt du pool bancaire	105 258 365 €						105 258 365 €
Contrat de Crédit-Bail		11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	55 853 852 €
TOTAL ressources	183 264 670 €	11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	11 170 770 €	239 118 522 €
SOLDE ANNUEL	224 089 €	-44 818 €	-44 818 €	-44 818 €	-44 818 €	-44 818 €	0 €
SOLDE CUMULE	224 089 €	179 272 €	134 454 €	89 636 €	44 818 €	-0 €	0 €

13.3 L'offre au service de la stratégie commerciale et les objectifs stratégiques visés

La Société a été constituée afin d'acquérir l'Avion pour le donner en location à ACI par voie de Contrat de Crédit-Bail.

L'Augmentation de Capital décidée par l'Emetteur, va contribuer à hauteur de 68.697.293,00 euros au paiement de l'acquisition de l'Avion, le solde faisant l'objet du Contrat de Prêt-Subordonné, du Contrat de prêt du Pool Bancaire. Le solde de l'Augmentation de Capital soit 6.744.677,00 euros servira à payer les frais de l'Opération.

SECTION 14 — DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

14.1 Déclaration relative au fonds de roulement net

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.

A l'entrée en vigueur des Contrats Importants, notamment le Contrat de Prêt du Pool Bancaire, le Contrat de Prêt Subordonné et le Contrat de Crédit-Bail, suite à la Livraison, il viendra s'ajouter à l'endettement :

- le Contrat de Prêt du Pool Bancaire qui sera progressivement remboursé après d'Augmentation de Capital, à compter du 15/12/2026 (première trimestrialité exigible le 15/03/2027) par le biais des loyers dus au titre du Contrat de Crédit-Bail,
- le Contrat de Prêt-Subordonné qui sera remboursé In-Fine, 12 ans après la Date de Livraison.

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 2026 compte tenu du schéma financier de l'Opération.

SECTION 15 — CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

15.1.1 Le Président du Conseil d'Administration, les administrateurs et le commissaire aux comptes désigné pour l'établissement des rapports ne sont pas Actionnaires de la Société et n'ont pas vocation à le devenir. La raison de la sélection des membres de l'organe d'administration de l'Emetteur n'est liée qu'à la participation à l'arrangement de l'opération pour Messieurs Laurent GRARE, Christian CAMUS et Guy SELLEM qui occupent respectivement les fonctions de Directeur de L'ingénierie et Structuration et Directeur Général au sein d'INTER INVEST OUTREMER SAS (Arrangeur), et Directeur Général au sein d'INTER INVEST SERVICES SAS (Associé Fondateur et Actuel de l'Emetteur).

Les personnes visées au point 7.1 ci-dessus ont été désignées par les Associés Fondateurs d'un commun accord avec INTER INVEST SERVICES SAS et les Arrangeurs. Postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, les Arrangeurs continueront d'être impliquée dans la gestion de la Société, conformément au Protocole et rendront 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 15.1.2 du Prospectus. Ces prestations seront en partie sous-traitées, au niveau des prestations de gestion, à la SAS INTER INVEST SERVICES qui est Associé Fondateur et Associé Actuel de l'Emetteur.

Christian CAMUS

Christian CAMUS, président du Conseil d'administration, directeur général et Administrateur d'ACI LOCATION 1 est également Directeur Général au sein d'INTER INVEST OUTREMER SAS.

Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans ELVEST SAS.

Laurent GRARE

Laurent GRARE, administrateur d'ACI LOCATION 1 est Directeur de L'ingénierie et Structuration au sein d'INTER INVEST OUTREMER SAS. Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans ELVEST SAS.

Guy SELLEM

Guy SELLEM, administrateur d'ACI LOCATION 1 est Directeur Général au sein d'INTER INVEST SERVICES SAS. Il n'a aucune fonction, aucun emploi salarié, ni aucune action dans INTER INVEST OUTREMER SAS et ELVEST SAS.

15.1.2 Transactions avec les parties liées : à la date du présent Prospectus, l'Emetteur 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 qui ont été soumises à l'approbation formelle du conseil d'administration de l'Emetteur :

- Le Protocole conclu avec les Arrangeurs (dont ELVEST SAS) et l'Exploitant par lequel l'Exploitant mandate les Arrangeurs pour le montage de l'Opération y compris l'instruction du dossier d'Agrément, la levée à réaliser auprès des contribuables fiscaux et la gestion de l'Emetteur afin notamment que celui-ci respecte les conditions de l'Agrément ;

- Les frais de montage, de levée et de gestion administrative et comptable donnent lieu aux versements des honoraires suivants :

	Affectation du montant de l'Augmentation de Capital (€)
Apport Fiscal Rétrocédé	68.697.293,00
Frais	6.744.677,00
<i>Dont frais de montage</i>	3.542.866,00
<i>Dont frais de gestion</i>	448.179,00
<i>Dont frais de placement (max)</i>	2.753.632,00
TOTAL de l'augmentation de capital	75.441.970,00

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

Ainsi, au titre des missions de montage, de gestion, de placement, les Arrangeurs percevront des honoraires pour un montant global de 6.744.677,00 € :

Frais	6.744.677,00 €	
<i>Dont frais de montage (TTC)</i>	3.542.866,00 €	Arrangeurs
<i>Dont frais de gestion (TTC)</i>	448.179,00 €	ELVEST (sous-traité à INTER INVEST SERVICES SAS)
<i>Dont frais de placement (max)</i>	2.753.632,00 €	ELVEST & Intermédiaires de placement

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

A l'avenir, la Société ne devrait signer aucune autre transaction avec des parties liées, étant toutefois précisé que les frais de gestion seront sous-traités à INTER INVEST SERVICES SAS.
Ces contrats sont décrits au point 5.3.1.2 ci-dessus.

SECTION 16 — DILUTION ET PARTICIPATION APRÈS L'ÉMISSION

16.1 Comparaison de la participation au capital et des droits de vote des actionnaires existants avant et après l'augmentation de capital

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

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

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

Cas d'une souscription à hauteur de 100% :

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 SERVICES SAS	99,9999730%	99,9999730%	8,5241059%	8,5241059%	0%	0%
Benoît PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000023%	0,0000023%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	91,4758917%	91,4758917%	100%	100%

Cas d'une souscription à hauteur de 75% (Seuil de Caducité : 29.779.725 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 SERVICES SAS	99,9999730%	99,9999730%	11,0514617%	11,0514617%	0%	0%
Benoît PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000030%	0,0000030%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	88,9485353%	88,9485353%	100%	100%

Pour un niveau de souscription, par les Investisseurs, au moins égale au seuil de caducité (i.e. : souscription de 29.779.725 actions) et inférieur au niveau minimum de souscription (i.e. : souscription de 36.156.471 actions), ELVEST SAS souscrira des BSA à hauteur de la différence entre 36.156.471 actions et les actions effectivement souscrites par les Investisseurs. ELVEST SAS 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 91,06% (Montant Minimum : 36.156.471 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 SERVICES SAS	99,9999730%	99,9999730%	9,2833081%	9,2833081%	0%	0%
Benoît PETIT	0,0000270%	0,0000270%	0,0000025%	0,0000025%	0%	0%
Investisseurs	0,0000000%	0,0000000%	90,7166894%	90,7166894%	100%	100%

Au-delà d'une souscription, par les Investisseurs, de 36.156.471 actions, ELVEST SAS 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 36.156.471 BSA à un prix de souscription de 1,90 euros dont la souscription est réservée à ELVEST SAS.

16.1.2 En ne tenant compte que de l'Augmentation de Capital proposée par Offre au Public de Valeurs Mobilières 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 8,52411% du capital pleinement dilué et 8,52411% 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 08 octobre 2026) 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 39.706.300 nouvelles Actions provenant de la présente Augmentation de Capital	8,52411%

SECTION 17 — DOCUMENTS DISPONIBLES

Toute demande d'information peut être transmise à : contact@elvest.fr

Les documents suivants sont disponibles pendant toute la durée de validité du présent Prospectus sur le site www.elvest.fr, ou directement au siège social d'ELVEST SAS :

- ✓ Agrément délivré par le Ministère de l'Economie et des Finances ;
- ✓ Rapport du commissaire aux comptes chargé de la vérification de l'actif et du passif ;
- ✓ Legal Opinion du Cabinet d'Avocats OAKLANCE ;
- ✓ La dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'Emetteur.