PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 2 NOVEMBRE 2026

SA KOM LOC
Société Anonyme au capital de 37.000 euros
33 Place Ronde, Immeuble le Village 1- Cs 40245 - 92800 Puteaux
101 404 440 RCS NANTERRE

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

I – Activité de l'Emetteur et du Projet

La SA KOM LOC (l'« ***Emetteur*** ») a pour but principal la réalisation de l'Augmentation de Capital pour le financement (i) de la première tranche (2026) (la « ***Tranche 2026*** ») d'un programme de rénovation de l'hôtel SOFITEL KIA ORA MOOREA BEACH RESORT situé en Polynésie française (l'« ***Hôtel*** ») et (ii) de l'acquisition de divers biens mobiliers destinés à son exploitation (le « ***Projet*** ») dans le cadre de l'agrément fiscal (l' « ***Agrément Fiscal*** ») qui sera délivré par la Direction Générale des Finances Publiques et qui fixera la base des dépenses éligibles (la « ***Base Eligible*** ») au dispositif fiscal d'aide à l'investissement Outre-Mer prévu à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts. Le Projet est divisé en plusieurs zones toutes livrées préalablement à la date du présent document d'information synthétique (les « ***Zones*** »). Le coût total du Projet s'élève à 21.257.067,44 euros. Vous êtes invités à consulter le plan matérialisant les différentes Zones.

Les Zones ont été cédées par la société KIA ORA MOOREA (n° LEI 254900WLRL8A0BPWTX80 ; immatriculée au R.C.S. de Papeete sous le n°15 258B) (la « ***SAS KOM*** ») à l'Emetteur puis ce dernier les a transmises en crédit-bail (le « ***Crédit-Bail*** ») à la SAS KOM pour une durée de 15 ans calculée à compter de la mise en service de la totalité de la Tranche 2026 (la « **Date de Mise en Service Finale** »). Le prix de cession de la Tranche 2026 est payé en totalité par l'Emetteur au moyen d'un crédit-vendeur d'un montant de 21.257.067,44 euros (le « ***Crédit-Vendeur*** ») remboursable, (i) dans les 15 jours suivant la réalisation de l'Augmentation de Capital à hauteur de 77,263% de l'Avantage Fiscal et, (ii) pour le solde, par compensation semestrielle avec les échéances de loyer du Crédit-Bail et avec le prix de rachat de la Tranche 2026 au terme d'une période d'exploitation de 5 années pleines et entières à compter de la Date de Mise en Service Finale (la « ***Période Fiscale*** », ladite période pouvant être prorogée pour la durée correspondante à toute période pendant laquelle la Tranche 2026 n'est pas exploitée), selon l'exercice alternatif de la Promesse de Vente, ou d'une promesse d'achat conclue par acte séparé sous seing privé (la « ***Promesse d'Achat*** »). Le Crédit-Vendeur a fait l'objet d'un financement à hauteur de 38,86% du coût global du Projet par un prêt souscrit par la SAS KOM auprès d'un pool bancaire constitué des Banque de Polynésie et Banque de Tahiti (les « ***Prêteurs Senior*** »).

L'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Emetteur en date du 2 novembre 2026, a approuvé une délégation de compétence au Conseil d'administration de l'Emetteur en vue de la réalisation d'une augmentation de capital (l'« ***Augmentation de Capital*** ») en numéraire, d'un montant maximum de 7.371.889 euros par l'émission d'un nombre maximum de 7.371.889 actions ordinaires nouvelles pour un prix de souscription unitaire égal à la valeur nominale (les « ***Actions*** ») dont 966.376 Actions au titre d'une clause d'extension (la « ***Clause d'Extension*** »), celle-ci pouvant être exercée sous réserve de la réunion de conditions (les « ***Conditions*** ») tenant au nombre de souscriptions reçues et au montant de la Base Eligible retenue dans l'Agrément Fiscal. La variation du montant de l'Augmentation de Capital est sans impact sur la réalisation du Projet, ni sur la Rentabilité de l'Investisseur, sous réserve que les souscriptions portent au moins sur 75% de son montant.

La souscription est réservée à des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et soumises à l'impôt sur le revenu (les « ***Investisseurs*** »). Conformément à l'Agrément Fiscal, les Investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt à hauteur de 54,36 % de la base éligible des coûts de rénovation immobilière et de 45,30% des coûts des équipements mobiliers (l'« ***Avantage Fiscal*** ») conférant une rentabilité de **9,89**% à leur apport en capital (la « ***Rentabilité*** »). La SAS KOM a signé en date du 26 octobre 2026 une garantie fiscale, aux termes de laquelle elle s'est engagée à indemniser les Investisseurs de la perte de tout ou partie de leur Avantage Fiscal, sauf dans les cas d'exclusion y étant prévus (la « **Garantie Fiscale** »). (une note fiscale relative aux spécificités du Dispositif Fiscal est accessible par ce lien).

L'Augmentation de Capital contribuera, (i) dans l'hypothèse de la mise en œuvre définitive de la Clause d'Extension, pour la totalité de son montant (i) à hauteur de 6.290.447 euros (soit 29,634% du coût total du Projet), au financement du Projet et (ii) le solde, soit 1.118.441 euros soit 7,18 % de la Base Eligible Définitive en cas de mise en œuvre de la Clause d'Extension pour son montant maximum, étant destiné au paiement des frais liés au Projet (c'est-à-dire les frais de montage, de placement et de gestion (en ce compris les frais d'assistance juridique et fiscale)) supportés par l'Emetteur pour la réalisation du Projet (les « ***Frais du Projet »***). Les frais de montage seront versés à INGEPAR et I2F PF, le partenaire local d'INGEPAR et sont estimés à 751.219,11 euros (soit 4,85% de la Base Eligible, en cas de mise en œuvre de la Clause d'Extension pour son montant maximum).

Les frais de placement seront dus quant à eux aux placeurs et seront payés après réalisation de l'Augmentation de Capital, sur la base des conventions de placement non garanti à conclure avec l'Emetteur. Ils sont estimés, dans l'hypothèse de l'exercice de la

Clause d'Extension pour la totalité de son montant, à 185.222,23 euros (représentant 1,19% de la Base Eligible Définitive dans l'hypothèse de l'exercice de la Clause d'Extension pour son montant maximum).

S'agissant des frais de gestion, ils seront dus aux prestataires de l'Emetteur (INGEPAR, expert-comptable, commissaire aux comptes, avocats, recette des impôts, greffe, …) et sont estimés à la date du présent document, à 178.000 euros répartis à hauteur de 100.000 euros en frais juridiques et 78.000 euros en frais de gestion.

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

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- > aux comptes intermédiaires ;
- > au rapport du commissaire aux comptes à l'Assemblée Générale Extraordinaire sur la suppression du droit préférentiel de souscription ;
- > au rapport du commissaire aux comptes à l'Assemblée Générale Extraordinaire sur l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents ;
- > Au rapport du commissaire aux comptes de la Société sur les Comptes intermédiaires ;
- > au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans ;
- > à des éléments prévisionnels sur l'activité ;
- > A la garantie fiscale signée le 26 octobre 2026 ;
- > A la note fiscale réalisée par le Cabinet Latournerie et Wolfrom ;
- > à l'organigramme du groupe auquel appartient l'Emetteur et la place qu'il y occupe ;
- > au curriculum vitae du Président Directeur Général de la société, Simon VONGKOTH;
- > au curriculum vitae de Julia ACKERMANN, membre du CA ;
- > au curriculum vitae de Francine DOYURAN, membre du CA ;
- > à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction ;
- > au procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Emetteur en date du 2 novembre 2026 ;
- > au procès-verbal des décisions du Conseil d'administration de l'Emetteur mettant en œuvre la délégation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : 33 Place Ronde, Immeuble le Village 1 - Puteaux (92800).

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

Risque lié à la défaillance de la SAS KOM en cas de mise en jeu de la Garantie Fiscale

Les résultats d'exploitation de la SAS KOM pourraient ne pas être suffisants pour lui permettre d'honorer la Garantie Fiscale. Néanmoins, les Prêteurs Senior bénéficient de la caution de Monsieur Louis Wane (qui détient le contrôle indirect de la SAS KOM) et ces derniers ont renoncé à l'exercice de leur hypothèque sur la Tranche 2026 pendant cinq (5) années. L'activation de ces mécanismes devrait réduire le risque de défaillance de la SAS KOM en cas de mise en jeu de la Garantie Fiscale. Les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de l'Avantage Fiscal faute d'indemnisation suffisante au titre de la Garantie Fiscale.

Risque de sinistre de tout ou partie de l'Hôtel

L'Hôtel pourrait subir pendant la Période Fiscale un sinistre rendant impossible l'exploitation de tout ou partie de la Tranche 2026. La SAS KOM a souscrit une assurance couvrant ce type de dommages. L'Emetteur est déclaré assuré additionnel, de sorte qu'en cas de sinistre, et une fois les Prêteurs Senior désintéressés, il devient le seul bénéficiaire des indemnités résiduelles qui seraient disponibles. Ces indemnités pourraient ne pas suffire à indemniser les Investisseurs en cas de reprise par l'Administration fiscale de tout ou partie de l'Avantage Fiscal.

Risque lié à la durée d'exploitation de la Tranche 2026

L'inexploitation de la Tranche 2026 au cours des 5 premières années de location (le cas échéant étendue en cas d'interruption de l'exploitation) pourrait engendrer la reprise, par l'Administration fiscale, de l'Avantage Fiscal. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale, sous réserve de la capacité financière de la SAS KOM à répondre à ses engagements. En cas d'incapacité de couverture par la Garantie Fiscale, les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de l'Avantage Fiscal.

Risque lié au non-respect par la SAS KOM des obligations prévues en matière d'emplois au titre de l'Agrément Fiscal

L'Avantage Fiscal des Investisseurs pourrait faire l'objet d'une reprise par l'Administration fiscale si la SAS KOM ne respecte pas ses engagements pris en termes de maintien d'emplois pendant la Période Fiscale. Ce risque est couvert par la Garantie Fiscale. En cas d'incapacité de couverture par la Garantie Fiscale, les Investisseurs pourraient perdre tout ou partie de l'Avantage Fiscal.

Risque lié à la situation financière de l'Emetteur

Avant la réalisation de l'Augmentation de Capital, l'Emetteur dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie jusqu'à la date de l'Augmentation de Capital. L'Emetteur utilisera le montant des frais de gestion pris sur les apports des Investisseurs à hauteur de 178.000 euros pour faire face à ses besoins de trésorerie à cet égard pendant la Période Fiscale. Le Projet ne génère aucun autre flux de trésorerie. Tous les autres frais de fonctionnement seraient couverts par des loyers supplémentaires qui seront facturés à la SAS KOM dans les conditions du Crédit-Bail.

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

III – Capital social

Pour ce qui concerne l'Emetteur :

- Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.
- La société n'a pas émis des valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- Il n'existe pas d'autre délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés que celle sur le fondement de laquelle l'Augmentation de Capital a été décidée.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de l'Emetteur.

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

> *articles 8, 9 et 10 des statuts de la SA KOM* LOC.

IV – Titres offerts à la souscription

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

Les Actions souscrites dans le cadre de l'Augmentation de Capital sont fongibles avec les actions existantes de l'Emetteur présentées au point III du présent document. En conséquence, les Actions seront toutes de même catégorie, d'une valeur nominale unitaire d'un (1) Euro. Les principaux droits attachés aux Actions sont ceux attribués par le Code de commerce aux actions ordinaires : droit de participer aux assemblées, droit de vote simple, droit d'information, droit aux dividendes, droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie et droit au boni de liquidation.

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

> *articles 8,9 et 10 des statuts de la* SA KOM LOC.

Les dirigeants et administrateurs de l'Emetteur ne détiendront aucune action de l'Emetteur à l'issue de l'Augmentation de Capital.

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

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

Toutefois dans le cadre du Projet, la cession des Actions pendant la Période Fiscale, entraînera la remise en cause de l'Avantage Fiscal de l'Investisseur qui transfère les Actions qu'il détient ; cette remise en cause n'est pas couverte par la Garantie Fiscale ni par l'Emetteur. Il est en outre rappelé que l'Avantage Fiscal est l'unique élément de Rentabilité de l'investissement de l'Investisseur.

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

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

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible.
- le retour sur investissement (limité au montant de l'Avantage Fiscal) dépend de la réussite du Projet financé (cf. *supra* le paragraphe II *Risques liés à l'activité de l'Emetteur et à son Projet*).

Les autres risques attachés aux titres offerts à la souscription sont les suivants :

Risque lié à la Base Eligible

La Base Eligible retenue pour fixer le montant de l'Augmentation de Capital avant exercice de la Clause d'Extension (la « ***Base Eligible Minimale*** ») a été déterminée sur une base prudente en tenant compte des factures transmises par la SAS KOM à l'Emetteur à la date d'établissement du Document d'Information Synthétique et conformément aux conditions d'éligibilité fixées par le dispositif fiscal applicable. Dans l'hypothèse où la Base Eligible retenue dans l'Agrément Fiscal (la « ***Base Eligible Définitive*** ») serait inférieure à la Base Eligible Minimale, le montant de l'Augmentation de Capital devrait être réajusté à la baisse à due concurrence conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Un Document d'Information Synthétique modifié serait établi et les Investisseurs seront informés qu'ils pourront renoncer à leur souscription. Un tel ajustement serait sans impact pour le Projet ni sur la Rentabilité ; le nombre d'Investisseurs susceptibles de souscrire à l'Augmentation de Capital serait néanmoins inférieur à celui initialement envisagé.

Risque de non-obtention de l'Agrément Fiscal

La réalisation de l'Augmentation de Capital et le bénéfice de l'Avantage Fiscal sont conditionnés à la délivrance préalable d'un Agrément Fiscal par la Direction Générale des Finances Publiques, conformément à l'article 199 undecies B du CGI. Bien que le Projet soit structuré pour répondre aux critères d'éligibilité, le dépôt d'une demande d'agrément ne préjuge pas de son obtention. En l'absence d'agrément délivré au plus tard le 21 décembre 2026 à midi (heure de Paris), l'Augmentation de Capital serait annulée et les fonds restitués aux Investisseurs au plus tard le 31 décembre 2026. Cette situation entrainerait la perte de l'Avantage Fiscal escompté et, par conséquent l'absence de toute Rentabilité pour l'Investisseur.

Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Risque lié à une souscription inférieure à 75% du montant de l'Augmentation de Capital

Compte tenu de la brièveté de la période de souscription, l'Augmentation de Capital pourra être limitée à 75 % de son montant, étant précisé que si le montant total des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil, elle sera annulée. Le niveau de ce risque est faible compte tenu de l'expérience des réseaux de commercialisation mobilisés pour commercialiser l'offre au public formalisée par le présent document d'information synthétique ; s'il survenait, il ferait perdre aux Investisseurs une opportunité de bénéficier de l'Avantage Fiscal. Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Risque lié au plafonnement des niches fiscales

L'Investisseur souhaitant réduire son impôt doit déterminer ses besoins en fonction des règles de plafonnement qui lui sont applicables, et ce de sorte que si les Actions ouvrent droit à une réduction d'impôt excédant ses limites, ses apports excédentaires seront perdus et la Rentabilité en sera affectée. Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Le mécanisme du plafonnement des niches fiscales en vigueur pour l'année 2026 est le suivant :

- en dehors de toute opération de défiscalisation outre-mer, tout foyer fiscal dispose d'une possibilité de crédit et de réduction d'impôt pour un montant total plafonné de 10.000 Euros,

- au titre d'une opération de défiscalisation outre-mer, tout foyer fiscal dispose par ailleurs d'une possibilité de réduction d'impôt égale à 8.000 Euros majorée de la partie non consommée des 10.000 Euros du plafond global ; ainsi, un Investisseur ayant consommé 7.000 Euros des 10.000 Euros de son plafond global conserve un solde de 3.000 Euros sur ce dernier, et dispose ainsi d'une possibilité de réduction d'impôt au titre d'une opération outre-mer égale à 3.000 + 8.000 = 11.000 Euros,

- en outre, l'article 200-0 A du CGI stipule que le montant de la réduction d'impôt acquise au titre des investissements régis par l'article 199 undecies B du CGI est retenu pour l'application du plafonnement des niches fiscales à hauteur de 34% de son montant. Ainsi, le contribuable précédent dispose en réalité d'une possibilité de réduction d'impôt brute de 11.000 / 34% = 32.353 Euros

- il est ainsi en capacité de souscrire à l'Augmentation de Capital à hauteur de 91%*32.353 Euros, c'est-à-dire souscrire à 29.441 Actions, au prix de 1 Euro par Action.

Un Investisseur qui, à l'inverse du cas retenu ci-avant, n'aurait imputé aucune réduction ou crédit d'impôt sur son plafond global de 10.000 Euros, le conserve intact et peut l'ajouter au plafond spécifique outre-mer de 8 000 Euros pour porter son droit à réduction total à un niveau maximum de 18.000 Euros pour cette opération. Dans cette hypothèse, cet Investisseur peut souscrire à l'Augmentation de Capital pour réaliser une réduction d'impôt au maximum de 18.000/34% = 52.941 Euros, soit à hauteur d'une souscription de 91%*52.941 = 48.176 Euros.

L'Investisseur souhaitant réduire son impôt dû au titre de l'imposition de ses revenus de l'année 2026 doit déterminer au mieux son besoin en termes de réduction d'impôt dans la limite des règles de plafonnement applicables (global et outre-mer). Ce contrôle est indispensable au regard des modalités exposées ci-dessus.

La loi de finances pour 2025 a instauré une contribution différentielle sur les hauts revenus.

Cette contribution applicable au titre de l'imposition des revenus doit permettre d'assurer un taux minimal d'imposition de 20% pour les contribuables disposant de revenus élevés (contribuables dont le revenu fiscal de référence ajusté excède 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et 500 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

La contribution est déterminée par la différence entre :

- ✓ *20% du revenu fiscal de référence ajusté (diminué ou augmenté de certains revenus)*
- ✓ *Et la somme de l'impôt sur le revenu augmenté de certains avantages fiscaux (réductions ou crédits d'impôt, à l'exception de la réduction d'impôt Girardin auquel ouvre droit la souscription à l'Augmentation de Capital de l'Emetteur dont le contribuable bénéficie, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, des prélèvements libératoires majorée d'un montant de 1500 euros par personne à charge et de 12500 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.*

Cette contribution n'est cependant pas de nature à remettre systématiquement en cause l'intérêt de la souscription de titres financiers ouvrant droit à la réduction d'impôt de l'article 199 undecies B du CGI. Il est recommandé aux Investisseurs de se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour apprécier leur situation personnelle au regard de l'application de cette nouvelle contribution.

Risque de remise en cause de l'Avantage Fiscal du fait de l'Investisseur

L'Avantage Fiscal correspondant à la réduction d'impôt à hauteur de l'apport en capital de l'Investisseur augmenté de la Rentabilité de 9,89% est réservé aux Investisseurs qui souscriront à l'Augmentation de Capital et ne peut être transmis à un nouvel acquéreur. Il est en outre conditionné à la détention des Actions durant toute la Période Fiscale. En cas de cession des Actions avant l'issue de cette période, l'Administration fiscale reprendra l'Avantage Fiscal consenti. Ce risque n'est couvert ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur.

Risque de Changement de Loi

Le Projet s'inscrit dans les conditions prévues par la loi applicable à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital.

Un changement de loi est défini comme toute modification législative ou réglementaire (à l'état de projet ou définitivement adoptée), intervenant entre la date d'ouverture de la période de souscription et la date de réalisation de l'Augmentation de Capital, concernant les conventions, traités, lois, règles, règlements, législations applicables au niveau national, international ou supranational (tels qu'en France, toute loi ou ordonnance), les décrets, lois, codes, législations, traités, directives, décisions, réglementations (tels qu'en France, tout décret, arrêté, circulaire ou autre instruction), les instructions et doctrines administratives, les réponses ministérielles et rescrits et autres instruments similaires ou toute décision judiciaire ayant valeur de jurisprudence, susceptible d'avoir pour effet (i) une augmentation sensible des coûts de réalisation du Projet pour la SAS KOM de nature à entraîner un non-respect des engagements pris pendant l'instruction de la demande d'Agrément Fiscal préalablement à sa délivrance ou un non-respect des obligations issues de l'Agrément Fiscal et/ou (ii) une réduction de la Rentabilité des Investisseurs dans le cadre du Projet (le « ***Changement de Loi*** »).

En cas de réduction de la Rentabilité offerte aux Investisseurs du fait d'un Changement de Loi, et tant que la baisse de la Rentabilité est strictement inférieure à 5% (soit une rentabilité qui serait comprise entre 9,89% et 9,3956%), l'Augmentation de Capital sera réalisée et cette baisse sera prise en charge par la SAS KOM dans les conditions de la Garantie Fiscale. A contrario, si la baisse de la Rentabilité est supérieure ou égale à 5% (soit une rentabilité inférieure ou égale à 9,3955%) du fait d'un Changement de Loi et si la SAS KOM informée par l'Emetteur, refusait l'indemnisation des Investisseurs, le Conseil d'administration, usant de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 novembre 2026, décidera d'annuler l'Augmentation de Capital au plus tard le 31 décembre 2026 à 12h00 (heure de Paris). Tout Changement de Loi postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital, et ses éventuelles conséquences sur la Rentabilité offerte aux Investisseurs (en raison, par exemple, de l'adoption du projet de loi de finances pour 2027 postérieurement au 31 décembre 2026), ne sont couverts ni par la Garantie Fiscale, ni par l'Emetteur. Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable.

Risque d'illiquidité des titres offerts à la souscription

Aucune stipulation des statuts et aucun pacte n'organisent la liquidité des Actions. Si une cession des Actions devait être réalisée avant le terme de la Période Fiscale, l'Investisseur perdrait son Avantage Fiscal (et donc le seul élément de Rentabilité de son investissement).

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

Le tableau suivant récapitule la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'Augmentation de Capital, en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite et la Clause d'Extension exercée de manière définitive. Il est précisé que les actionnaires actuels de l'Emetteur cèderont, concomitamment à l'Augmentation de Capital, leurs actions à

un ou plusieurs Investisseurs pour un prix égal à leur prix d'acquisition et ne réaliseront aucune plus-value à l'occasion de la cession.

Actionnaires	Avant la réalisation de l'Augmentation de Capital		Après la réalisation de l'Augmentation de Capital	
	Quote-part du capital	Droits de vote	Quote-part du capital	Droits de vote
INGEPAR	99,9973 %	99,9973 %	0 %	0
Arnaud LAOUENAN	0,0017%	0,0017 %	0 %	0
Ensemble des Investisseurs	N/A	N/A	100 %	100%

V – Relations avec le teneur de registre de l'Emetteur

Le registre des mouvements de titres et les comptes individuels d'actionnaires sont tenus par le Président Directeur Général de l'Emetteur et conservés à son siège social situé au 33 Place Ronde, Immeuble le Village 1 - Puteaux (92800) – contact@sa-komloc.fr . Des attestations d'inscription en compte seront adressées par courriel à chaque Investisseur au plus tard le 26 février 2027. À tout moment, et sur simple demande écrite, l'Emetteur délivrera aux Investisseurs par courriel la copie des inscriptions aux comptes individuels dans ses livres.

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

L'Emetteur n'est pas la société qui réalise le Projet : la Tranche 2026 sera exploitée exclusivement par la SAS KOM. L'Emetteur n'a qu'un rôle purement financier destiné à permettre à la SAS KOM de prendre la Tranche 2026 en location.
Il n'existe aucun lien capitalistique entre l'Emetteur et la SAS KOM.

Un schéma juridique et financier précise les flux mis en place pour le Projet ainsi que les rôles respectifs de l'Emetteur et de la SAS KOM dans la mise en œuvre le Projet. Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour y accéder : Schéma juridique du Projet

L'Emetteur et la SAS KOM ont conclu les contrats suivants (les « ***Contrats Importants*** ») :

- La Garantie Fiscale a été signée le 26 octobre 2026 entre l'Emetteur, les Investisseurs (représentés par l'Emetteur) et la SAS KOM aux termes de laquelle la SAS KOM s'est engagée à indemniser les Investisseurs de la perte de tout ou partie de leur Avantage Fiscal dans les conditions qui sont définies dans ladite Garantie Fiscale.
- Les actes de vente conclus sous forme notariée constatant le transfert de propriété des Zones suivantes (hors ameublements et équipements) : le 31 mars 2026, acte de transfert des Zones 1 (Lobby, Spa) et 2 (restaurant, piscine), le 1er juillet 2026, acte constatant le transfert de la Zone Pilotis (39 bungalows) et le 30 octobre 2026, acte constatant le transfert de propriété de la Zone 3 (25 bungalows) de la SAS KOM en faveur de l'Emetteur.
- Les contrats de vente, conclus sous seing privé entre la SAS KOM (en qualité de vendeur) et l'Emetteur (en qualité d'acquéreur) et portant sur l'acquisition par ce dernier des ameublements/équipements afférents aux Zones 1 et 2 ainsi que les ameublements/équipements de la Zone Technique A ont été conclus le 31 mars 2026, ceux portant sur la Zone Pilotis ont été conclus le 1er juillet 2026, ceux portant sur la Zone 3 et la Zone technique B ont été conclus le 30 octobre 2026.
- Un Crédit-Vendeur, conclu le 31 mars 2026 entre la SAS KOM (en tant que vendeur) et l'Emetteur (en tant qu'acquéreur), portant sur le financement de l'acquisition de la Tranche 2026 (en ce compris ameublements/équipements).
- Un Crédit-Bail, portant sur la Tranche 2026, conclu le 31 mars 2026 entre l'Emetteur (en qualité de crédit-bailleur) et la SAS KOM (en qualité de crédit-preneur) d'une durée de quinze (15) ans à compter de la Date de Mise en Service Finale.
  Il comprend une promesse de vente (la « ***Promesse de Vente*** ») portant sur la Tranche 2026 exerçable au terme de la Période Fiscale.
- Une promesse d'achat (la « ***Promesse d'Achat*** ») conclue le 31 mars 2026 entre l'Emetteur (en qualité de bénéficiaire) et la SAS KOM (en qualité de promettant) ; cette promesse, laquelle porte sur la Tranche 2026, sera exerçable à tout moment à l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter du terme de la Période Fiscale.
- Un protocole d'indemnisation et de délégation (le « ***Protocole d'Indemnisation et de Délégation*** ») conclu le 31 mars 2026 entre la SAS KOM, l'Emetteur et les Investisseurs représentés par l'Emetteur prévoyant que dans tous les cas, les Investisseurs soient remboursés en priorité au titre de leurs éventuelles créances, notamment celles pouvant naître de la

Garantie Fiscale consentie par la SAS KOM, par rapport aux dettes de l'Emetteur à l'égard de la SAS KOM contractées au titre du Crédit-Vendeur. Il est précisé que dans l'hypothèse où les garanties dont les Prêteurs Seniors bénéficient devaient être mises en jeu, le remboursement de leur créance serait prioritaire par rapport au paiement des indemnités dues aux Investisseurs au titre de la Garantie Fiscale.

- Un acte réitératif d'engagements (l'« ***Acte Réitératif*** ») conclu le 30 mars 2026 par lequel les Prêteurs Seniors, ayant consenti un prêt à l'égard de la SAS KOM pour financer les travaux de la Tranche 2026, se sont réengagées à l'égard de l'Emetteur et des Investisseurs à appeler en priorité la caution personnelle de Monsieur Louis Wane (associé contrôlant la SAS KOM par l'intermédiaire de la société EIMEO HOLDING) et ont renoncé à l'exercice de leur hypothèque sur l'Hôtel pendant cinq (5) années. La société EIMEO HOLDING (qui détient 100% du capital de la SAS KOM et dont 100% du capital est détenu par Monsieur Louis Wane) y prend en outre l'engagement de parfaire la trésorerie de la SAS KOM dans le cas où sa capacité d'autofinancement serait insuffisante pour assurer le service de la dette.

VII – Modalités de souscription

Les souscriptions seront reçues par l'Emetteur à son siège social, sis Immeuble Le Village 1 – Quartier Valmy, 33, place Ronde CS 40245 – Puteaux (92800) et seront ensuite soumises à son Conseil d'administration qui devra constater leur recevabilité ; étant précisé que, pour être recevable, chaque souscription devra comprendre :

- Un document d'investissement dûment signé et contenant un bulletin de souscription, une attestation sur l'origine des fonds investis et un mandat par lequel l'Investisseur concerné accepte le bénéfice de la Garantie Fiscale et du Protocole d'Indemnisation et de Délégation, et donne mandat à l'Emetteur de le représenter s'agissant de leur mise en œuvre et de l'exercice de ses droits ;
- Un ordre de virement correspondant au montant de sa souscription ;
- La photocopie de sa pièce d'identité ;
- Un justificatif de domicile datant de moins de trois (3) mois à la date de sa souscription.

Souscription minimum : 4.550 Actions d'une valeur nominale d'un (1) Euro, soit 4.550 Euros.

Souscription maximum : néant. Toutefois, et 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.

Toute souscription reçue par l'Emetteur est irrévocable.

L'Emetteur procédera à la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital le 31 décembre 2026.

La clôture de la période de souscription interviendra le 31 décembre 2026. Il est précisé qu'aucune clôture anticipée ni prorogation de la date de clôture de l'offre ne pourra intervenir.

Par ailleurs, l'Augmentation de Capital sera annulée si le Conseil d'administration, qui doit se réunir après la fin de la période de souscription, constate que le montant total des souscriptions est inférieur (strictement) à 75% du montant de l'Augmentation de Capital.

Concomitamment à l'Augmentation de Capital, les actionnaires fondateurs de l'Emetteur, INGEPAR et M. Arnaud LAOUENAN cèderont leurs actions à certains Investisseurs, pour un prix unitaire égal à la valeur nominale, de telle sorte que le capital social de l'Emetteur soit entièrement détenu par les Investisseurs bénéficiaires d'un Avantage Fiscal à la date du 31 décembre 2026 au plus tard.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- Bulletin de souscription comportant l'acceptation du bénéfice de la Garantie Fiscale, mandat à l'Emetteur pour la mise en œuvre de la Garantie Fiscale et une attestation sur l'origine des fonds investis ;

Le calendrier prévisionnel du Projet est le suivant :

- **16 octobre 2026 :** Conseil d'administration décidant de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire une proposition de délégation audit conseil en vue d'augmenter le capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 7.371.889 Euros dont 966.376 euros au maximum, au titre de la Clause d'Extension.
- **26 octobre 2026** : signature de la Garantie Fiscale.
- **2 novembre 2026 :** Assemblée Générale Extraordinaire de l'Emetteur statuant sur la délégation consentie au Conseil d'administration de l'Emetteur pour décider de l'Augmentation de Capital, d'un montant maximum de 7.371.889 Euros par création de 7.371.889 actions ordinaires nouvelles de l'Emetteur (dont 966.376 au maximum au titre de la Clause d'Extension).

- **2 novembre 2026 :** Réunion du Conseil d'administration de l'Emetteur pour la mise en œuvre de la délégation relative à l'Augmentation de Capital à hauteur de 7.371.889 euros dont 966.376 euros au titre de la Clause d'Extension sous réserve de la satisfaction des Conditions prévues par l'Assemblée Générale Extraordinaire.
- **Le 2 novembre 2026 :** Dépôt du Document d'Information Synthétique à l'Autorité des Marchés Financiers.
- **Le 3 novembre 2026 :** Ouverture de la période de souscription des Actions.
- **Le 21 décembre 2026 avant 12 heures (heure de Paris)** : Réunion du Conseil d'administration pour :
    - décider l'annulation de l'Augmentation de Capital en cas de non-obtention de l'Agrément Fiscal, ou prorogation éventuelle de la date à laquelle le Conseil d'administration se réunira pour, en l'absence à cette date d'Agrément Fiscal, prononcer sur l'annulation de l'Augmentation de Capital ;
    - constater la satisfaction des Conditions à l'exercice définitif de la Clause d'Extension et ajuster, le cas échéant, le montant de l'Augmentation de Capital en fonction du montant de la Base Eligible Définitive ou, à défaut de satisfaction des Conditions à cette date, reporter, le cas échéant, la date à laquelle la réunion des Conditions est constatée ou l'annulation de l'Augmentation de capital est décidée ; publication d'un communiqué sur le site de l'Emetteur
    - décider, dans l'hypothèse où la Base Eligible Définitive serait inférieure à la Base Eligible Minimale, la modification du montant de l'Augmentation de Capital et la publication d'un Document d'Information Synthétique complémentaire ainsi que l'envoi d'une notification d'information individuelle à chacun des Investisseurs.

  En cas d'annulation de l'Augmentation de capital, les Investisseurs seront remboursés des fonds versés par virement sur leurs comptes bancaires ;
- **Le 31 décembre 2026 au plus tard, et avant 12 heures (heure de Paris) :** le Conseil d'administration décidera l'annulation de l'Augmentation de Capital si, en conséquence du Changement de Loi, la perte de Rentabilité est supérieure ou égale à 5% et si la SAS KOM refuse expressément de prendre en charge l'intégralité du préjudice des Investisseurs à raison de la perte de Rentabilité. Dans cette hypothèse, les Investisseurs seront remboursés des fonds versés par virement sur leurs comptes bancaires ;
- **Le 31 décembre 2026, à 12 heures (heure de Paris)** : Clôture de la période de souscription.
- **Le 31 décembre 2026 à 17 heures au plus tard (heure de Paris) :** Conseil d'administration constatant la réalisation ou la caducité automatique de l'Augmentation de Capital en cas de souscription inférieure à 75%. Dans cette dernière hypothèse, les Investisseurs seront remboursés des fonds versés par virement sur leurs comptes bancaires.
- **Le 31 décembre 2026 au plus tard** : Publication sur le site internet de l'Emetteur des résultats de l'offre.
- **Le 31 janvier 2027 au plus tard :** Le cas échéant, restitution des apports des Investisseurs en cas d'annulation de l'Augmentation de Capital ou remboursement de la perte de Rentabilité par la SAS KOM en cas de Changement de Loi.
- **Au plus tard le 28 février 2027 :** Envoi par l'Emetteur et la SAS KOM en courrier recommandé avec accusé réception de la liste des Investisseurs au bénéfice desquels la Garantie Fiscale et le Protocole d'Indemnisation et de Délégation a été conclu par la SAS KOM et acceptation formelle des engagements de la SAS KOM à leur égard.

En cas de sursouscription, l'ordre chronologique déterminera l'attribution des Actions. Pour la détermination de l'ordre chronologique, la souscription est prise en compte à la date de signature du bulletin de souscription sous réserve de la constatation de la recevabilité de la souscription par le Conseil d'administration. Toute souscription non recevable ne saurait être prise en compte pour la détermination de l'attribution des Actions.

En cas de sursouscription, les demandes de souscription excédentaires seront mises en attente et ne pourront être prises en compte qu'en cas d'irrecevabilité d'une souscription précédemment reçue. Cette liste d'attente fonctionnera selon la règle « *premier arrivé, premier servi* ».

Pour les souscriptions définitivement excédentaires ou en cas d'annulation ou de caducité de l'Augmentation de Capital, les versements réalisés feront l'objet d'un remboursement dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la date du Conseil d'administration constatant l'annulation de l'Augmentation de Capital ou constatant la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital.