

Document d'Information Synthétique
En vue d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
s'adressant exclusivement à un cercle restreint de moins de 150 investisseurs.
Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

PRÉSENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 21/01/2021

SAS S18B INDUSTRIES

*Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €
Immeuble Pinsonnelle, 10 rue des Arts et Métiers
RCS Fort de France 844 196 857*

« 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. »

La présente augmentation de capital est réservée à un cercle restreint de moins de 150 investisseurs conformément aux articles L.227-2 du code du commerce, L.411-2 et D.411-4 du code monétaire et financier.

I Activité de l'émetteur et du projet

I.1 Présentation Générale de l'Émetteur

La SAS S18B INDUSTRIES a pour objet, en France et à l'Etranger :

La location simple de longue durée à des entreprises exerçant leur activité dans les départements et/ou collectivités d'outre-mer, de tous véhicules et biens d'équipements professionnels mobiliers ou immobiliers éligibles aux dispositions de l'article 199 undecies B et 217 undecies du Code Général des Impôts. Elle pourra effectuer toutes les opérations pouvant se rapporter à son objet social ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

La durée de la société est de cinquante (50) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidées par les associé(e)s.

Le produit de la souscription sera utilisé pour participer au financement de l'acquisition d'une plateforme logistique de 4.818 m² (surface utile) située sur la commune de Dumbéa (98835), en Nouvelle-Calédonie. Cet ensemble immobilier à usage professionnel sera donné à bail pour une durée de 16 ans à une entreprise calédonienne qui l'exploitera pour une durée minimale de 7 ans dans le cadre de son activité d'affrètement et d'organisation des transports.

Le plan de financement de l'investissement est le suivant :

Ressources	Montant	Emplois	Montant
Autofinancement SAS	2 385 383 €	Acquisition ensemble	7 526 265€
Dépôt de garantie	58 660€	immobilier	
Crédit vendeur	5 082 222€	d'exploitation	
Totaux	7 526 265€	Totaux	7 526 265€€

Document d'Information Synthétique

**En vue d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
s'adressant exclusivement à un cercle restreint de moins de 150 investisseurs.**

Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

Le projet d'investissement de la SAS S18B INDUSTRIES a fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DGFIP et a obtenu un agrément du Ministre du Budget N° 2019/12688/33 en date du 04/11/2020. Vous pouvez avoir accès à la décision d'agrément en faisant la demande à l'adresse mh@capiom.fr. Cet agrément fait actuellement l'objet d'une demande de report pour l'année 2021 auprès de la DGFIP.

Compte tenu de sa création récente, la SAS S18B INDUSTRIES ne dispose pas d'états financiers ou de rapport des organes sociaux à l'attention des assemblées générales. Le premier exercice de la société court de la date d'immatriculation de la société au 31/12/2021.

La SAS S18B INDUSTRIES ne dispose d'aucun salarié à ce jour.

La SAS S18B INDUSTRIES n'a pas réalisé d'autres levées de fonds que celle relative aux présentes.

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

- [A une notice d'information sur les opérations de financement outre-mer](#)
- [Aux prévisions chiffrées de la SAS S18B INDUSTRIES](#)
- [Au schéma de l'opération d'investissement](#)
- [A l'article 199 undecies B du CGI](#)
- [A l'article 217 undecies du CGI](#)
- [Aux statuts mis à jour le 16 11 2020 de la SAS S18B INDUSTRIES](#)
- [Au Kbis de la SAS S18B INDUSTRIES en date du 23 06 2020](#)
- [Aux PV d'assemblée de la SAS S18B INDUSTRIES modifiant le nombre d'actions et le montant unitaire des actions](#)
- [Au projet de PV d'assemblée de SAS S18B INDUSTRIES constatant l'augmentation de capital](#)
- [Acte de cession d'actions de la société S18B INDUSTRIES](#)
- *Toute information complémentaire peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : mh@capiom.fr*

Document d'Information Synthétique

**En vue d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
s'adressant exclusivement à un cercle restreint de moins de 150 investisseurs.**

Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

I.2 Présentation de l'offre

L'objectif de l'offre proposée est purement fiscal et permet aux souscripteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des articles 199 undecies B et 217 undecies du Code Général des Impôts en contrepartie de leurs souscriptions. La souscription est donc une souscription à fonds perdus. Le souscripteur ne peut espérer de retour sur investissement autre qu'une réduction d'impôt proportionnelle au montant de sa souscription. Cette réduction d'impôt est définie dans le bulletin de souscription.

L'investisseur souscrivant à une opération d'optimisation de l'Impôt sur le Revenu doit s'assurer de sa capacité à imputer les réductions d'impôt afférentes aux investissements réalisés sur l'Impôt sur le Revenu dont il est redevable. Notamment en ce qui concerne le plafonnement global des niches fiscales.

Nature de l'offre	Souscription à l'augmentation de capital de la SAS S18B INDUSTRIES avant le 31/12/2021 de 2.849.687€ par la création de 2.849.687 actions nouvelles.
Montant total des souscriptions	2.849.687€
Réduction d'impôt totale	3.376.807€
Période de souscription	Du 22/01/2021 au 31/12/2021
Visa AMF	Cette offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF. Cette offre fait l'objet d'un DIS (Document d'Information Synthétique) établi conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07 et adressé à l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
Souscripteurs concernés	Peut souscrire à l'offre, toute personne physique majeure fiscalisée en France et souhaitant bénéficier d'une réduction d'impôt proportionnelle au montant de sa souscription. Toute personne souhaitant souscrire une part devra compléter le bulletin de souscription disponible via ce lien hypertexte .
Montant minimum de souscription	20 000 €
Montant maximum de souscription	44 676 €
Durée de placement recommandée	L'opération s'appuyant notamment sur les dispositions de l'article Article 199 undecies B "Loi Girardin" implique un engagement de conservation des actions au minimum de 5 ans.

I.3 Présentation du projet d'investissement

L'augmentation de capital sera utilisée pour participer au financement de l'acquisition d'une plateforme logistique de 4.818 m² (surface utile) située sur la commune de Dumbéa (98835), en Nouvelle-Calédonie. Cet immeuble immobilier à usage professionnel sera donné à bail pour une durée de 16 ans à une entreprise calédonienne qui l'exploitera pour une durée minimale de 7 ans dans le cadre de son activité d'affrètement et d'organisation des transports.

Spécifiquement adaptée aux contraintes et aux besoins des métiers de la logistique, cette plateforme intégrera notamment les espaces suivants : des zones de stockage de masse pour les colis encombrants et/ou hors gabarit (scooters, machines outils, ...), un dock disposant d'une grande hauteur sous plafond équipé d'un système de racks, des zones dédiées aux tâches de dépotage et dégroupage, des boxes sécurisés permettant de stocker des marchandises à forte valeur ajoutée (médicaments, parfums, alcools, ...).

Grâce à cette infrastructure moderne, l'exploitant pourra accompagner la croissance de ses trafics maritimes et aériens et proposer de nouveaux services (entrepôt sous douane, gestion de stock, préparation de commande, livraison des marchandises, prestations d'inventaire,...).

Comme la crise liée au COVID 19 le montre, le transport et la logistique sont des activités essentielles à l'approvisionnement des particuliers et des entreprises. C'est à ce titre qu'elles ont été reconnues d'intérêt national par le gouvernement.

Dans ce contexte, la création d'une plateforme logistique s'avère être plus que jamais un outil majeur et stratégique pour la Nouvelle-Calédonie :

- Disposer d'infrastructures dédiées au stockage des produits essentiels à la population et aux entreprises (médicaments, parapharmacie, produits d'hygiène, pièces de rechange, alimentation, biens culturels, ...) est une nécessité absolue pour un territoire aussi éloigné de ses fournisseurs (dont la métropole qui se trouve à 40 jours de navigation). De fait, la pandémie remet en cause le modèle de production en flux tendus, lequel a été très pénalisé par les mesures de confinement mises en place dans de nombreux pays. Désormais, pour les industriels et commerçants calédoniens, la prudence recommande plutôt de constituer des stocks tampons entreposés chez un logisticien, afin d'anticiper tout aléa qui impacterait leurs approvisionnements.
- En Nouvelle-Calédonie, comme partout ailleurs, les acteurs économiques vont être confrontés à un manque de liquidités, consécutifs à la perte de leur chiffre d'affaires, alors même qu'ils devront rembourser leurs dettes (dont les PGE). Pour ces entreprises, externaliser la gestion de leurs flux d'importation présente de nombreux avantages. En effet, cette solution permet :
 - De réduire leurs frais de structure (coût de détention d'un entrepôt en propre, coût des systèmes informatiques nécessaires à la gestion des stocks, frais des personnels dédiés à ces tâches, ...),
 - D'optimiser leur trésorerie via du stockage dans un entrepôt sous douane qui permet de réaliser l'apurement douanier une fois la marchandise sortie du stock sous douane (donc une fois mise à la consommation) et non à l'arrivée sur le territoire,

Document d'Information Synthétique
En vue d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
s'adressant exclusivement à un cercle restreint de moins de 150 investisseurs.
Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

- De bénéficier pour l'importation, l'entreposage et le transport de leurs marchandises, de tarifs compétitifs grâce aux économies d'échelle réalisée par un professionnel de la logistique

II Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

La motivation des investisseurs de l'opération SAS S18B INDUSTRIES est exclusivement fiscale. Les investisseurs supportent un risque fiscal en cas de non-respect des dispositions des articles 199 undecies B et 217 undecies du CGI et dans ce cas, de la remise en cause de la réduction d'impôt «Girardin» obtenue par leur souscription.

II.1 Risque lié au retard de livraison de l'ensemble immobilier

Un retard dans la réalisation des travaux de construction de la plateforme logistique (défaillance d'un fournisseur ou d'un prestataire, retard pour des raisons techniques ou réglementaires, ...) décalant la date de mise en exploitation de l'investissement et donc la date de la réduction d'impôt.

II.2 Risques bancaires : *Néant.*

II.3 Risques de l'exploitant

La défaillance de la société exploitante (locataire) entraînant la résiliation du contrat de bail de la plateforme,

Le non-respect des dispositions légales de l'exploitant : durée d'exploitation du bien, éligibilité de son activité, obligations fiscales déclaratives et contributives, dépôt des comptes sociaux au greffe, ...

Le non-respect des engagements de l'exploitant, notamment en termes de maintien et de création d'emplois,

Les risques de l'exploitant pouvant remettre en cause partiellement ou totalement le bénéfice de la réduction d'impôt.

II.4 Non-respect de la durée de conservation des participations

Dans le cadre d'une opération Girardin soumise aux conditions de l'article 199 undecies B du CGI, la réduction d'impôt est accordée sous réserve que l'investisseur conserve ses participations au moins 5 ans sous peine de remise en cause de la réduction d'impôt initialement pratiquée.

II.5 Défaut de montage de l'opération

Le défaut de montage aura pour conséquence une remise en cause de l'opération de défiscalisation «Girardin» par l'administration fiscale. Dans ce cas, l'investisseur perdra le bénéfice de la réduction d'impôt et devra s'acquitter de l'impôt dû au titre de ses revenus de l'année de défiscalisation. Il cumulera la perte de la réduction d'impôt et l'obligation de s'acquitter de l'impôt dû et les sommes investies dans la SAS S18B INDUSTRIES.

II.6 Non liquidité du placement au terme des 5 années de détention

Le placement est une souscription à fonds perdus en contrepartie d'une réduction d'impôt. Il est donc impossible que les participations des souscripteurs soient un jour liquides ou négociables.

II.7 Risque de perte en capital

Compte tenu du montage de l'opération, les actionnaires investissent à fonds perdus. Ils sont en conséquence certains de perdre irrémédiablement toutes les sommes investies.

Document d'Information Synthétique

**En vue d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
s'adressant exclusivement à un cercle restreint de moins de 150 investisseurs.**

Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

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

III Capital social

- Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.
- La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- Il n'existe pas de délégation de pouvoirs permettant d'augmenter le capital social de la société en dehors de cette offre sans avoir à solliciter une l'assemblée générale des actionnaires.

Le capital social initial est de 100 € réparti entre 2 souscripteurs.

Toute personne physique fiscalisée en France et souhaitant bénéficier d'une réduction d'impôt peut se porter candidate pour devenir associée. Toute personne physique sollicitant une souscription d'actions doit présenter sa demande en remplissant le Bulletin de Souscription.

Vous êtes invités à consulter les statuts pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions émises donnant accès au capital social de l'émetteur : [articles 16,17, 18 et 19 des statuts de la SAS S18B INDUSTRIES.](#)

Vous êtes invité à consulter ci-dessous le tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société :

TABLEAU DE L'ACTIONNARIAT DE LA SAS S18B INDUSTRIES

Actionnaires	Actions détenues initialement	Actions détenues post-souscription
Stéphane de REYNAL	99 actions	99 actions
Laurent HOFFMANN	1 action	1 action
Souscripteurs	0 action	2.849.687 actions

IV Titres offerts à la souscription

IV.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

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

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

La sortie des investisseurs est programmée au terme de la 5^{ème} année par le rachat de leurs actions par l'exploitant-locataire (obligation règlementaire) ou son substitué **au prix symbolique et forfaitaire de 1€ par investisseur pour toutes les actions qu'il détient.**

Pour la réalisation de ce schéma de sortie, les souscripteurs ont conféré au moment de la souscription des pouvoirs permettant la signature de promesses de vente et de promesses d'achat ainsi que la signature des cessions d'actions portant sur tous les titres souscrits au profit de l'exploitant-locataire.

- Dans le cadre de cette opération,
 - Les associé(e)s bénéficieront, de la part de la société exploitante, d'une promesse unilatérale d'achat de la totalité de leurs actions détenues dans la SAS S18B INDUSTRIES. Cette promesse unilatérale sera exerçable au plus tôt le premier jour ouvré suivant le cinquième anniversaire de la date de mise en service de la plateforme logistique et au plus tard, le dernier jour ouvré du sixième mois suivant le cinquième anniversaire de la date de mise en service de la plateforme logistique.
 - Les associé(e)s de la société consentiront à la société exploitante une promesse unilatérale de vente de la totalité de leurs actions détenues dans la SAS S18B INDUSTRIES. Cette promesse unilatérale sera exerçable le plus tôt le premier jour ouvré du septième mois suivant le cinquième anniversaire de la date de mise en service de la plateforme logistique et , au plus tard, le dernier jour ouvré du douzième mois suivant le cinquième anniversaire de la date de mise en service de la plateforme logistique.

L'investisseur est invité à cliquer sur les liens hypertextes pour consulter :

- > [l'article 11 des statuts de la société.](#)
- > [l'agrément fiscal délivré à la société pour la réalisation de cette opération.](#)

IV.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

Avertissement :

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

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.
- Risque d'acquérir les titres à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une « expertise indépendante »

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

Vous trouverez en **page 6 des présentes**, un tableau récapitulant la répartition du capital et par voie de conséquence des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre.

V Relations avec le teneur de registre de la société

La Société SAS S18B INDUSTRIES assure elle-même la tenue du registre de titres et des comptes individuels des actionnaires. La propriété des actions résulte de leur inscription en compte au nom de l'investisseur dans le registre des actions de la Société tenu à son siège social.

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

L'émetteur de l'offre est la société qui réalise le projet.

VII Modalités de souscription

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au bulletin de souscription de la présente offre : [Bulletin de souscription](#).

Les bulletins de souscription sont à envoyer par courrier postal à l'adresse suivante :

SAS S18B INDUSTRIES
chez CAPITAL INVESTISSEMENTS OUTREMER
19 avenue de Villiers
75017 Paris

Une procédure de souscription en ligne avec signature électronique est également disponible.

Modalités en cas de sursouscription

Les intentions de souscription seront recueillies et servies successivement par la société ; qu'en aucune circonstance, si la société se trouvait, soit à la suite d'un excédent de demandes, soit dans l'hypothèse où le montant définitif du programme d'investissement à réaliser par le biais de la SAS S18B INDUSTRIES venait à être réduit pour quelque raison que ce soit, dans l'impossibilité de servir ma souscription à hauteur de ma demande, totalement ou partiellement, la SAS S18B INDUSTRIES,

Document d'Information Synthétique

**En vue d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
s'adressant exclusivement à un cercle restreint de moins de 150 investisseurs.**

Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

ses actionnaires ou les autres intervenants à l'opération ne pourraient voir leur responsabilité engagée à l'égard des souscripteurs.

Dans l'hypothèse où la souscription ne pourrait être retenue, totalement ou partiellement, celle-ci sera remboursée à concurrence des montants inutilisés, au plus tard dans les 30 jours suivant la date du PV d'augmentation de capital de la SAS S18B INDUSTRIES, sans que le souscripteur puisse prétendre à aucune indemnité d'immobilisation des fonds.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

> Bulletin de souscription comportant :

- Pouvoir relatif à la souscription
- Pouvoirs relatifs à la représentation aux assemblées générales
- Modèle de promesse de cession d'actions
- Modèle de promesse d'achat d'actions
- Bordereau d'envoi

Date d'ouverture de l'offre	22/01/2021
Date de clôture de l'offre	31/12/2021
Date de débit de la somme de la souscription	A réception de la souscription
Date d'émission des titres offerts	31/12/2021
Date de communication des résultats de l'offre	31/12/2021

Le soussigné certifie avoir reçu le présent document préalablement à la souscription.

Le **ld2l**

{{TableStart:Investisseur}} {{ACCOUNT_FIRSTNAME}} {{ACCOUNT_LASTNAME}} {{TableEnd:Investisseur}}

ls2l