

Document d'information réglementaire

PLAISANCE 2015

SAS à capital variable

C/o Phalsbourg Gestion, Immeuble Plazza Marengo - Zone Collery II - 97 300 CAYENNE

En cours d'immatriculation à Cayenne

Ci-après dénommée « L'Emetteur »

Sommaire

Avant Propos.....	p2
1. Activité de l'émetteur et du projet.....	p3
2. Risques liés à l'émetteur et à son projet.....	p5
3. Capital Social.....	p5
4. Titres offerts à la souscription.....	p6
a. Droits attachés aux titres offerts à la souscription	
b. Risques attachés aux titres offerts à la souscription	
c. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre	
5. Relations avec le teneur de registre de la société.....	p8
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	p8
7. Suivi Post Collecte.....	p8
Contact Raizers.....	p8

Avant-Propos

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du Conseiller en Investissements Participatifs Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès progressif du Conseiller en Investissement Participatif Raizers et, notamment, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie.

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.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

1. Activité de l'émetteur et description de son projet

Activité de l'émetteur

La SASU PLAISANCE 2015 est une société de portage constituée par le groupe Star Invest, leader en ingénierie juridique, financière et fiscale d'investissements Outre-mer en Loi Girardin pour construire des logements sociaux.

Les particuliers qui souscrivent à fonds perdus au capital de la société bénéficient en contrepartie d'une réduction d'impôt sur le revenu unique, agréée par principe par l'administration fiscale, et dont la rentabilité élevée est garantie.

La réduction d'impôt Girardin est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 18 000 € pour 2015.

Description du projet et de l'exploitant

a) Le projet : MARTINIQUE PLAISANCE 2016

L'opération « PLAISANCE » consiste en l'acquisition de 87 logements sociaux, dans le secteur de Pointe des Grives, ZAC domaine de l'Etang Z'abricot, sur la commune de FORT-DE-FRANCE (Martinique). Le projet comporte 80 logements de type LLS (Logements Locatifs Sociaux), 7 logements de type LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux) et un local résidentiel, répartis sur 2 bâtiments de 10 niveaux allant du R-2 au R+7. A ces bâtiments s'ajoutent 87 places de stationnement dont 80 en sous-sol et 7 places extérieures non couvertes. En outre, deux ascenseurs permettront un accès aisé aux niveaux supérieurs des bâtiments de la résidence PLAISANCE.

b) L'exploitant

La Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe, par abréviation SEMAG, créée en 1987, au capital de 13 028 730 €uros, a pour vocation première d'intervenir dans les domaines de l'aménagement, de l'équipement, et du développement économique et social au service des collectivités locales du département de la Guadeloupe.

Ainsi, son activité se développe autour de plusieurs axes dont :

- l'aménagement et le développement urbain ;
- l'aménagement et le développement économique ;
- la réalisation d'ouvrages et de bâtiments à caractère industriel et commercial destinés à la vente ou à la location ;
- la gestion de l'exploitation et de l'entretien des ouvrages ou installations, notamment réalisés dans le cadre des activités cités ci-dessus ;
- la construction de logements locatifs sociaux ;
- l'assistance et la prestation de services aux collectivités territoriales, aux personnes publiques ou privées intervenant dans le domaine de l'aménagement, de la communication ;
- et des services publics.

Eléments financiers

Sur les trois derniers exercices disponibles, les principales données économiques et financières de la SEMAG sont les suivantes :

(en €)	2012	2013	2014
Capital social	10.578.555	13.028.730	13.028.730
Capitaux propres	61.808.947	85.065.838	91.164.613
Chiffres d'affaires	42.474.805	51.328.820	37.891.773
Résultat Net	1.553.290	1.074.895	146.242

Actionnariat de la SEMAG :

Actionnaires	% détenu
CDC	10,38 %
SARL DISTRIMO	2,76 %
GENERALE des EAUX	0,92 %
C.I.L.G	0,77 %
GETELEC	0,63 %
SERT devient COLAS	0,55 %
GADDARKAN	0,55 %
ECIOM	0,55 %
ICM	0,55 %
VELLEYEN	0,44 %
SOFIPA	0,33 %
STGC	0,29 %
I2A	0,22 %
ROMNEY	0,18 %
INFRA PLUS	0,18 %
BFC	0,11 %
CFT	0,11 %
SACA	0,11 %
SODERAG	0,11 %
CAISSE EPARGNE	0,09 %
TROPISME	0,09 %
CORBIN	0,02 %
	19,98 %

Actionnaires	% détenu
DEPARTEMENT	28,14 %
REGION	28,14 %
ABYMES	8,81 %
GOSIER	3,69 %
LAMENTIN	5,62 %
POINTE A PITRE	3,69 %
BASSE TERRE	0,55 %
MORNE A L'EAU	0,28 %
SAINTE ROSE	0,28 %
PETIT BOURG	0,22 %
PORT LOUIS	0,22 %
SAINT LOUIS	0,22 %
GOYAVE	0,11 %
PETIT CANAL	0,07 %
Actionnaires Publics	80,02 %
TOTAL	100 %

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

- [A la plaquette de présentation de l'opération ;](#)
- [aux états financiers prévisionnels ;](#)
- [au plan de financement ;](#)
- [à l'agrément de principe.](#)

L'Emetteur n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs.

2. Risques liés à l'émetteur et à son projet

De manière générale la réduction d'impôt obtenue peut-être remise en cause en cas de cession des actions de la SAS avant 5 ans, en raison du non achèvement des logements sociaux dans les délais légaux, de la non location de ces logements ou de leur location à des personnes ne remplissant pas les conditions prévues à l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts.

En cas de sinistre affectant les biens loués, STAR INVEST s'assure que l'exploitant procède à leur remise en état ou à leur remplacement par des biens similaires.

Ci-dessous une liste exhaustive des risques propres aux produits Girardin:

Risques liés à l'acquisition et à la construction des logements sociaux

La construction des logements sociaux sera réalisée par l'intermédiaire d'un Contrat de Promotion Immobilière au titre duquel l'OLS (Organisme de Logements Sociaux) s'engagera sur un prix de construction ferme et définitif.

Risques liés à la mise en location des logements sociaux

Les logements sociaux doivent être loués par la société à l'OLS, puis sous-loués par ce dernier pour une durée au moins égale à 5 ans à des personnes physiques remplissant les conditions prévues par la loi afin de ne pas remettre en cause l'avantage fiscal.

Risques liés à la défaillance de l'OLS

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'OLS pourrait se retrouver en situation de cessation des paiements entraînant sa disparition.

Risque lié à la situation financière de l'émetteur

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société ne dispose pas, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à une [présentation des sources de financement pour les 6 mois ultérieurs](#).

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

3. 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.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société](#)

Comme mentionné dans les statuts de la société:

- Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.
- La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux actes et aux décisions collectives.
- Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.
- Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

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 \[12\] des statuts de PLAISANCE 2015](#)

4. Titres offerts à la souscription

a. Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Droits financiers

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Droit de vote

Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Sous réserve de ne pas priver le nu-proprétaire ou l'usufruitier de leur droit de vote, une autre répartition peut être aménagée.

Droit d'accès à l'information

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

S'agissant de la décision collective statuant sur les comptes annuels, les associés peuvent obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

b. Conditions liées à la cession des titres offerts à la souscription

Le schéma d'investissement est le suivant :

- La SAS PLAISANCE 2015 bénéficiera d'une promesse d'achat des investissements, consentie par la SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE pour un prix égal à l'encours, à la date du rachat, du prêt consenti, majoré du dépôt en gage espèces et exerçable à compter du 60ème mois suivant l'achat des fondations du programme immobilier.

- La SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE bénéficiera quant à elle d'une option d'achat des investissements consentie par la SAS PLAISANCE 2015 pour un prix égal à l'encours, à la date du rachat, du prêt consenti, majoré du dépôt en gage espèces et exerçable à compter du 66ème mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier.
- Enfin, la SAEM SEMAG SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE bénéficiera des promesses de cession à compter du 63ème mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, portant sur les parts et compte courant de la SAS PLAISANCE 2015, consentie par les investisseurs pour un prix symbolique, qui bénéficieront eux-mêmes d'une promesse d'achat de leurs parts et compte courant, à compter du 66ème mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, consentie par la SAEM SEMAG, également pour un prix symbolique.

Il est à noter que compte tenu du régime fiscal spécifique de la souscription, la cession directe des parts ou actions entre acheteur et vendeur aurait pour conséquence :

- la reprise chez le vendeur de l'intégralité des avantages fiscaux consentis par l'administration, seuls éléments de rentabilité de l'investissement, ainsi que l'application d'éventuelles pénalités et d'intérêts de retard au taux légal et,
- l'impossibilité pour l'acheteur de bénéficier de ces avantages fiscaux. Au vu de ces éléments, la cession directe des parts ou actions entre un acheteur et un vendeur, bien que possible, apparaît très peu probable.

L'investisseur est invité à cliquer sur ce lien hypertexte pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres offerts :

- o [Agrément de principe](#)

c. Risques attachés aux titres offerts à la souscription

Risques liés à la rentabilité de l'investissement proposé

La rentabilité pour l'investisseur réside uniquement dans l'avantage fiscal. L'Investisseur ne doit attendre aucun dividende ni aucune plus-value liés à cette souscription.

Risques liés 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.

Risques liés au délai de conservation des parts ou actions

L'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, est conditionné à la détention des parts ou actions, par l'Investisseur, durant 5 ans à compter de l'achèvement des fondations des logements sociaux.

Risque lié à une modification de l'article 199 undecies C du CGI

Les avantages légaux escomptés pourraient être remis en cause du fait de modifications législatives ou réglementaires ou de divergences d'interprétation des textes applicables entre la société et l'administration fiscale.

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que sa souscription est irrévocable malgré un changement de fiscalité.

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

Laurent Ghelfi est seul actionnaire de la SAS PLAISANCE 2015 au lancement de l'opération (10 action d'une valeur nominale de 1€). Les actions seront souscrites à leur valeur nominale. Chaque investisseur deviendra donc actionnaire à hauteur de son apport.

5. Relation avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre de la société est Monsieur Rostom Ayed (rostom.ayed@starinvest.com). Les inscriptions aux comptes individuels des investisseurs sont réalisées par ce dernier ainsi que les sauvegardes et archivages.

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

Aucune société n'est interposée entre l'émetteur et la société qui réalise le projet.

7. Suivi Post Collecte

Afin de garantir au mieux les intérêts de l'ensemble des Souscripteurs, la Société opte pour la solution de Suivi Post-Collecte suivante :

- PHALSBOURG GESTION, filiale de STAR INVEST, prend en charge la gestion directe de la relation avec les actionnaires de SASU PLAISANCE 2015 dont elle est présidente. Aucune intermédiation de Raizers ne sera effectuée.

Contact Raizers

Gabrielle GUIRRIEC
Directrice Adjointe

- Email : g.guirriec@raizers.com
- Site internet : www.raizers.com