



PORTEFEUILLE MUTUAL'IS
-
DOSSIER DE PRÉSENTATION

**FINANCEMENT EN DÉFISCALISATION
GIRARDIN INDUSTRIELLE D'INVESTISSEMENTS
PRODUCTIFS DANS LES DÉPARTEMENTS ET
COLLECTIVITÉS D'OUTRE-MER**
(INVESTISSEURS SOUMIS A L'IS AU TAUX DE 28 %)

Article 217 undecies du Code Général des Impôts



SOMMAIRE

1 – PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

2 – CONTEXTE FISCAL

3 – FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

4 – STRUCTURATION JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

5 – RENTABILITÉ PRÉVISIONNELLE POUR LES INVESTISSEURS

6 – SCHÉMA DU MONTAGE

6.1 *Prêt bancaire*

6.2 *Crédit vendeur*

7 – RISQUES ET GARANTIES DE L'OPÉRATION

7.1 *Garantie financière*

7.2 *Risques locatifs*

7.3 *Assurances*

7.4 *Mutualisation du risque*

7.5 *Garanties de gestion*

7.6 *Réglementation*

8 – SORTIE DE L'OPÉRATION

8.1 *Cession des investissements productifs*

8.2 *Sortie des investisseurs*



1 – PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

L'opération consiste au financement, par l'intermédiaire d'un portefeuille de cinq (5) Sociétés en Nom Collectif (« SNC »), d'investissements productifs destinés à être donnés en location avec option d'achat sur 5 ans à des entreprises les exploitants dans les Départements et Collectivités d'Outre-Mer, dans des secteurs d'activité tels que l'industrie, le bâtiment et travaux publics, l'agriculture, les énergies nouvelles et le tourisme.

Les investissements réalisés par les SNC s'élèveront au maximum à 250 000 € Hors Taxes pour chacune et porteront essentiellement sur des matériels tels que des engins de BTP, des investissements agricoles ou bien des véhicules de location.

Chacune des SNC donnera en location longue durée divers investissements productifs à différents exploitants, permettant de la sorte une bonne diversification sur une vingtaine d'entreprises au minimum, et autant d'investissements productifs différents, et jusqu'à quarante selon les cas.

De par sa connaissance approfondie du tissu économique ultra-marin, le cabinet FINANC'ILE sélectionne les exploitants sur la base d'une analyse financière rigoureuse et de critères stricts de solvabilité, ne retenant que les meilleures signatures.

2 – CONTEXTE FISCAL

L'opération sera réalisée dans le cadre des dispositions de l'article 217 undecies du Code Général des Impôts.

A ce titre, les associés des SNC porteuses des investissements **peuvent déduire de leurs résultats imposables une somme égale au montant de la base éligible** (la base éligible étant définie comme le montant d'acquisition Hors Taxes des investissements diminué de la TVA Non Perçue Eventuellement Récupérable et des éventuelles subventions).

Conformément aux dispositions de la loi Girardin, cette déduction sera répartie entre les associés à hauteur de leurs droits dans les SNC, et pour continuer à en bénéficier ils devront en conserver les parts sociales pendant 5 ans minimum.

Les économies d'impôt sur les sociétés liées à cette opération seront pour la majeure partie imputables sur les résultats imposables de l'année de livraison de l'investissement (défiscalisation dite «one shot»).

Lorsqu'elles excèdent le montant de l'impôt dû, elles peuvent également avoir pour conséquence la constitution d'un déficit fiscal et son utilisation selon les régimes de droit commun (CARRY-BACK).

Les économies d'impôt sur les sociétés résultant de cette opération ne sont soumises à aucun plafonnement.



La présente opération n'est pas soumise à agrément fiscal préalable, tant en raison de la nature des investissements projetés que de leur prix d'acquisition.

3 – FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les investissements et les frais de mise en place seront intégralement financés par :

- L'apport en numéraire des investisseurs
- Un prêt bancaire ou un crédit vendeur consenti par l'exploitant

Dans le cadre du financement en crédit vendeur, l'exploitant finance l'acquisition des investissements productifs auprès du fournisseur sur ses fonds propres ou porte lui-même l'emprunt bancaire.

Il revend ensuite les investissements productifs à la SNC en lui consentant un crédit vendeur.

Son remboursement se fait par compensation avec les loyers dus au titre du contrat de location.

Ce schéma présente l'avantage d'éviter tout impayé, les investissements productifs étant intégralement payés cash dès leur livraison.

Pour sa sécurité, cette solution est majoritairement privilégiée dans la construction du présent portefeuille.

Enfin, il est obligatoirement inséré dans les contrats de prêt ou contrats de vente une clause de non recours contre la SNC et ses associés, de telle sorte que l'établissement bancaire ou l'exploitant ne pourront se retourner contre les investisseurs en cas de défaillance du locataire dans le paiement des loyers.

4 – STRUCTURATION JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

Cinq Sociétés en Nom Collectif (« SNC ») MUTUAL'IS 1, MUTUAL'IS 2 et suivantes sont constituées avec un capital social de 20 € chacune, divisé en 2 parts sociales de 10 € de nominal et souscrites par la SARL FINANC'ILE et son gérant, Monsieur Eric DRAETHER.

Un mandat de gérance de chacune des SNC est confié à la SARL FINANC'ILE afin d'assurer le bon suivi de l'opération.

L'objet social des SNC est le financement, l'acquisition et la location longue durée d'investissements productifs à des entreprises exploitantes dans les Départements et Collectivités d'Outre-Mer.

Afin d'acquérir les investissements productifs auprès des fournisseurs, il sera procédé à l'augmentation de capital de chacune des SNC.



Le cabinet FINANC'ILE, dûment mandaté par les investisseurs pour ce faire, répartira leur apport uniformément entre les cinq SNC, par souscription à des parts sociales nouvelles.

Il est donc fait référence dans le présent document et dans le dossier de souscription au PORTEFEUILLE MUTUAL'IS et aux SNC composant le PORTEFEUILLE MUTUAL'IS.

Les investissements productifs seront alors donnés en location, dans le cadre d'un contrat de location assorti d'une option d'achat à 5 ans, à des entreprises les exploitants conformément aux dispositions de l'article 217 undecies du CGI.

5 – RENTABILITÉ PRÉVISIONNELLE POUR LES INVESTISSEURS

Les investisseurs, entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 28 %, bénéficieront d'économies d'impôt sur les sociétés constatées pour la majeure partie dès le 15 avril 2021 représentant 115 % des fonds investis dans l'opération d'ici au 31 décembre 2020.

Soit un montant maximum d'économies d'impôt sur les sociétés de 92 347,50 € par SNC dont les investissements maximums se seront élevés à 250 000 € Hors Taxes. Les investisseurs apporteront en contrepartie un montant maximum de 80 300 € par SNC.

La différence entre les économies d'impôt sur les sociétés de 92 347,50 € et l'apport de 80 300 € soit 12 047,50 € représente le gain net total des investisseurs.

Ce gain rapporté à l'apport représente une rentabilité de 15 %.

Ou inversement l'apport représente 86,95 % de l'impôt à acquitter.

Dans le détail, sur les 6 exercices impactés par l'opération (2020/2025), les résultats fiscaux des investisseurs seront minorés :

- au titre de l'exercice 2020, de 323 800 € maximum à raison de la déduction des résultats imposables des investissements productifs réalisés par la SNC (250 000 € maximum) majorée du déficit fiscal de la SNC (73 800 € maximum), comprenant les honoraires de montage et de commercialisation (15 160 € maximum) ainsi que la provision pour contrat déficitaire de la perte réalisée à terme sur la cession des investissements productifs (58 640 € maximum) ;
- au titre des exercices 2021 à 2025, de 1 300 € maximum par exercice, à raison des déficits fiscaux de la SNC générés par ses honoraires de gestion.

Le total des déductions fiscales dont bénéficieront les investisseurs, au titre de la présente opération, sera donc égal à 330 300 € maximum.

Ces déductions génèreront, sur les exercices 2020 à 2025, un total d'économies d'impôt sur les sociétés égal à 92 347,50 € maximum.



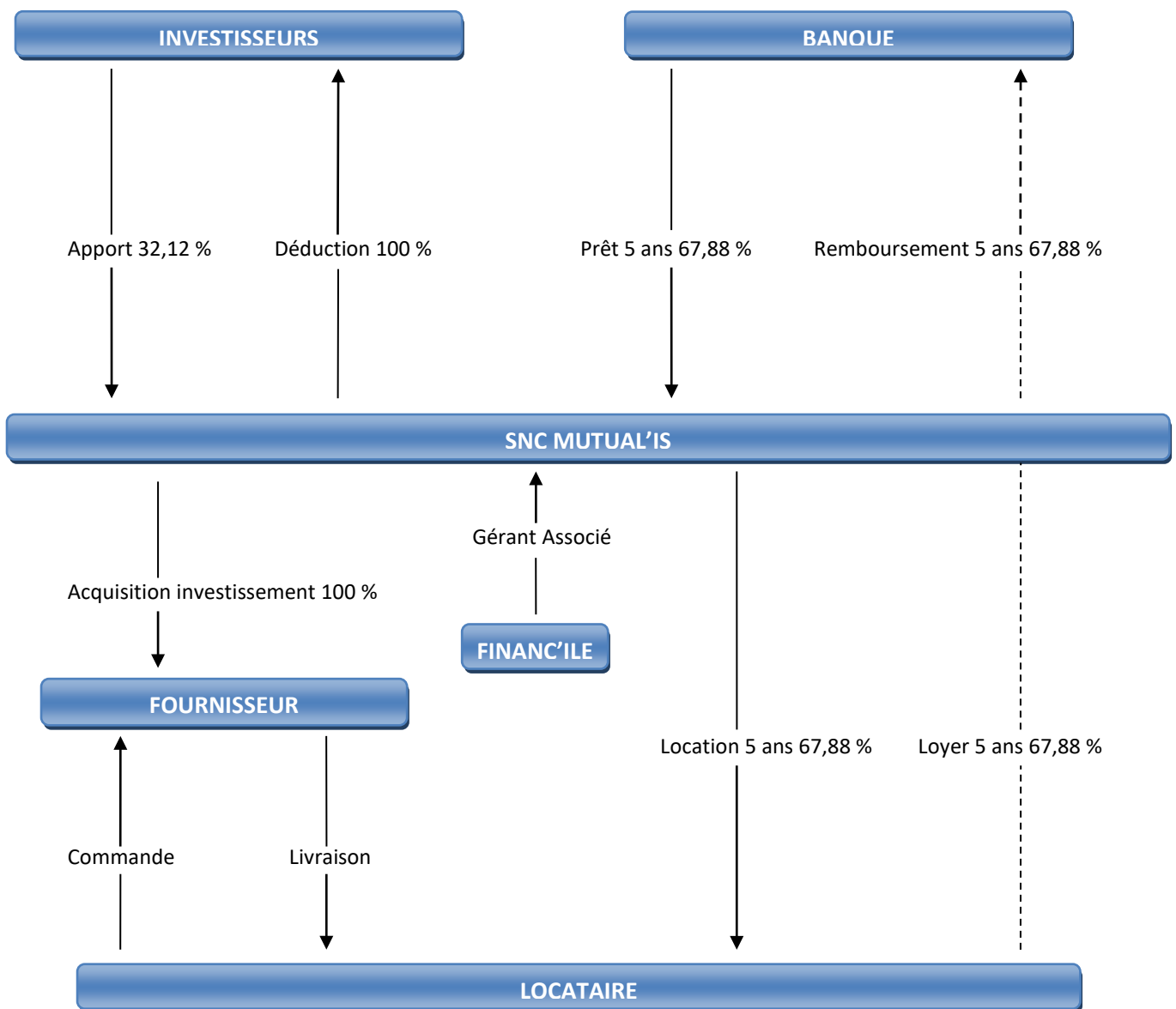
Ce montant total sera réparti sur la durée de l'opération de la manière suivante :

Exercices	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Economies d'IS	90 664 €	364 €	344,50 €	325 €	325 €	325 €	92 347,50 €
%	98,18 %	0,40 %	0,37 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	100,00 %

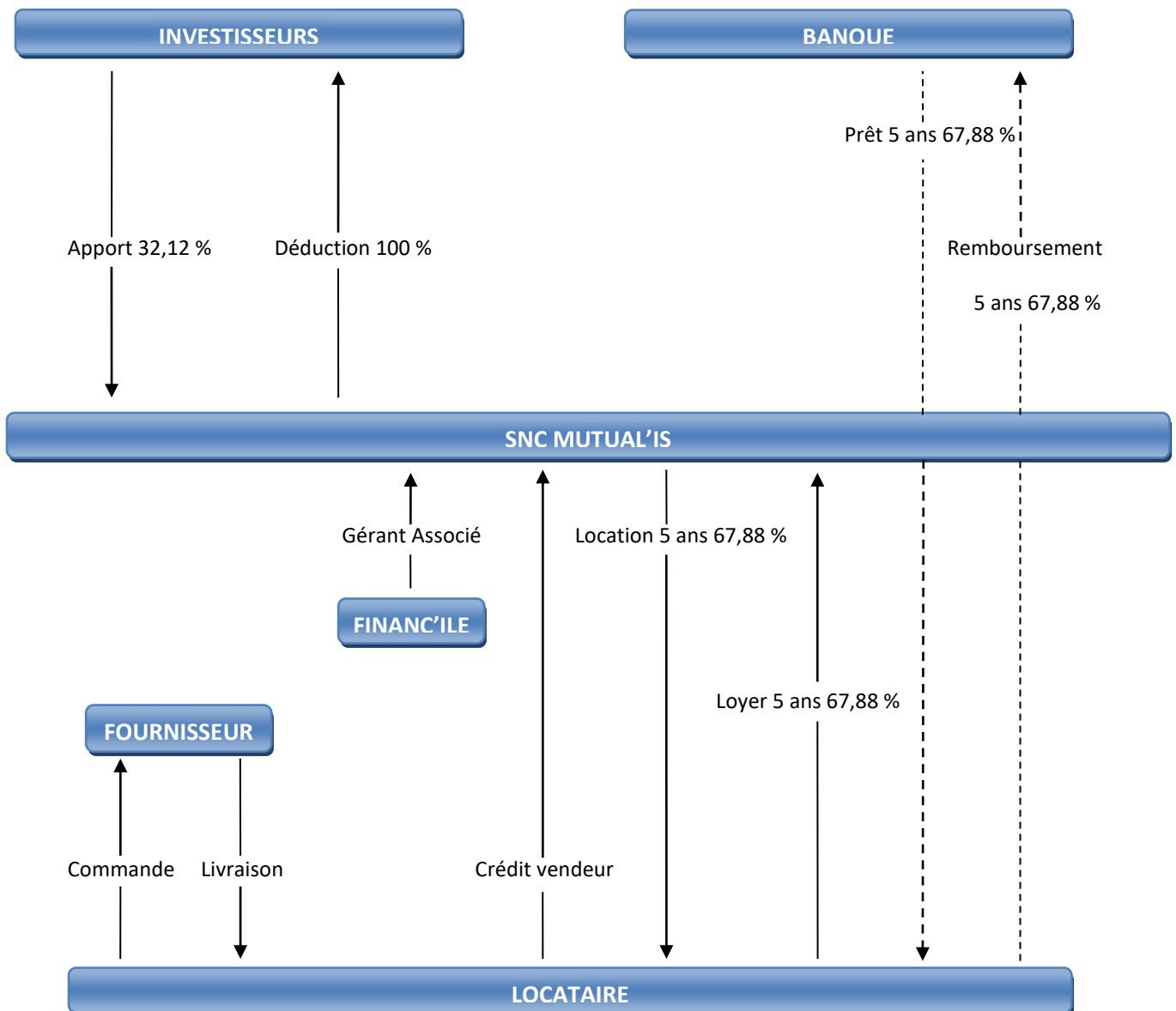
Les besoins de trésorerie nécessaires à la gestion administrative, juridique, comptable et financière pendant les 5 ans de durée du montage étant provisionnés sur le compte bancaire des SNC dès la souscription, aucune autre mise de fonds de la part des investisseurs ne sera exigée.

6 – SCHEMA DU MONTAGE

6.1 Prêt bancaire



6.2 Crédit vendeur





7 – RISQUES ET GARANTIES DE L'OPÉRATION

7.1 Garantie financière

- ✓ Afin de limiter la responsabilité financière des investisseurs, il est **obligatoirement** inséré une clause de non recours contre les associés de la SNC dans le contrat de prêt ou le contrat de vente selon.

7.2 Risques locatifs

- ✓ Les contrats de location conclus par les SNC bailleuses engagent contractuellement les locataires au respect de l'ensemble des règles et obligations édictées à l'article 217 undecies du Code Général des Impôts.
A défaut, le locataire se voit infliger une pénalité fortement dissuasive.

- ✓ Depuis la Loi N° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le Développement Economique des Outre-Mer (LODEOM), il est permis en cas de défaillance d'une entreprise exploitante de replacer les investissements productifs auprès d'une nouvelle entreprise dont le secteur d'activité reste éligible à la loi Girardin.

Un tel transfert, suivi de la signature d'un nouveau contrat de location sur une durée telle que le cumul des deux contrats totalise une durée de 60 mois, permettra d'assurer la bonne fin fiscale de l'opération.

7.3 Assurances

- ✓ Les exploitants sont tenus au titre du contrat de location conclu avec les SNC de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile et les dommages causés aux investissements productifs.
- ✓ Le cabinet FINANC'ILE est assuré auprès de MMA COVÉA RISKS (Police N° 127.107.954) en responsabilité civile professionnelle.

7.4 Mutualisation du risque

- ✓ La souscription des investisseurs étant répartie uniformément sur 5 SNC, chacune donnant en location divers investissements productifs à plusieurs exploitants différents, le risque est largement mutualisé.

7.5 Garanties de gestion

- ✓ Les besoins de trésorerie nécessaires à la gestion administrative, juridique, comptable et financière pendant les 5 ans de durée du montage sont provisionnés sur le compte bancaire des



SNC dès la souscription, permettant en cas de défaillance du cabinet FINANC'ILE la nomination aisée d'un nouveau gérant.

- ✓ Une fois les investissements productifs réalisés, l'ensemble des pièces contractuelles originales sont scannées et mises à disposition, avec accès réservé, des investisseurs et de leurs conseils sur le site web du cabinet FINANC'ILE : www.financile.com

Comprenant :

- Les factures d'acquisition des investissements productifs
- Les procès-verbaux de livraison
- Les contrats de location
- Les contrats de prêt
- Les attestations d'assurance
- Etc.

7.6 Réglementation

- ✓ Le cabinet FINANC'ILE est agréé par la Préfecture de la Réunion en tant que monteur d'opérations de défiscalisation Outre-Mer sous le numéro : SGAR974/2015149/08P/17.

8 – SORTIE DE L'OPÉRATION

8.1 Cession des investissements productifs

Au terme des 5 années de location des investissements productifs, ceux-ci seront cédés à l'euro symbolique aux entreprises locataires selon les promesses d'achat qu'elles auront signées à la livraison au profit des SNC.

8.2 Sortie des investisseurs

Lors de la souscription, les investisseurs consentent une promesse de vente à la SARL FINANC'ILE portant sur leurs parts sociales dans les SNC au terme des 5 ans de durée du montage au prix de 0,01 € la part.

Dans le même temps, la SARL FINANC'ILE consent une promesse d'achat aux investisseurs portant sur leurs parts sociales dans les SNC au terme des 5 ans de durée du montage au prix de 0,01 € la part.

Ces promesses de vente et d'achat croisées permettant ainsi une sortie assurée des investisseurs de l'opération à son terme.