



**PORTEFEUILLE MUTUAL'IR**  
-  
**DOSSIER DE PRÉSENTATION**

**FINANCEMENT EN DÉFISCALISATION  
GIRARDIN INDUSTRIELLE D'INVESTISSEMENTS  
PRODUCTIFS DANS LES DÉPARTEMENTS ET  
COLLECTIVITÉS D'OUTRE-MER**

**Article 199 undecies B 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 199 undecies B du Code Général des Impôts.

A ce titre, les associés des SNC porteuses des investissements **bénéficieront d’une réduction d’impôt sur les revenus de 2021 égale à 44,12% 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, la réduction d’impôt 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.

Cette réduction d’impôt sera intégralement imputable sur les revenus de l’année de livraison de l’investissement (défiscalisation dite « one shot »). Lorsqu’elle excède le montant de l’impôt dû, elle est reportable 5 ans.

Il conviendra toutefois de s’assurer du respect des règles de plafonnement des réductions d’impôt en loi Girardin (article 199 undecies D du CGI) et des règles du plafonnement global (article 200-0 A du CGI).



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'IR 1, MUTUAL'IR 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'IR et aux SNC composant le PORTEFEUILLE MUTUAL'IR.

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 199 undecies B du CGI.

## **5 – RENTABILITÉ PRÉVISIONNELLE POUR LES INVESTISSEURS**

Les investisseurs bénéficieront d'une réduction d'impôt sur les revenus de 2021 égale à 44,12 % du montant des investissements réalisés, diminué du montant des éventuelles subventions publiques et de l'éventuelle TVA Non Perçue Récupérable.

Soit un montant maximum de réduction d'impôt de 110 300 € par SNC dont les investissements maximums se seront élevés à 250 000 €Hors Taxes. Les investisseurs apporteront en contrepartie un montant maximum de 94 270 €par SNC.

La différence entre la réduction d'impôt de 110 300 €et l'apport de 94 270 €, soit 16 030 €, représente le gain net total des investisseurs.

Ce gain rapporté à l'apport représente une rentabilité de 17 %. Ou inversement l'apport représente 85,47 % de l'impôt à acquitter.

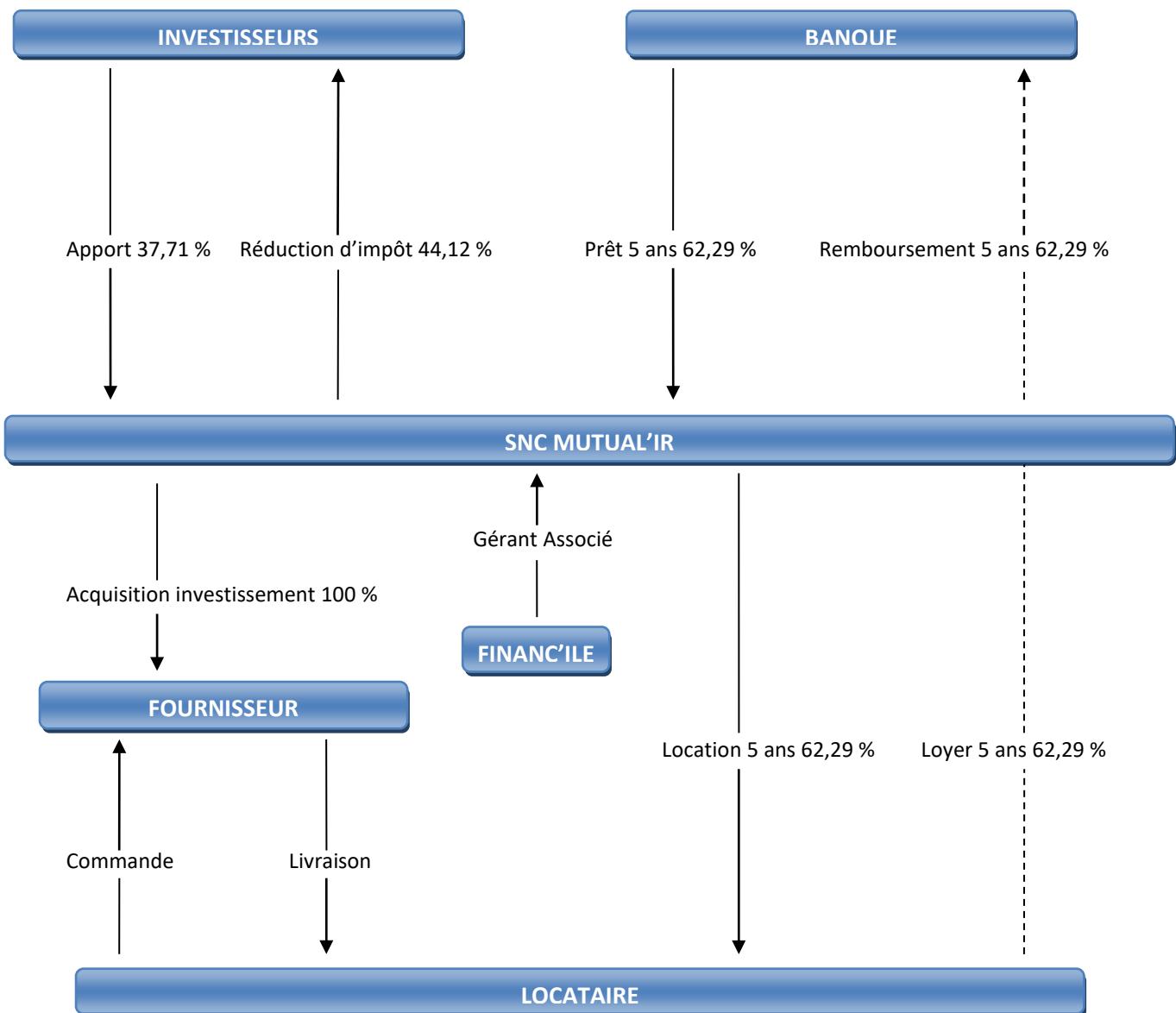
Les besoins de trésorerie nécessaires à la gestion administrative, juridique, comptable et financière pendant les 5 ans de durée du montage étant provisionnés sur le compte bancaire des SNC dès la souscription, aucune autre mise de fonds de la part des investisseurs ne sera exigée.

La réduction d'impôt à imputer sur les revenus de 2021 des investisseurs sera calculée selon la date de souscription sur la base du tableau ci-dessous :

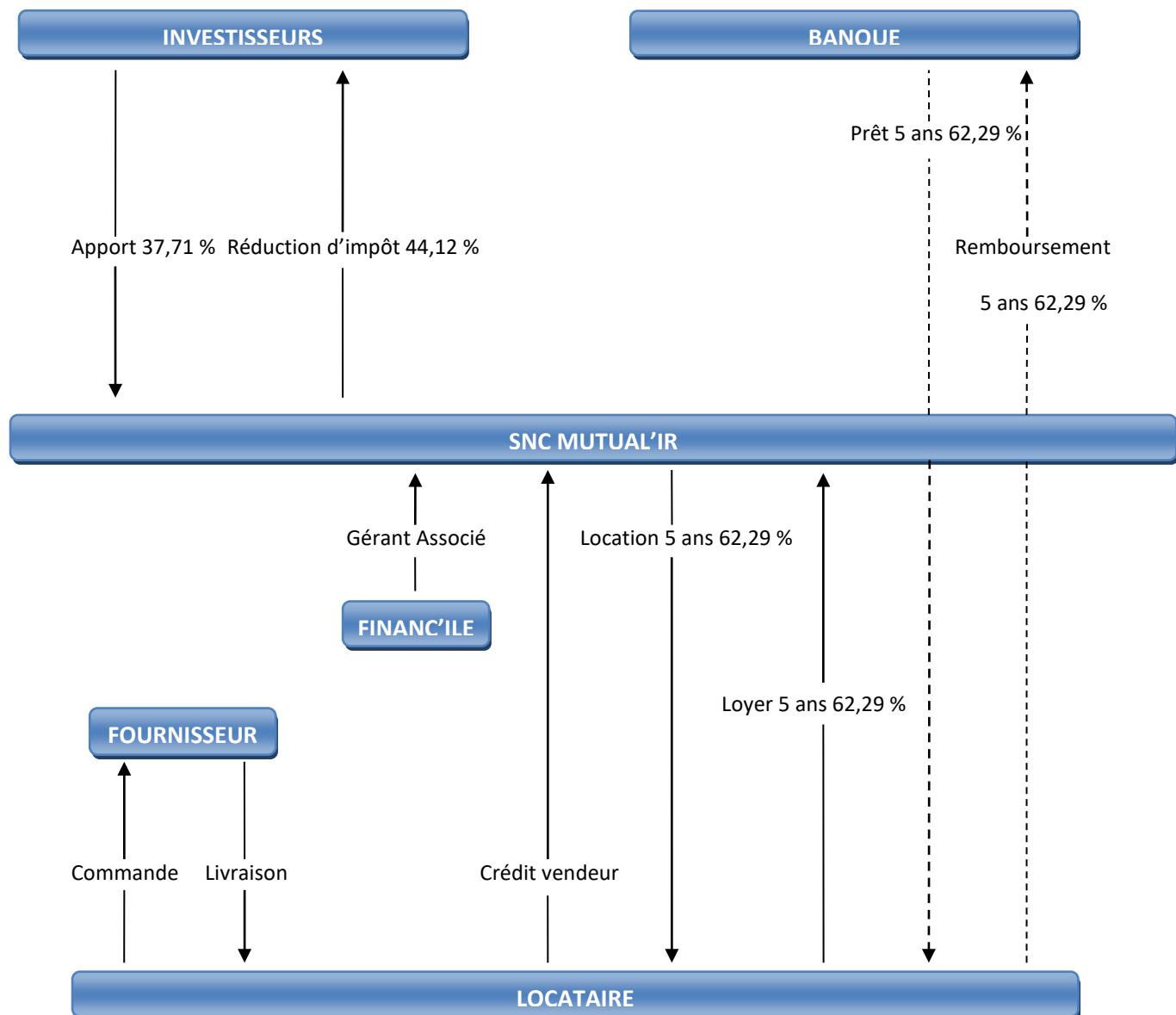
<b>Date de souscription</b>	<b>Apport investisseurs</b>	<b>Réduction d'impôt</b>	<b>Gain sur apport</b>
01/01/2021 – 31/03/2021	81,30 %	100 €	23,00 %
01/04/2021 – 30/06/2021	82,64 %	100 €	21,00 %
01/07/2021 – 30/09/2021	84,03 %	100 €	19,00 %
01/10/2021 – 31/12/2021	85,47 %	100 €	17,00 %

## 6 – SCHÉMA 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 199 undecies B 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](http://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 d'enregistrement : 082017 974 001.

## 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.