

L'INVESTISSEMENT
DOM-COM EN TOUTE SÉCURITÉ

SOUSCRIPTION
2013



Inter Invest
Spécialiste en opérations Outre-mer depuis 1991

Inter Invest & le groupe Inter Action

Le Groupe Inter Action, spécialisé dans le Conseil en Management (Inter Action Consultants), la réhabilitation d'immeubles anciens (Inter Gestion), et les investissements dans les Départements et Communautés d'Outre-mer (Inter Invest) emploie plus de 100 personnes dans le monde. La création d'Inter Invest en 1991 avait pour objectif de répondre aux besoins de défiscalisation des dirigeants de grands groupes industriels, clients d'Inter Action Consultants. Dans le domaine des investissements dans les Départements et Communautés d'Outre-mer (DOM-COM) en Loi Girardin, Inter Invest bénéficie d'un environnement financier, juridique et fiscal sans équivalent.

Quelques chiffres

3 10	millions d'euros de collecte auprès des investisseurs sur les 5 dernières années	3 500	SNC (Société en Nom Collectif) gérées à fin 2012
450	partenaires CGP et courtiers	12 000	clients investisseurs
750	millions d'euros d'opérations industrielles financées ces 5 dernières années	13 000	locataires exploitants les matériels financés

Le choix de la sécurité depuis plus de 20 ans

Inter Invest est un des pionniers sur le marché du montage d'opérations en Loi Girardin puisque sa création remonte à 1991. Inter Invest s'appuie sur un savoir faire sans équivalent aussi bien pour le montage que pour la gestion et le suivi des opérations jusqu'à leur terme. Inter Invest accorde une place déterminante aux notions de maîtrise des processus, de contrôle sur place des opérations et de transparence totale du montage pour sécuriser votre investissement.



Implantations dans les DOM-COM

Inter Invest compte 20 collaborateurs en son siège social à Paris, et 50 salariés dans ses **8 agences dans les DOM-COM**.

Grâce à ses équipes présentes localement, Inter Invest contrôle la réalité de l'investissement, le prix (risque de surfacturation) et l'état neuf du matériel. La gestion et le suivi des opérations pendant 5 ans sont assurés par notre cellule spécialisée qui gère les éventuels contentieux et la relocation des matériels si l'exploitant fait défaut.



Intégration de l'ensemble des métiers

Contrairement à la quasi totalité des acteurs du marché, Inter Invest ne fait appel à aucun intervenant extérieur ou sous-traitant et maîtrise donc totalement les opérations depuis le montage jusqu'à la dissolution des SNC. Les équipes d'Inter Invest, présentes à la livraison de chaque matériel, s'assurent de la mise en exploitation avant le 31 décembre 2013.



Procédures sécurisées via un outil informatique de pointe

Inter Invest développe depuis plus de 8 ans un outil informatique qui sécurise toutes les procédures administratives et permet un niveau de transparence, de suivi et de contrôle des opérations très rigoureux.



Depuis 2011 Inter Invest est certifié **ISO 9001**

Le principe de la Loi Girardin

A partir de **2 500€ d'impôt**

Objectifs de la loi Girardin

La loi du 21 juillet 2003 de programme pour l'Outre-mer (codifié à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts) est un dispositif visant à accompagner le développement économique des DOM-COM en facilitant le financement des matériels destinés à l'industrie ou à l'artisanat, grâce à l'apport d'investisseurs métropolitains qui bénéficient en contre-partie d'une réduction d'impôt sur le revenu. Le but poursuivi par le législateur vise notamment à compenser les surcoûts dus à l'éloignement géographique et à rétablir une sorte d'égalité économique avec la métropole. Ces dispositions s'inscrivent dans le long terme (Bruxelles a validé la reconduction du dispositif français de défiscalisation Outre-mer jusqu'en 2017). Depuis 2009, l'article 199 undecies C du CGI prévoit que les investissements en Outre-mer dans la construction ou l'acquisition de logements neufs ouvrent également droit à une réduction d'impôt sur le revenu afin de compenser la très forte pénurie de logements sociaux.

Accessible dès 2 500 € d'impôt

Au lieu de vous acquitter de votre impôt sur le revenu en 2014, vous pouvez investir cette année avec Inter Invest, à partir de 2 500 € d'impôt, pour bénéficier en toute sécurité d'une réduction d'impôt sur le revenu dès l'an prochain (principe du « One Shot »).

Une rentabilité attractive pour un investissement utile

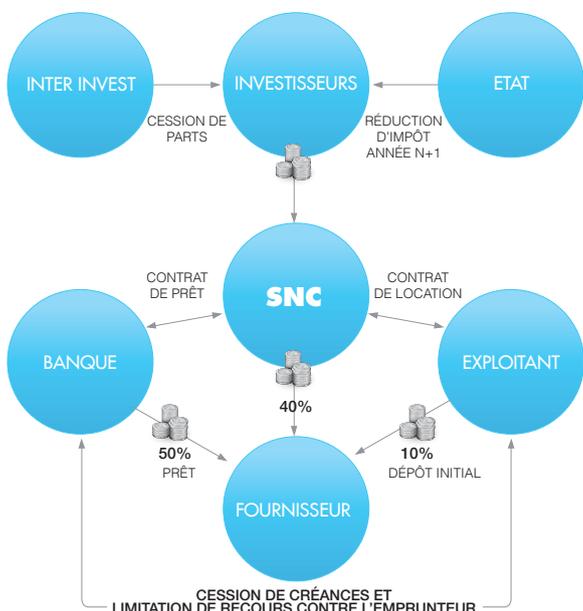
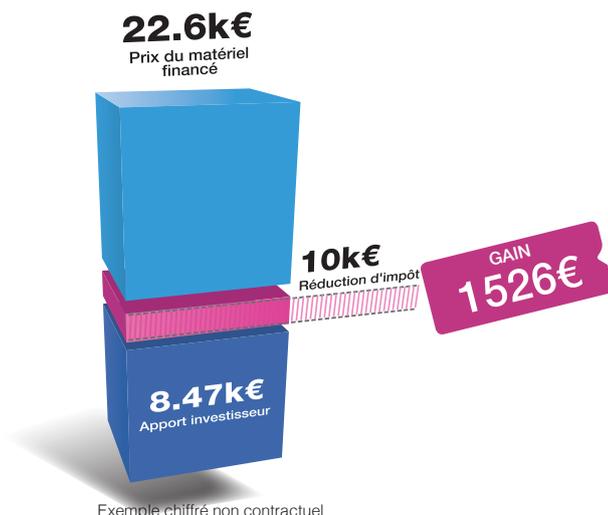
La loi Girardin vous offre la possibilité d'investir dans des opérations dans les DOM-COM pour bénéficier d'une réduction d'impôt représentant 110 à 122% de votre apport (suivant la date de souscription), tout en contribuant au développement économique de l'Outre-mer.

Prenons l'exemple suivant :

- 80 000 € de revenus
- marié, 2 parts
- soit environ 10 000 € d'impôt

Souscription G3F réalisée en début d'année avec une rentabilité de 18% : **versement de 8 474 € pour bénéficier d'une réduction d'impôt de 10 000 €.**

► **GAIN GARANTI DE 1 526 €**



Le montage

Depuis la Loi de Finances 2011, la Société en Nom Collectif (SNC) devient le seul support autorisé pour les opérations en Loi Girardin de plein droit*. Le choix d'Inter Invest pour la transparence des SNC depuis plus de 20 ans est donc conforté.

Une SNC est créée par Inter Invest pour acheter le matériel et le louer aux entreprises ultra-marines qui deviennent locataires de leur matériel en s'acquittant d'un loyer inférieur d'environ 20 à 30% à un remboursement de crédit classique.

L'opération est financée par 3 acteurs : l'entreprise à hauteur d'environ 10%, un organisme financier pour environ 50% et des investisseurs métropolitains pour environ 40%.

Au bout de 5 ans, la SNC est dissoute et l'exploitant devient propriétaire du matériel.

* Le montage en SA ou SAS pour les opérations avec agrément fiscal est également possible mais nécessite une validation A.M.F. (Autorité des Marchés Financiers) en tant que Prestataire de Service d'Investissement (P.S.I.).

Votre investissement en toute sécurité

Les Garanties Inter Invest

Profiter du dispositif de réduction d'impôt en loi Girardin, c'est investir dans un bien qui sera exploité dans les DOM et les COM. En cas d'erreurs dans le montage ou de défaillance d'une entreprise locataire, l'avantage fiscal peut être repris à l'investisseur. Grâce à un savoir-faire incomparable lié à plus de 20 ans de maîtrise totale des opérations par ses 8 agences implantées dans les DOM-COM, Inter Invest assure à l'investisseur de souscrire dans des opérations totalement sécurisées, bénéficiant des meilleures garanties de montage et de gestion :

Assurance RC CIF

L'Assurance RC CIF couvre l'activité de Conseil en Investissements Financiers à hauteur de 1 million d'euros. Le statut de CIF est obligatoire pour le monteur depuis la Loi de finances 2011.

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle

Cette assurance couvre toutes les erreurs potentielles de montage et de gestion d'Inter Invest à hauteur de 10 millions d'euros de réduction d'impôt. Nous disposons ainsi du plus important niveau de couverture du marché.

Clause de limitation de recours sur tous nos dossiers

En tant qu'associé d'une SNC (Société en Nom Collectif), seule société autorisée à porter ce genre de montage depuis le 1^{er} janvier 2011, vous êtes protégé contre tous les défauts de paiement des locataires.

Exploitation des matériels pendant 5 ans

Inter Invest effectue le suivi informatique de ses 13 000 locataires et procède aux relocations des matériels en cas de défaut d'exploitation via ses équipes locales afin d'assurer le maintien de la réduction d'impôt. De plus, Inter Invest est l'unique monteur du marché à être en mesure de prouver que l'organisme qui a contribué au financement du matériel ne peut pas prononcer la résiliation du contrat à sa seule initiative afin de vendre le matériel, et donc faire peser un risque fiscal majeur sur les investisseurs.

Pérennité d'Inter Invest

Inter Invest provisionne 50% de ses honoraires sur les 5 années suivant le montage, afin de garantir le maintien de ses équipes locales et d'assurer la gestion et le suivi des opérations quelles que soient les évolutions fiscales.



Assurance Responsabilité Civile «Parapluie»

Cette garantie exclusive sur le marché vous couvre en tant qu'associé d'une SNC, solidairement et indéfiniment responsable, contre les dommages et intérêts que vous pourriez être amené à payer en cas de sinistres causés par un locataire non assuré.

Transparence & Services

Votre accès Internet

Vous disposez d'un compte dédié sur notre site Internet www.inter-invest.fr vous garantissant une transparence totale des opérations souscrites :

- Documentation juridique des SNC
- Pièces contractuelles
- Assemblées Générales annuelles et bilans

Vos documents fiscaux en toute simplicité

Avec l'application du plafonnement des niches fiscales, la justification de l'investissement en Loi Girardin dans le cadre de la déclaration de revenus est devenue très complexe.

Inter Invest met à votre disposition les documents pré-remplis nécessaires à votre déclaration de revenus sur votre compte en ligne.

Service juridique

En investissant avec Inter Invest, vous profitez de notre service juridique qui vous apporte toute l'assistance nécessaire en préparant les réponses aux éventuelles demandes d'informations fiscales ou à toute procédure contentieuse.

Votre réduction d'impôt 100% garantie

G3F

Garantie de bonne
Fin,
Financière &
Fiscale

Avec G3F, Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale, Inter Invest vous propose en exclusivité depuis 5 ans de souscrire un produit 100% garanti et vous assure de bénéficier de votre réduction d'impôt quoi qu'il arrive, tous les risques financiers et fiscaux étant couverts.



5 M€

Fonds de garantie G3F

Le fonds de garantie G3F est alimenté par un prélèvement sur les souscriptions des associés. En 2013, le fonds de garantie G3F a été porté à 5 millions d'euros.

1 M€

Assurance RC CIF

L'Assurance RC CIF couvre l'activité de Conseil en Investissements Financiers à hauteur de 1 million d'euros. Le statut de CIF est obligatoire pour le monteur depuis la Loi de finances 2011.

10 M€

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle

L'Assurance RC Pro couvre toute erreur de montage et/ou de gestion d'Inter Invest à hauteur de 10 millions d'euros de réduction d'impôt.

Exclusive

Assurance RC «parapluie»

Cette garantie exclusive sur le marché vous couvre contre les dommages et intérêts que vous pourriez être amené à payer en cas de sinistres causés par un locataire non assuré.

GARANTIE G3F

Inter Invest se porte garant vis-à-vis du souscripteur G3F de la réduction d'impôt figurant dans sa demande de réservation. Le souscripteur G3F, s'il est appelé en complément de paiement pour quelque raison que ce soit, pendant toute la durée de la détention des parts de la SNC et 3 ans après, sera remboursé par Inter Invest grâce à l'ensemble des garanties mentionnées ci-dessus.

Assistance juridique : Dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale, Inter Invest s'engage à vous assister en préparant vos réponses ou mémoires avec le concours des meilleurs spécialistes de la fiscalité en loi Girardin.

Une offre complète de réduction d'Impôt sur le Revenu

Inter Invest vous propose une offre complète en Loi Girardin : opérations industrielles ou en Logement Social, de plein droit ou avec agrément fiscal, vous permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu adaptée à votre situation fiscale.

Girardin Industriel

Article 199 undecies B du CGI

Plein droit

Les investissements dont le **montant est inférieur à 250 000 euros** ouvrent droit à réduction d'impôt dès lors qu'ils respectent les conditions d'éligibilité du locataire, de rétrocession minimum de l'avantage fiscal, et d'exploitation du matériel pendant 5 années.

Avantages :

- Financement de matériels standards plus facilement relouables en cas de défaut d'exploitation.
- Dilution du risque sur plusieurs matériels (une SNC finance en moyenne 6 matériels différents).

Rétrocession de l'avantage fiscal de 52,63% à l'exploitant local soit une prise en compte de 47.37% dans les plafonds des niches fiscales.

Cible : investisseur entre 2 500€ et 25 000€ d'impôt sur le revenu.

Agrément

Les investissements dont le **montant est supérieur à 250 000 euros** ne peuvent ouvrir droit à réduction d'impôt que s'ils ont reçu un agrément préalable de l'administration fiscale compétente.

Avantages :

- Financement de programmes spécifiques auprès de sociétés ultramarines importantes présentant peu de risque de défaillance mais sans mutualisation sur plusieurs projets.

Rétrocession de l'avantage fiscal de 62.5% à l'exploitant local soit une prise en compte de 37.5% dans les plafonds des niches fiscales.

Cible : investisseur entre 25 000€ et 35 000€ d'impôt sur le revenu.

Girardin Logement Social

Article 199 undecies C du CGI

La réduction d'impôt peut également être obtenue dans le cadre de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux neufs dans les DOM COM.

Avantages :

- Investissements éthiques et solidaires qui visent à compenser la très forte pénurie de logements sociaux que connaît l'Outre-mer.
- Excellente qualité du locataire qui est souvent « semi-public » (office d'HLM, SEM).

Rétrocession de l'avantage fiscal de 65% à l'exploitant local soit une prise en compte de 35% dans les plafonds des niches fiscales.

Cible : investisseur avec plus de 35 000€ d'impôt sur le revenu.



Plafonnement des niches fiscales

Suivant l'article 200-0 A, le montant total des réductions d'impôt d'un contribuable doit respecter les deux plafonds ci-dessous :

- **1^{er} plafond global de 10 000€**
Hors les dispositifs SOFICA et investissements Outre-mer, le total des avantages fiscaux 2013 ne peut pas procurer une réduction d'impôt supérieure à 10 000 €.
- **2nd plafond spécifique Outre-mer de 18 000€**
Avec les dispositifs SOFICA et investissements Outre-mer, le total des avantages fiscaux 2013 ne peut pas procurer une réduction d'impôt supérieure à 18 000 € « net de rétrocession locataire ».

		Rétrocession locataire	Réduction d'impôt max en 2013
Industriel Article 199 undecies B	Plein droit	52.63%	▶ 37 998€
	Agrément	62.5%	▶ 48 000€
Logement social Article 199 undecies C	Logement social	65%	▶ 51 428€

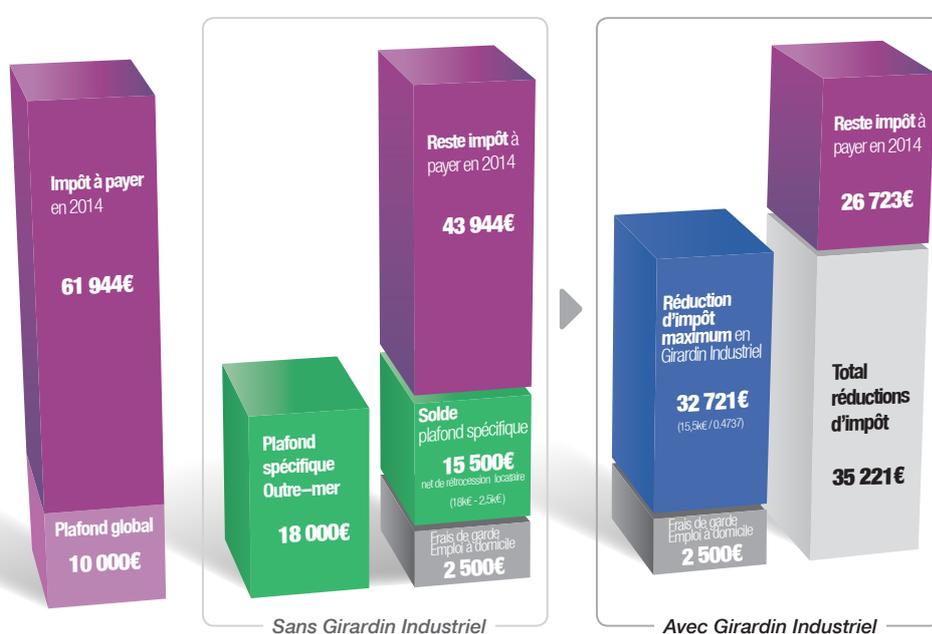
Prenons l'exemple suivant :

- Couple marié avec 2 enfants : **3 parts**
- Revenu net imposable 2013 : **250 000€**
- Impôt sur le revenu payable en 2014 : **61 944€**

Réductions d'impôt :

- Frais de garde : **500€**
- Employé à domicile : **2 000€**

Grâce au dispositif Girardin Industriel, cet investisseur plafonné à 10 000 € d'avantages fiscaux peut bénéficier d'une réduction d'impôt totale de **35 221€**.



Un formalisme simplifié

les étapes de votre investissement

LA SOUSCRIPTION

LES DÉMARCHES

FIN DE L'OPÉRATION



ISIMU



iSIMU, le simulateur

Inter Invest accessible sur votre iPhone

Simulez votre impôt sur le revenu à payer l'an prochain.

Identifiez votre réduction d'impôt maximum en Loi Girardin Industriel ou Logement Social.



Loi de Finances
2013

Retrouvez toutes nos citations dans la presse sur www.inter-invest.fr

L'Agefi Actifs janvier 2013

« Inter Invest abaisse encore le ticket d'entrée de son offre en Girardin industriel »

Capital janvier 2013

« Orientez-vous vers les niches qui ont été sorties du plafonnement global de 10 000 euros »

Gestion de Fortune février 2013

« Les résultats du 20e Palmarès de Gestion de Fortune »

L'Agefi Actifs février 2013

« Le nouveau plafonnement pèse sur le dispositif Outre-mer »

Gestion de fortune mars 2013

« Inter Invest s'adapte à la législation fiscale »

Investissement conseils mars 2013

« Seuil d'accès en baisse »



www.inter-invest.fr

Inter Invest - 40, rue Courcelles - 75 008 Paris
Tél. 01 56 62 00 55