

NOTE D'INFORMATION GÉNÉRALE SUR LES INVESTISSEMENTS INDUSTRIELS RÉALISÉS DANS LES RÉGIONS D'OUTRE-MER



ECOFIP

INGÉNIERIE & FINANCEMENT OUTRE-MER

www.ecofip.com

La loi Girardin de 2003, révisée par la LODEOM en 2009
puis par la Loi de Finances 2014, vise à stimuler et à soutenir l'activité économique
des régions d'Outre-mer en permettant l'acquisition de biens industriels à moindre coût.



SCHEMA SIMPLIFIE D'UNE OPERATION (sans agrément)

La mise en place par l'exemple

L'entreprise réunionnaise DOM-TP, qui exerce une activité de terrassement à la Réunion, doit renouveler une partie de son parc de matériel car elle a obtenu un marché de terrassement et a besoin d'une pelle excavatrice neuve de 19T.

La SARL DOM-TP contacte différents concessionnaires et choisit un modèle de pelle pour un montant de 100.000 euros.

Pour financer cet investissement, la SARL DOM-TP et le concessionnaire se mettent en rapport avec ECOFIP pour que la SARL DOM-TP bénéficie du schéma de la "défiscalisation partagée", ceci afin de réduire le coût de l'investissement.

ECOFIP prépare un dossier de demande de financement et présente ce dossier aux banquiers.

Au travers d'une structure transparente fiscalement (SNC) gérée par ECOFIP, le schéma de financement proposé est le suivant pour cet investissement de 100.000 euros :

Apport de la SARL DOM-TP :	10.000 euros soit 10%
Apport de l'investisseur :	37.000 euros soit 37%
Emprunt sur 5 ans :	53.000 euros soit 53%

- Ainsi grâce à ces trois sources de financement, la SNC est en mesure de payer aux fournisseurs les 100.000 euros (prix de la pelle),
- La SNC est propriétaire d'un actif de 100.000 euros,
- La SNC a contracté un emprunt sur 5 ans au taux de 7% soit une mensualité de 1.050 euros sur 60 mois,
- La SNC a donné en location la pelle à la SARL DOM-TP pour une durée de 5 ans,
- Le montant du loyer mensuel HT est de 1.050 euros.

CLAUSE DE NON RECOURS

La banque prend toutes les garanties qu'elle juge nécessaires sur la SARL DOMTP, la SNC délègue les loyers à la banque. Les banques ne prennent ainsi aucune garantie, ni sur la SNC, ni sur les associés de la SNC.

En effet, tous les dossiers de financement ECOFIP comprennent comme condition suspensive, la « Clause de non recours » qui stipule que « en cas de défaillance de l'exploitant dans le paiement des loyers, la banque abandonne tout recours contre la SNC et contre ses associés ».

Avec de nombreuses années de pratique, la validité juridique de ces clauses est aujourd'hui acquise et les investisseurs n'encourent aucun risque financier lié au financement bancaire.

LE PRINCIPE

Les opérations proposées par ECOFIP consistent à offrir aux investisseurs qui en font la demande, la possibilité d'investir dans les régions d'Outre-mer selon un schéma sécurisé. La participation financière de ces investisseurs est limitée au seul apport qu'ils effectuent lors de l'entrée dans l'opération.

Ce schéma consiste à acquérir par l'intermédiaire de Sociétés en Nom Collectif (SNC) des investissements destinés à être confiés en location à des entreprises domiennes. Les investisseurs qui auront souscrit au capital de ces sociétés bénéficieront, en contrepartie de leur apport financier en capital, d'une réduction fiscale en proportion de leur participation.

Le financement de la SNC est constitué pour l'essentiel d'apports en fonds propres réalisés par des investisseurs, d'un dépôt de garantie réalisé par le ou les exploitants, ainsi que par un ou des crédits bancaires et le cas échéant d'une subvention d'investissement.

Les contrats de location, pour chaque exploitant, prévoient une similitude de leurs échéances de loyers (en dates et en montants) avec les échéances de remboursement du crédit contracté par la SNC pour le financement des investissements loués.

Les banques ou organismes financiers disposent de garanties portant sur le bien financé (nantissement, gage, hypothèque, ...) ainsi que sur la société locataire ou ses dirigeants (caution...), et abandonnent de ce fait tout recours contre la SNC et ses associés (clause de non recours) en cas de défaillance de l'exploitant dans le paiement des loyers.

Les investisseurs sortent de l'opération à l'issue de la période de location et la SNC, devenue sans objet, est ensuite dissoute.

Fiscalement, deux cas de figure se présentent :

- ▣ Soit la SNC prévoit un programme d'investissement de moins de 250.000 euros dans des secteurs d'activités éligibles sans agrément préalable, auquel cas les investissements ouvrent droit à réduction d'impôt pour les investisseurs sans agrément fiscal, dans le respect des modalités d'application du dispositif.
- ▣ Soit la SNC prévoit un programme d'investissement de plus de 250.000 euros ou intervenant dans des secteurs d'activités soumis à agrément fiscal au 1er euro, auquel cas les investissements présentés font ou feront l'objet chacun d'un agrément délivré par l'administration fiscale.

Dans ces deux cas les opérations proposées par ECOFIP permettent à l'investisseur de bénéficier en toute sécurité de la réduction d'impôt autorisée par la loi, en proportion de sa participation au sein de la SNC.

L'AVANTAGE FISCAL ET LA RENTABILITÉ

La réalisation d'un investissement de 100.000 euros ouvre droit à une réduction d'impôt de 44,12% de 100.000 euros.

Pour réaliser cette économie d'impôt, l'investisseur aura fait un apport au cours de l'année n, de 37% répartis de la façon suivante :

- 29% pour payer le fournisseur,
- 8% pour les frais de gestion et d'ingénierie.

Soit un gain net de $44,12\% - 37\% = 7,12\%$ de 100.000 euros = 7.120 euros, représentant une rentabilité de 19,25%.

LES OBLIGATIONS

- pour l'exploitant : maintien en exploitation du matériel pendant la durée de location,
- pour l'investisseur : conservation des parts sociales sur la même durée.

LA SÉCURITÉ

- Par la mutualisation :
ECOFIP vous propose, via ses ECOFONDS, d'investir dans 5 à 7 SNC, sur plusieurs exploitants, dans plusieurs régions d'Outre-mer, divisant ainsi mécaniquement le risque d'exploitation.
- Par nos multiples implantations régionales :
Sur nos départements éloignés, il est très difficile de s'assurer de la pérennité d'entreprises essentiellement individuelles ou TPE. La crédibilité des entreprises que nous finançons est souvent liée à notre bonne connaissance de leur environnement économique local - bonne réputation et bonne moralité du chef d'entreprise - autant qu'à la lecture de ses bilans.
- Par nos assurances aux garanties exclusives :
 - 1° RC PRO : Ecofip a souscrit auprès de MMA COVEA RISK une police portant le N°115.420.459 : ainsi l'éventuelle défaillance de la société dans son activité de montage est couverte à hauteur de 1.500.000 euros par sinistre et par an
 - 2° RC Chapeau : Ecofip a souscrit auprès de la compagnie d'assurances CMAM, mandatée en Outre Mer par la société Océaliz, un contrat d'assurance responsabilité civile chapeau portant le numéro 900000000 pour l'ensemble de ses contrats de location en cours et à venir afin de protéger ses investisseurs en cas de défaillance de la part d'un exploitant.
 - 3° Pertes Fiscales Indirectes : intégrée au contrat d'assurance RC Chapeau, cette garantie exclusive couvre le montant de la réduction des investisseurs dans le cas d'une remise en cause de l'avantage fiscal liée à la perte totale des biens loués (sinistre) ou liée à l'agissement délictueux d'un intermédiaire ou d'un locataire.

Notre connaissance du tissu local, nos origines domiennes, notre implantation physique sur place, notre réactivité sont nos meilleures garanties.

LA SORTIE

Au terme de la location, ECOFIP rachète les parts des SNC aux investisseurs, cède le matériel à l'exploitant et enfin dissout la SNC.