



inter invest

Solutions d'investissement innovantes

LOI GIRARDIN

L'investissement Outre-mer
en toute sécurité

SOUSCRIPTION 2017

Sommaire

1 Inter Invest, solutions d'investissement innovantes

Le Groupe Inter Invest 05

2 Notre offre en loi Girardin industriel & logement social

Le mécanisme de la réduction d'impôt en loi Girardin..... 08

Notre offre complète..... 10

Le plafonnement des niches fiscales 2017..... 11

3 Investir avec Inter Invest

La sécurisation de nos opérations..... 13

4 G3F, Garantie de bonne Fin Financière & Fiscale

G3F, votre réduction d'impôt sécurisée..... 15

5 Votre compte en ligne

Votre accès internet dédié pour plus de transparence & de services 17

Pour en savoir plus 18

Inter Invest

Solutions
d'investissement
innovantes

Depuis 1991, le Groupe Inter Invest est spécialisé dans la structuration, la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes. Avec plus de 1.46 milliard d'euros d'actifs sous gestion à fin 2016, Inter Invest vous propose de bénéficier d'une réduction d'impôt sécurisée dans le cadre de la loi Girardin industriel ou logement social.

01

Le Groupe Inter Invest



Inter Invest est spécialisée dans la distribution des solutions d'investissement structurées par les sociétés du groupe. Par ailleurs, Inter Invest est agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR - Banque de France), en application des articles L.511-10 et L.532-1 du Code Monétaire et Financier (CMF), en qualité de **société de financement** en vue de financer des entités situées dans les DOM-COM dans le cadre de dispositifs fiscaux ad-hoc et d'entreprise d'investissement pour le service de placement garanti - Code Interbancaire (CIB) : 16758.



Inter Invest Outre-Mer est spécialisée dans la structuration et la gestion des solutions d'investissement en loi Girardin. De plus, Inter Invest Outre-Mer est inscrite sur la liste des compagnies financières holding conformément à l'article L.517-1 du CMF - Code Interbancaire (CIB) : 09861.



Inter Invest Capital est spécialisée dans la structuration et la gestion des produits de capital investissement. Inter Invest Capital est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-15000006.

Une maîtrise incomparable depuis plus de 25 ans

Créé en 1991, le Groupe Inter Invest est un des pionniers sur le marché du financement Outre-mer en loi Girardin et s'appuie sur un savoir faire sans équivalent sur le marché aussi bien pour le montage que pour la gestion et le suivi des opérations jusqu'à leur terme. Le Groupe Inter Invest accorde ainsi une place déterminante aux notions de maîtrise des processus, de contrôle sur place des opérations et de transparence totale du montage.



Implantations dans les DOM-COM

Le Groupe Inter Invest compte 35 salariés au siège social à Paris, et 65 salariés dans ses **8 agences des DOM-COM**.

Grâce à ses équipes présentes localement, le Groupe Inter Invest contrôle la régularité de votre investissement Girardin (éligibilité du locataire, réalité de l'investissement, prix et état neuf du matériel) et assure la gestion et le suivi des opérations pendant 5 ans.



Intégration de l'ensemble des métiers

Le Groupe Inter Invest ne fait appel à aucun intervenant extérieur et maîtrise l'intégralité des opérations depuis le montage jusqu'à la liquidation des sociétés de portage au terme de la période légale de 5 ans.

Nos équipes locales, présentes à la livraison de chaque matériel, s'assurent de la mise en exploitation avant le 31 décembre 2017.



Procédures sécurisées via un outil informatique de pointe

Notre équipe informatique développe depuis plus de 12 ans un outil qui sécurise toutes les procédures administratives et permet un niveau de transparence, de suivi et de contrôle des opérations très rigoureux.

Nos investisseurs disposent ainsi d'un espace dédié sur www.inter-invest.fr permettant notamment d'accéder aux documents pré-remplis pour leur déclaration de revenu.

Le Groupe Inter Invest en quelques chiffres*



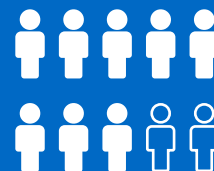
1.46 milliard €

d'actifs sous gestion en Girardin industriel & logement social



100 collaborateurs

salariés répartis entre le siège social à Paris et nos 8 agences dans les DOM-COM



370 millions €

de fonds levés auprès des investisseurs sur les 5 dernières années



4 711 sociétés

sous gestion

80%

des investisseurs renouvellent chaque année leur souscription



21 300 clients

investisseurs nous ont fait confiance afin de bénéficier de leur réduction d'impôt en toute sécurité



17 200 locataires

financés dans les Départements et Collectivités d'Outre-mer

* Au 31/12/2016

Une expertise reconnue

1^{er} prix Solutions Girardin

Inter Invest a reçu en 2013, 2015, 2016 et 2017 le 1^{er} prix dans la catégorie « Promoteur de solutions Girardin » décerné dans le cadre du palmarès établi par le magazine Gestion de Fortune auprès de plus de 3 800 Conseillers en Gestion de Patrimoine indépendants.

www.gestiondefortune.com



2013



2015



2016



2017



2017

Prix de l'innovation Capital-investissement

Lors des Pyramides de la Gestion de Patrimoine 2017, Inter Invest Capital a reçu le prix de l'Innovation pour sa holding ISF 2016 permettant aux investisseurs d'adapter leur souscription à leur profil de risque et à leur objectif d'investissement.

www.investissementconseils.com

Notre offre

en loi Girardin
industriel
& logement social

Inter Invest vous propose une offre complète de solutions d'investissement sécurisées en loi Girardin permettant de répondre au mieux à vos besoins : opérations industrielles de plein droit ou avec agrément fiscal (article 199 undecies B du CGI) et opérations en logement social (article 199 undecies C du CGI).

02

Le mécanisme

de la réduction d'impôt en loi Girardin

Un avantage fiscal simple et immédiat, dès 2 500€ d'impôt

En tant que résident fiscal français, au sens de l'article 4 B du CGI, vous avez la possibilité d'investir dans le cadre de la loi Girardin dans des opérations industrielles ou des programmes immobiliers en logement social ultramarins. Ces investissements vous permettent de bénéficier de la **totalité de votre réduction d'impôt sur le revenu dès l'année qui suit votre souscription** (principe du « One Shot »), sous réserve du respect des contraintes légales pendant 5 ans minimum telles que définies aux articles 199 undecies B et C du CGI.

Une rentabilité attractive

Vous investissez en 2017 environ 87.7% de l'impôt sur le revenu théorique dont vous auriez dû vous acquitter en 2018 et bénéficiez ainsi d'une **rentabilité ⁽¹⁾ d'environ 14% net d'impôt** sur moins d'un an. La rentabilité dont vous pourrez bénéficier selon le type de produit souscrit, est dégressive au cours de l'année et dépend donc de la date de souscription.

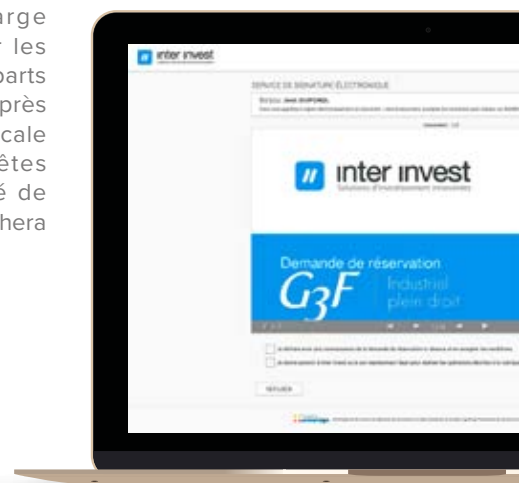
Un investissement éthique et utile

En contrepartie de votre **investissement réalisé à fonds perdus** contribuant au financement de matériels industriels ou de logements sociaux, vous bénéficierez d'un avantage fiscal en 2018 tout en **participant au développement économique des DOM et des COM**.

Des formalités facilitées

Inter Invest facilite vos démarches ; vous devez seulement signer une **demande de réservation pré-remplie** précisant les critères de votre investissement.

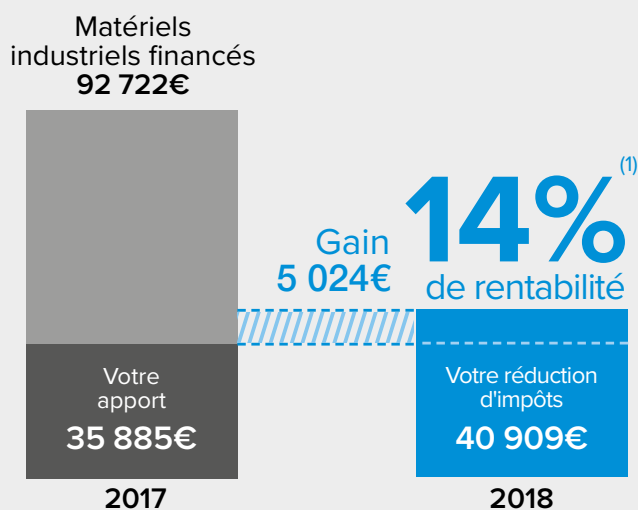
Inter Invest se charge ensuite d'enregistrer les actes de cession de parts sociales ou actions auprès de l'administration fiscale justifiant que vous êtes associé de la société de portage, ce qui enclenchera votre défiscalisation.



Exemple d'investissement

En 2017 vous effectuez un apport en compte courant de 35 885€ pour bénéficier dès 2018 d'une réduction d'impôt de 40 909€, soit un gain de 5 024€ correspondant à une rentabilité de 14%.

Vous aurez ainsi contribué à financer des matériels industriels ultramarins d'un montant de 92 722€ (hors taxes et subventions).



⁽¹⁾ La rentabilité s'entend du rapport entre :

- au numérateur, le montant de l'économie d'impôt constituée de la différence entre la réduction d'impôt sur le revenu et le montant de la souscription,
- au dénominateur, le montant de la souscription.

La rentabilité dont vous pourrez bénéficier est dégressive, elle dépend de la date de souscription et du type de produit.

Le schéma de montage

La Société en Nom Collectif (SNC) est, depuis la loi de finances 2011, la seule société de portage autorisée pour les opérations Girardin industrielles de plein droit (investissement < à 250 000€).

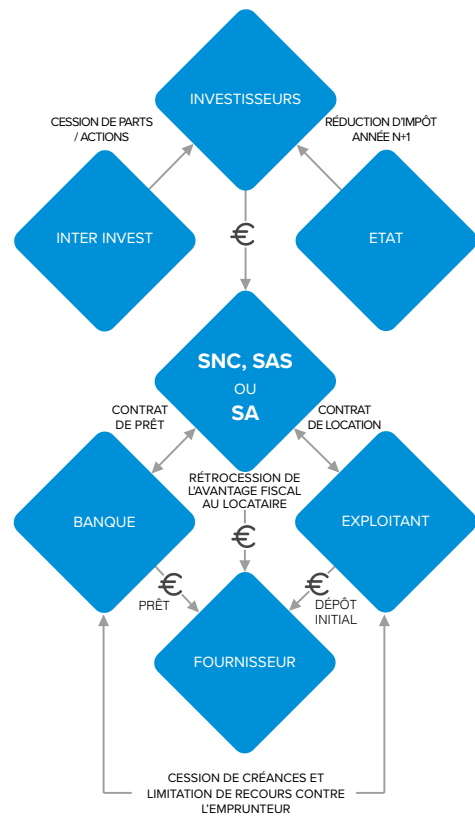
Pour les opérations industrielles avec agrément (investissement > à 250 000€) ou les opérations en logement social, la société de portage privilégiée par le Groupe Inter Invest est la Société par Actions Simplifiée (SAS), voire la Société Anonyme (SA) pour les opérations nécessitant de recourir à plus de 150 investisseurs.

Le Groupe Inter Invest crée une société de portage qui achète un matériel industriel et le loue à une entreprise ultra-marine éligible au dispositif Girardin pendant une période de 5 ans minimum. Cette entreprise qui exploite le bien dans les DOM-COM en devient locataire et verse un loyer de l'ordre de 30% inférieur au remboursement d'un crédit classique, grâce à la partie de l'avantage fiscal que le Groupe Inter Invest lui rétrocède.

Trois intervenants participent au financement du projet industriel : l'entreprise ultramarine grâce à un apport initial d'environ 10% du prix du matériel, un organisme financier pour environ la moitié et les investisseurs fiscaux via leur apport à fonds perdus correspondant à 40% de la valeur du bien.

Au terme de la période locative de 5 ans, le matériel devient propriété de l'exploitant ultramarin, après liquidation de la société de portage.

Inter Invest perçoit pendant 5 ans des honoraires de montage, de distribution et de gestion facturés à la société de portage, dont les montants sont indiqués dans le dossier de souscription et les bilans annuels de la société de portage, accessibles en ligne à partir du compte dédié à l'investisseur sur www.inter-invest.fr.



Déroulement de votre investissement



Notre offre complète

Le Groupe Inter Invest vous propose une offre complète de solutions d'investissement en loi Girardin : opérations industrielles de plein droit ou avec agrément fiscal et opérations en logement social, vous permettant de bénéficier dès l'an prochain d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Girardin industriel

Article 199 undecies B du CGI

Girardin logement social

Article 199 undecies C du CGI

Plein droit Investissement < 250 000€

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

Avantage fiscal rétrocédé à l'exploitant local selon le minimum légal de 56%, soit une prise en compte de 44% dans les plafonds des niches fiscales.

Société de portage

SNC

Durée de détention des parts / actions

5 ans minimum.

Agrément Investissement ≥ 250 000€

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.

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

Avantage fiscal rétrocédé à l'exploitant local selon le minimum légal de 66%, soit une prise en compte de 34% dans les plafonds des niches fiscales.

SAS ou SA

5 ans minimum.

Agrément Investissement > 2 000 000€

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.

- 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).

Avantage fiscal rétrocédé à l'exploitant local selon le minimum légal de 70%, soit une prise en compte de 30% dans les plafonds des niches fiscales.

SAS ou SA

5 ans minimum à compter de l'achèvement des fondations.

Entre 2 500€ et 40 909€
de réduction d'impôt.

Entre 25 000€ et 52 941€
de réduction d'impôt.

Entre 40 000€ et 60 000€
de réduction d'impôt.

Le plafonnement des niches fiscales 2017

Plafonnement des avantages fiscaux

Article 200-0 A du CGI

Conformément à l'article 200-0 A du CGI, 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 réductions d'impôt SOFICA et investissements Outre-mer, le total des avantages fiscaux 2017 ne peut pas procurer un avantage fiscal supérieur à 10 000€.

2nd plafond spécifique Outre-mer de 18 000€

Avec les réductions d'impôt SOFICA et investissements Outre-mer, le total des avantages fiscaux 2017 ne peut pas procurer un avantage fiscal supérieur à 18 000€ « net de rétrocession de l'avantage fiscal au locataire ». Ce qui signifie que seulement 44%, 34% ou 30% (selon le type d'opération) du montant de réduction d'impôt obtenue est pris en compte dans le plafond des niches fiscales.

	Type d'opérations	Plafond spécifique Outre-mer net de rétrocession de l'avantage fiscal au locataire	Taux de rétrocession de l'avantage fiscal au locataire	Réduction d'impôt max
Industriel Art. 199 undecies B	Plein droit	18 000€	56%	40 909€
	Agrément	18 000€	66%	52 941€
Logement social Art. 199 undecies C	Logement social	18 000€	70%	60 000€

Prenons l'exemple suivant

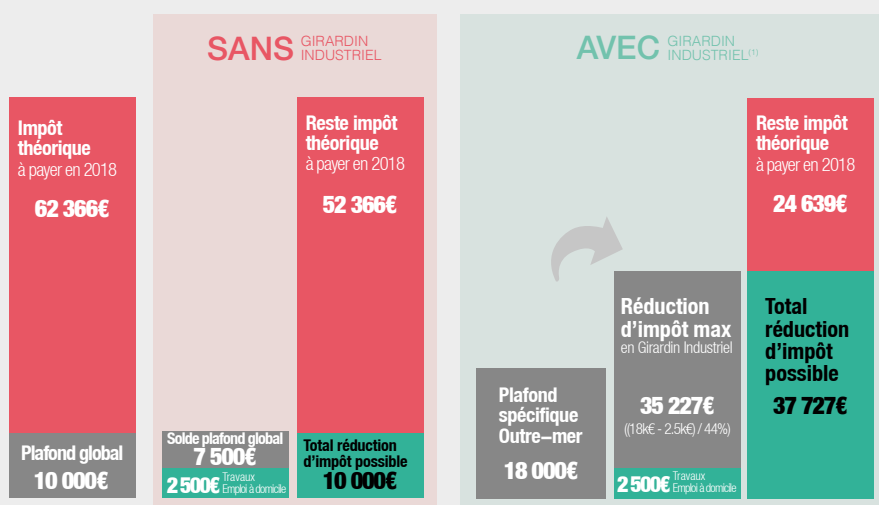
Situation

Couple marié avec 2 enfants	3 parts
Revenu net imposable 2017 <i>(hors revenus exceptionnels)</i>	250 000€
Impôt théorique dû sur le revenu 2017	62 366€

Réductions d'impôt

Travaux transition énergétique	500€
Employé à domicile	2 000€

⁽¹⁾ Produit souscrit : G3F industriel de plein droit. Avantage fiscal rétrocédé au minimum à 56% au locataire.



Grâce au dispositif Girardin Industriel, et malgré le plafond des avantages fiscaux de 10 000€, cet investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôt totale de 37 727€.

Investir

avec Inter Invest

Profiter du dispositif de réduction d'impôt en loi Girardin, c'est participer au financement d'un matériel industriel ou d'un programme immobilier en logement social qui sera exploité dans les DOM et les COM pendant au moins 5 ans. Le montage de ces opérations étant complexe, il doit être effectué par un monteur qualifié.

03

La sécurisation de nos opérations

En cas de non respect des contraintes légales définies aux articles 199 undecies B ou C du CGI (montage, défaillance d'une entreprise locataire...) pendant la durée minimum de détention des parts (5 ans), l'avantage fiscal peut être repris à l'investisseur. Grâce à un savoir-faire incomparable lié à plus de 25 ans de maîtrise de ses opérations, le Groupe Inter Invest vous assure de souscrire dans des opérations sécurisées, bénéficiant des meilleures garanties de montage et de gestion :

Les garanties de montage & de gestion

Clause de limitation de recours systématique

En cas d'emprunt contracté par la société de portage pour compléter le financement, la clause de limitation de recours signée par l'organisme prêteur vous protège contre les défauts de paiement des locataires.

Propriété et exploitation des matériels

Le Groupe Inter Invest vous garantit que l'organisme prêteur ne peut pas procéder à la vente du matériel à sa seule initiative et donc mettre un terme au contrat de location, évitant ainsi de faire peser un risque fiscal majeur sur les investisseurs.

Pérennité d'Inter Invest

Le Groupe Inter Invest provisionne 50% de ses honoraires sur les 5 années suivant le montage, afin de maintenir ses équipes locales et garantir la gestion et le suivi des opérations quoi qu'il arrive.

Notre outil informatique pour une gestion rigoureuse

Contrôle du prix des matériels

Grâce à la constitution d'une base de données de plus de 10 000 prix de matériels, le Groupe Inter Invest a mis en place un contrôle automatique des prix des matériels financés afin d'éviter tout risque de surfacturation. Le Groupe Inter Invest valide ainsi le montant de réduction d'impôt dont vous pouvez bénéficier.

Contrôle d'activité des locataires

Pendant la période locative obligatoire de 5 ans, un organisme spécialiste de l'information sur les entreprises vérifie pour le compte du Groupe Inter Invest tout changement concernant l'activité et l'éligibilité des 17 200 locataires de nos sociétés de portage afin de garantir le succès de votre réduction d'impôt.

Contrôle et suivi par nos agences locales

Connaissance du marché local

Grâce à une expérience de plus de 25 ans et au financement de plus de 30 000 projets en Outre-mer, le Groupe Inter Invest maîtrise parfaitement l'ensemble des intervenants locaux : locataires, fournisseurs, banques et organismes financiers.

Contrôle des livraisons

Nos équipes implantées localement dans les DOM-COM contrôlent sur place la livraison effective des matériels financés afin de vérifier la réalité de l'investissement (signature du pv de livraison et du pv de prise en charge, photographie des matériels).

Relocation des matériels

Dans chacune de nos agences, une cellule spécialisée procède à la relocation des matériels si le locataire fait défaut afin de maintenir l'exploitation pendant 5 ans et ainsi préserver votre avantage fiscal.

Conformément à l'article 242 septies du Code Général des Impôts et au décret n° 2015-149 du 10 février 2015, Inter Invest est régulièrement inscrit sur le registre tenu par le représentant de l'État sous le numéro M-D-O-M-2016-75-004.

Inter Invest Outre-mer est inscrit sur le registre sous le n° M-COM-2016-97133-020.



G3F

Garantie de bonne
Fin Financière &
Fiscale

Avec G3F, Garantie de
bonne Fin Financière et
Fiscale, Inter Invest vous
propose en exclusivité
depuis 10 ans de
souscrire un produit
sécurisé.

04

G3F

vosre réduction d'impôt sécurisée

En cas de reprise de votre réduction d'impôt par l'administration fiscale, et sous réserve du respect des conditions générales, la souscription G3F (Garantie de bonne Fin Financière et Fiscale) vous assure le remboursement par Inter Invest des montants appelés pour quelque raison que ce soit⁽¹⁾.

Vous bénéficiez donc du montant de votre réduction d'impôt attendue quoi qu'il arrive, tous les risques financiers et fiscaux étant couverts par les garanties suivantes :

Obligatoire	Niveau de couverture
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle Notre assurance RC Pro couvre toute erreur de montage et/ou de gestion d'Inter Invest à hauteur de 20 millions d'euros de réduction d'impôt.	20 M€
Clause de limitation de recours Cette clause couvre l'investisseur, en tant qu'associé d'une SNC solidairement et indéfiniment responsable, contre les défauts de paiement des locataires.	Niveau de couverture Systematique
Exclusif Inter Invest	Niveau de couverture
Assurance RC « parapluie » Cette assurance, exclusive sur le marché, vous couvre, en tant qu'associé d'une SNC solidairement et indéfiniment responsable, contre les sommes qu'il pourrait être amené à payer pour tous sinistres causés par un locataire non assuré.	100 M€ Dommages matériels
Fonds G3F Notre fonds G3F couvre tous les aléas financiers et fiscaux. Placé sur un compte de cantonnement , il est doté de 8 millions d'euros au 1 ^{er} janvier 2017.	illimité Dommages corporels
	8 M€

⁽¹⁾ Eu égard aux montants assurés et spécifiés ci-dessous.



Votre compte en ligne

www.inter-invest.fr

Inter Invest vous accompagne tout au long de votre investissement grâce à votre espace internet et vous apporte ainsi le meilleur niveau de services du marché.

05

Votre accès internet

dédié pour plus de transparence & de services



Signature électronique

Vous avez désormais la possibilité de signer électroniquement votre demande de réservation ainsi que les pouvoirs pour les A.G. des sociétés de portage dont vous êtes associé.



Demande de réservation

- Suivi de l'avancement de votre demande de réservation.
- Historique des versements (apport, frais d'acquisition et d'enregistrement) et des réductions d'impôt demandées.



Souscription & transparence

- Dossier de souscription présentant les matériels et les locataires financés par les sociétés de portage.
- Documentation juridique des sociétés de portage.
- Pièces contractuelles du montage.



Suivi administratif

- Bilan des sociétés de portage souscrites.
- Documents relatifs aux assemblées générales annuelles avec pouvoirs à retourner.



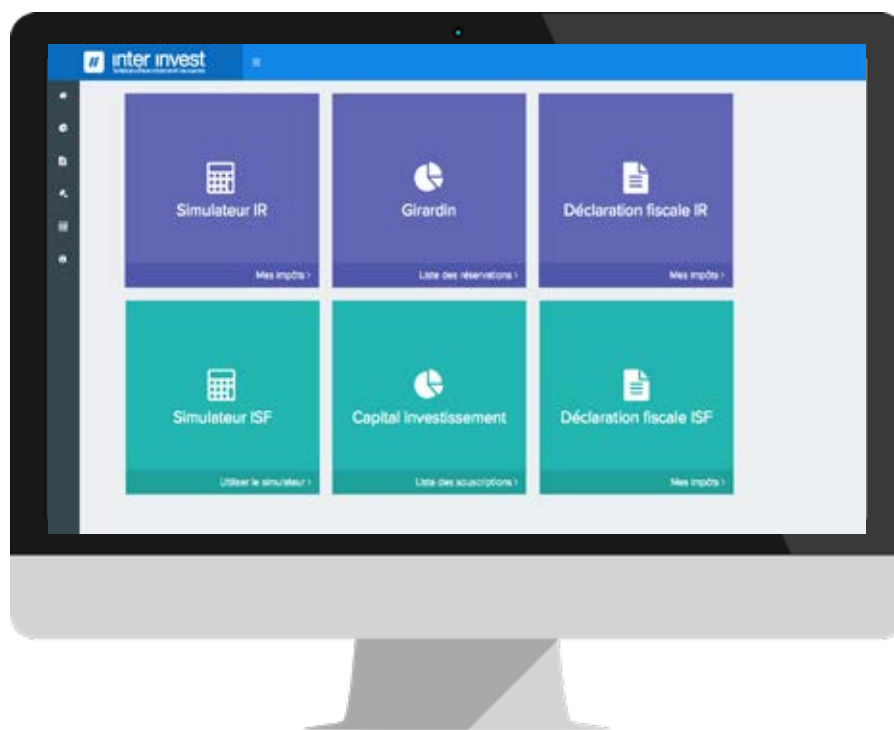
Déclaration fiscale

- Notice d'aide à la déclaration.
- Documents pré-remplis pour votre déclaration d'impôt annuelle.



Simulateur IR

- Simulation de votre impôt sur le revenu.



Transparence totale

Inter Invest met à votre disposition tous les documents du montage : facture des matériels, PV de livraison, contrat de prêt bancaire, contrat de location, attestation d'assurance, attestations de régularité fiscale et sociale du locataire, clause de limitation de recours vous protégeant en cas d'impayés du locataire, ...

Pour en savoir plus

Le saviez-vous ?

Inter Invest propose également des solutions d'investissement complémentaires répondant aux problématiques d'impôt sur le revenu (IR) et d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) :

FIP ISF-IR

Réduction d'ISF jusqu'à 18 000€, égale à 50% du montant investi, ou réduction d'IR égale à 18% du montant investi.

Une expérience incomparable des DOM depuis plus de 25 ans pour cibler les meilleures opportunités d'investissements.

Période de blocage : 7 ans minimum.

Holding ISF

Réduction d'ISF jusqu'à 45 000€, égale à 50% du montant investi.

Participez au financement d'entreprises métropolitaines et bénéficiez d'une structuration innovante vous permettant d'adapter votre souscription à votre profil de risque.

Période de blocage : 7,5 ans minimum.

Mandat Apport-Cession

Report d'imposition applicable aux plus-values.

Une solution d'investissement qui s'adresse aux dirigeants ou aux actionnaires et leur permet de bénéficier d'une exonération d'imposition sur les plus-values de cession de leurs titres apportés à une holding.

Période de blocage : 1 an minimum.

Avertissement : ces investissements sont notamment soumis à un risque de perte en capital. Nous attirons l'attention des investisseurs sur la rubrique relative aux risques du règlement / prospectus visés par l'AMF disponible sans frais et sur simple demande à contact@inter-invest.fr.

Notre actualité

Capital

« Girardin logement social : avec Inter Invest, financez la construction de logements sociaux en contrepartie d'une réduction d'impôt »

investir

LE JOURNAL DES FINANCES

« Le dispositif Girardin permet de bénéficier d'une réduction d'impôt attractive »

Les Echos PATRIMOINE

« Les contribuables qui participent au financement de matériels industriels [...] dans les DOM-TOM peuvent profiter d'une réduction d'impôts »

Le nouvel Economiste

« Le Girardin a encore de beaux jours devant lui »

GESTION de FORTUNE

« Ce plébiscite des CGPI récompense notre savoir-faire et notre capacité à garantir une sécurisation des opérations en outre-mer sans équivalent sur le marché »





www.inter-invest.fr @
Tél. 01 56 62 00 55 📞
40, rue de Courcelles 75008 Paris ✉



**Prix de l'innovation
Capital investissement**



Inter Invest SA au capital de 3 132 000 €
Siège : 40, rue de Courcelles 75008 Paris
Immatriculation au RCS de Paris : B 383 848 660
N° SIREN : 383 848 660 00 106
Code APE : 6832B
Agréée par l'ACPR en qualité de Société de
Financement & d'Entreprise d'investissement
Code interbancaire (CIB) 16758