



# INDUSTRIAL INVEST

Depuis 1990

**ÉCONOMISEZ JUSQU'À 25% D'IMPÔTS**  
SPÉCIALISTE DU GIRARDIN INDUSTRIEL

**LA NICHE FISCALE LA PLUS  
RENTABLE DU MARCHÉ**

**JUSQU'À 40.909€ D'ÉCONOMIE D'IMPÔTS**  
**UN INVESTISSEMENT ÉTHIQUE**



RÉDUCTION D'IMPÔTS  
INSTANTANÉE

CONTRÔLE CONTINU DE  
VOS INVESTISSEMENTS

ASSURANCE SPÉCIALE  
«MONTEUR D'OPÉRATION  
OUTRE-MER»

**+33 (0)2 52 35 20 05**

**+33 (0)7 67 00 05 75**

**contact@industrial-invest.fr**  
**www.industrial-invest.fr**



# SOMMAIRE

---

- 03 - Présentation**
- 05 - Quelques références**
- 06 - Présentation des opérations**
- 07 - Les locataires**
- 08 - Exemple d'une opération**
- 09 - Exemple de rentabilité pour l'investisseur**
- 11 - Risque fiscal**
- 12 - Garanties**
- 13 - Nouveautés 2025**

# PRÉSENTATION



L'équipe d'INDUSTRIAL INVEST

**34 ANS**  
D'EXPÉRIENCE  
AU SERVICE DE  
VOS PROJETS



**Philippe Meunier**

Président d'Industrial Invest



**Thomas Guebault**

Responsable partenariats



# PRÉSENTATION



## L'activité d'INDUSTRIAL INVEST consiste à :

- Analyser les projets
- Effectuer les montages financiers
- Rechercher les financements
- Participer à la gestion des SNC de portage

INDUSTRIAL INVEST exerce une activité d'ingénierie financière et fiscale depuis 1989 spécifiquement en Girardin Industriel. Sa spécialité en fait une référence tant au regard de la sécurité offerte à l'occasion de chaque opération qu'au regard des montants de réduction proposés à ses souscripteurs en comparaison avec les offres actuelles sur le marché.

## Recherches de financements :

Création à travers ses bureaux d'outre-mer, des sociétés de portage (SNC). A travers son back-office assure le suivi des documents fiscaux, l'information des souscripteurs.

## Les SNC de portage locales :

- Recoivent et analysent les projets
- Effectuent les montages financiers
- Vérifie les obligations des entreprises locataires
- Gèrent les opérations jusqu'à leurs termes.



# QUELQUES RÉFÉRENCES D'ENTREPRISES FINANCÉES PAR NOS SNC DE PORTAGE



## Ils nous font confiance :

**HOTEL MERCURE** : Rénovation des bâtiments A et B, réhabilitation de la piscine et du mur d'enceinte, rénovation du restaurant

**BEACH PLAZA** : Rénovation d'ensemble

**GUEST HOUSE AT HOME** : Création de nouveaux appartements

**CHANTIER NAVAL SXM** : Pontons, grues, bobcats, tracteurs, barges

**SOCIÉTÉ GEMINGA** : Réparations navales, Elévateurs à bateaux

**SOCIÉTÉ KALYNAS** : Réparations navales, Matériels de renflouage

**SOCIÉTÉ I.F.N** : Ecole de pilotage nautique

**SOCIÉTÉ HYDRAVIA** : Recherches nautique, Financement d'un hydravion

**SOCIÉTÉ DREAM** : Outillages professionnels, création d'un atelier

**SOCIÉTÉ EXPLORER** : Locations de voitures

**EKO SUN** : Systèmes de climatisation

**MY DISTRIB** : Distributeur kit ethanol & Duracool, réfrigérants écologiques



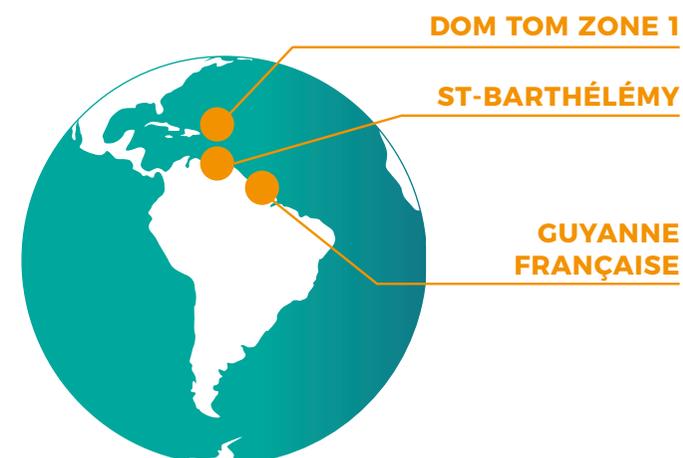
# PRÉSENTATION DES OPÉRATIONS DES SNC DE PORTAGE



Les opérations consistent au financement d'investissements dont l'exploitation sera assurée par des entreprises exploitantes à Saint Martin, Saint Barthélemy, Guadeloupe et Guyane. Ces investissements sont éligibles au dispositif de la Loi GIRARDIN. Dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts, relatif à la réduction d'impôt sur le revenu liée aux investissements réalisés dans les DOM COM, chacune des SNC qui composeront un portefeuille, réalisera un programme d'investissements d'un montant maximum de 250.000 euros, le cumul des investissements réalisés par l'ensemble des SNC du portefeuille s'élevant à un maximum de 20 SNC.

Ainsi, les associés des SNC du portefeuille INVEST bénéficieront, en contrepartie de leurs apports et du fait des investissements qui seront réalisés par les dites SNC, d'une réduction d'impôt dont les conditions financières sont précisées ci-après.

Le matériel sera exploité exclusivement dans les DOM-COM au profit du Locataire. Cette opération permettra aux opérateurs économiques de développer leur activité, en utilisant ce matériel grâce à un contrat de location de longue durée et d'en devenir les propriétaires au terme, pour un coût inférieur à celui d'un financement classique par emprunt bancaire.





# L'INVESTISSEMENT



Le montant prévisionnel des investissements éligibles qui seront réalisés par l'ensemble des SNC composant le portefeuille qui représente un montant maximum de 2 millions d'euros.

## LES LOCATAIRES

Ce sont les PME éligibles à l'article 199 undecième B du code général des impôts, dont l'activité se déroule dans les DOM-COM.

En conformité avec les textes en vigueur, il a été vérifié que les preneurs des contrats de location sont à jour de leurs cotisations sociales et fiscales ainsi que du dépôt de leurs comptes sociaux aux greffes du tribunal de commerce. Leur solidité financière a été soigneusement vérifiée.

Par ailleurs, il existe une formule de non-recours du prêteur aux associés des SNC composant le portefeuille. Cette clause est explicitement mentionnée dans les documents contractuels passés entre les SNC composant le portefeuille et les bénéficiaires et reporte sur l'utilisateur du matériel la totalité de la responsabilité financière et fiscale inhérente au contrat de location établi entre les SNC et les utilisateurs dudit matériel. Les assurances RC des preneurs sont également contrôlées par nos soins.

A l'issue de la période de location, le matériel sera racheté par le locataire comme le prévoit la loi pour un prix symbolique. La valeur de reprise des biens au bout des 60 Mois, a été fixée à un montant correspondant à l'ensemble des engagements de la SNC au moment de la transaction.



# EXEMPLE D'UNE OPÉRATION D'ÉQUIPEMENT INDUSTRIEL EN GUADELOUPE (2024)



- 1.** L'économie d'impôt générée est de 44.12 % du montant de la facture laquelle ne doit pas excéder 250 000 €.
- 2.** Le montant de l'économie d'impôt à répercuter aux clients pour une facture de 250 000 € sera donc de 110 300 € ( 250 000 € x 44.12 %).  
C'est la somme totale qu'ils pourront déduire de leur imposition de l'année en cours.
- 3.** La société collecte auprès de ces clients un « apport » qui, suivant la période de l'année, qui va de 84 à 86 % de cette économie d'impôt, soit de 92 652 € à 94 858 €. Sur cette collecte, la société doit reverser au locataire au moins 56 % de l'économie d'impôt générée, soit 56 % du montant de l'économie d'impôt. Exemple :  $110\,300\text{ €} \times 56\% = 61\,768\text{ €}$ . Il reste donc au maximum : 30 884 €.
- 4.** Ce « reste » est consacré à la gestion de la SNC porteuse (immatriculation domiciliation, comptabilité, AG et dissolution la sixième année ) ainsi qu'à la rémunération des intermédiaires. A cet effet, nous provisionnons dès la première année les frais de gestion pour toute la durée de l'opération.

Il s'agit ici d'un exemple qui peut varier en fonction de la modification de tel ou tel paramètre. Ainsi, si un locataire exige une rétrocession supplémentaire, par exemple, 57 % au lieu de 56, cela engendre des frais en plus.



# EXEMPLE DE RENTABILITÉ POUR L'INVESTISSEUR

<b>I.R du client (€)</b>	<b>10 000</b>
<b>Réduction actuelle (€)</b>	<b>0</b>
<b>Montant à déduire (€)</b>	<b>10 000</b>
<b>Montant de la souscription (€)</b>	<b>8 100</b>
<b>Gain (€)</b>	<b>1 900</b>



# RENTABILITÉ POUR L'INVESTISSEUR



La rentabilité pour l'investisseur est fonction de sa date d'entrée dans le système. Elle est de **23,46 %** du 15/01/2025 au 28/02/2025, de **19,04 %** du 01/03/2025 au 30/06/2025, de **17,67 %** du 01/07/2025 au 30/09/2025 et de **16,27 %** du 01/10/2025 au 15/12/2025.

La clôture des comptes annuels de chacune des SNC composant le portefeuille s'effectue au 31 Décembre de l'année de l'investissement. Les investisseurs pourront alors, proportionnellement à leur participation, bénéficier de leur réduction d'impôt.

**Portefeuille « Spécial partenaires » ouvert toute l'année à 25 % de rentabilité !**

**34 ANS**  
D'EXPÉRIENCE  
AU SERVICE DE  
VOS PROJETS





# RISQUE FISCAL

## Risque fiscal maîtrisé grâce à un dispositif unique

**Le risque fiscal repose sur l'exploitation du matériel pendant une durée de cinq ans.**

La loi n°2009-594 du 27 mai 2009 (LEODOM) permet en cas de défaillance d'une entreprise exploitante de replacer les investissements productifs auprès d'une nouvelle entreprise dont le secteur d'activité est éligible à la loi Girardin ce qui permet d'assurer la bonne fin fiscale de l'opération.

D'une part, afin de mutualiser ce risque, toutes nos opérations sont organisées comme des Fonds Communs de Défiscalisation. Le risque est donc dilué et permet ainsi d'alléger considérablement le risque fiscal.

D'autre part, toutes nos opérations sont systématiquement contrôlées par nos avocats fiscalistes.

Enfin, Industrial Invest a désigné un Directeur délégué situé dans les territoires d'outre-mer spécialement dédié à la surveillance de chacun des investissements.

Ces dispositifs sont inédits.



# GARANTIES



## GESTION DES SNC

Les besoins de trésorerie nécessaire à la gestion administrative et comptable des SNC sont provisionnés par INDUSTRIAL INVEST d'avance et irrévocablement auprès de nos prestataires spécialisés.

## ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DE L'OPÉRATEUR

La SAS INDUSTRIAL INVEST est assurée auprès de la compagnie NEXUS EUROPE SAS UK BRANCH sous le numéro B17472404025.

## AGRÉMENT EN PRÉFECTURE

Le numéro d'enregistrement de la société INDUSTRIAL INVEST en qualité de monteur d'opération de défiscalisation Outre-mer à la préfecture de Paris est le M.D.O.M 2017.75.017.



# NOUVEAUTÉS 2025



Mise en ligne d'un «**Espace Partenaire**» afin de faciliter les souscriptions et les échanges de documents et d'informations.

A partir de février 2025, vous aurez donc accès à cet espace qui vous permettra d'avoir toutes les informations nous concernant, un suivi de vos souscriptions et de votre chiffre d'affaires, une bibliothèque pour déposer vos documents et enfin le lien afin de réaliser vos souscriptions.

D'autres services seront ajoutés au fur et à mesure.

**34 ANS**  
D'EXPÉRIENCE  
AU SERVICE DE  
VOS PROJETS





**INDUSTRIAL  
INVEST**

Depuis 1990

**Défiscalisation industrielle**

Outre-mer

*Loi Girardin*

Article 199 undecièes B du C.G.I.

## **CONTACTS**

**+33 (0)2 52 35 20 05**

**+33 (0)7 67 00 05 75**

**contact@industrial-invest.fr**



**www.industrial-invest.fr**