

## LA REUNION HOTEL B&B1 IMMO-2020



**SAS BB 2019 – 88%**

**SAS BB1**

**Construction d'un complexe hôtelier et acquisition de matériels et équipements**

**Programme d'investissement 2020 en Loi Girardin Art. 199 undecies B du C.G.I.**

**Soumis au plafond global des niches fiscales 2020 : 18.000 €**

© STAR INVEST 2020 • Document déposé chez Fidélis

# SOMMAIRE

PRÉAMBULE : LA LOI GIRARDIN .....	2
-----------------------------------	---

LE BILAN SIMPLIFIÉ .....	3
--------------------------	---

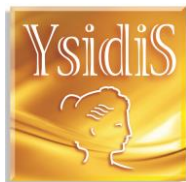
LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT .....	4
Description du programme .....	4
L'environnement économique du programme.....	4
L'exploitant du programme .....	5

LA SAS BB 2019 .....	6
----------------------	---

LE SCHÉMA JURIDIQUE ET FINANCIER .....	7
Le cadre juridique .....	7
Le financement .....	7
L'exploitation .....	7
Les promesses irrévocables d'achat et de vente .....	7
La fiscalité.....	7

LA PRÉSENTATION SCHÉMATIQUE .....	8
-----------------------------------	---

LES INVESTISSEURS.....	9
Les associés de la SAS.....	9
L'apport en capital et en compte courant .....	9
Les engagements.....	9
L'avantage fiscal .....	9
Facteur de risques.....	9
Les avantages de la SAS.....	9
L'assistance tranquillité .....	9
En conclusion .....	9



**Distributeur de produits financiers, avec ou sans levier fiscal, proposés et sélectionnés par le Groupe STAR INVEST,**  
**YSIDIS a l'exclusivité de la diffusion des produits ALCYOM,**  
**signataire de la charte de déontologie prévue au décret n° 2015-149 du 10 février 2015.**  
*Fortement attaché à la qualité de ses services, YSIDIS est certifié AFAQ ISO 9001.*

# PRÉAMBULE

## LA LOI GIRARDIN

L'article 199 undecies B du Code général des impôts permet à l'associé d'une Société par Actions Simplifiées (SAS) de réduire son impôt sur le revenu proportionnellement au prix de revient des investissements que la SAS réalise Outre-mer et au prorata de ses droits dans la SAS.

### EXEMPLE

Un investisseur souhaite réduire de 50.000 € son impôt relatif aux revenus de 2020.

Dans cette hypothèse, il verse 44.000 € en 2020 (88 % de la réduction d'impôt visée), afin de souscrire, par exemple, 10 % du capital d'une Société par Actions Simplifiées, laquelle acquiert ou fait construire Outre-mer des biens industriels générant 500.000 € de réduction d'impôt.

Sa participation permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt, au prorata de ses droits dans la SAS, de 50.000 € (10 % x 500.000 €).

Le gain de l'investisseur est égal à l'économie d'impôt réalisée grâce à cette réduction d'impôt, diminuée de son apport au capital de la SAS qu'il doit abandonner dans l'opération, soit :

$$\begin{aligned} & 50.000 \text{ (économie d'impôt)} - 44.000 \text{ (apport)} \\ & \text{constaté en Septembre 2021} \\ & = \text{un gain net de 6.000 €} \end{aligned}$$

Les conditions pour bénéficier de cette réduction d'impôt sont :

- › conserver les actions de la société pendant une période de 5 ans au minimum,
- › faire exploiter le bien détenu par la société pendant une période de 5 ans également.

Pendant ce délai, le bien est loué à un exploitant professionnel qui en assume toutes les charges. Cette location permet de rembourser les sommes empruntées par la SAS (à la banque ou à l'exploitant lui-même) pour acquérir le bien.

La SAS finance donc ses investissements grâce à l'apport des investisseurs (capital de la société) et par un crédit vendeur et/ou des avances de l'exploitant (diverses formes possibles).

La sortie des investisseurs de la SAS, dont ils sont associés, est prévue, dès le début de l'opération, par la signature de promesses de vente et d'achat des biens, pour un prix correspondant à l'encours, à la date de revente, du crédit vendeur ou des avances consentis à la SAS, et/ou des actions de la SAS, pour une somme symbolique.

# LE BILAN SIMPLIFIÉ

Exemple pour une réduction d'impôt de 50.000 € sur l'impôt à payer en 2020	
Versement de l'investisseur en 2020	- 44.000 €
Réduction d'impôt remboursée par le trésor public en 2021	50.000 €
Gain prévisionnel de l'opération à fin septembre 2021	<b>6.000€</b>

Les actions de la SAS sont détenues par les investisseurs **pendant 5 ans au minimum**, à compter de leurs souscriptions.

Les flux prévisionnels de trésorerie pour l'investisseur se résument au tableau ci-contre et s'effectuent **courant 2020**, année de versement de l'apport, et **en septembre 2021**, date à laquelle les réductions et crédits d'impôt nés en 2020 seront remboursés par le Trésor Public (dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source).

Soit environ **13.64 % de rentabilité nette** pour les investisseurs.

# LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

## DESCRIPTION DU PROGRAMME

Le programme d'investissement consiste en l'acquisition, en état futur d'achèvement, d'un hôtel 3 étoiles qui sera exploité sous l'enseigne B&B HOTELS par la société BB1, et en l'acquisition de matériels et équipements nécessaires à son exploitation.

Le futur établissement d'une capacité de 93 unités d'hébergement sera construit sur 7 étages :

au rez-de-mai (RDM) : le hall de l'hôtel ;

au niveau RDM+1 : l'accueil, une zone d'attente, une salle pour le petit déjeuner, 3 chambres et un appartement de fonction ;

au niveau du RDM +2 jusqu'au RDM+6 : 90 chambres.

Les 93 unités d'hébergement seront décomposées comme suit :

70 chambres doubles ;

12 chambres triples ;

11 chambres quadruples.

## DESCRIPTION DU CADRE DE L'INVESTISSEMENT

Avec une population de plus de 85 000 habitants, Saint-Pierre est la troisième commune la plus peuplée de La Réunion après Saint-Denis et Saint-Paul. Couplée aux populations des communes de Saint-Louis et du Tampon où l'on ne trouve aucun hôtel classé, l'agglomération compte au total plus de 200 000 habitants.

Dotée d'un centre-ville développé et attractif et d'un aéroport, Saint-Pierre est souvent considérée comme la seconde « capitale » de l'île. La ville présente, d'une part, une large façade maritime aménagée pour accueillir une fréquentation touristique balnéaire, et d'autre-part, fait partie de la CIVIS dont l'activité économique

est concentrée sur la ville de Saint-Pierre avec plusieurs zones d'activités drainant ainsi une clientèle affaire.

Par ailleurs, les opérateurs économiques du secteur du tourisme se plaignent d'une capacité insuffisante de l'offre hôtelière (33 clefs en moyenne) sur le sud de l'île alors même que l'environnement touristique y est riche. Le dimensionnement de l'hôtel (93 unités d'hébergement) répond donc à un besoin de capacité identifié par les opérateurs économiques du secteur.

Le futur établissement sera implanté au sein d'un complexe commercial et tertiaire sur le site de Casabona à Saint-Pierre qui comprendra :

3 surfaces alimentaires ;

3 surfaces non alimentaires ;

16 boutiques.

Le site profite d'une localisation stratégique, à l'intersection entre les routes nationales RN2 et RN3, avec un accès routier rapide vers les principaux pôles économiques et sites touristiques du sud de l'île et, plus largement, de l'île de La Réunion.

Le site envisagé est stratégique pour le développement d'un produit hôtelier sur un positionnement « économique », qui correspond à un marché peu développé aujourd'hui sur l'île de La Réunion, et notamment au sein de la CIVIS (communauté d'agglomération).

L'établissement bénéficiera de la marque B&B HOTELS afin de gagner rapidement en visibilité sur les différents marchés cibles (affaires et loisirs).

La SAS BB1, futur exploitant, bénéficiera des infrastructures techniques de la marque.

En plus de la commercialisation en ligne, il est prévu également une commercialisation traditionnelle auprès des tour-opérateurs et à travers les

systèmes de réservation des agences de voyages (GDS : global distribution system).

La société SEMAHOI, détenue par M. Guy BOULO et la société FINADIS, aura en charge :

la communication commerciale ;

la réalisation de plans d'actions commerciaux et marketing ;

la commercialisation régionale et locale.

Le Directeur de l'établissement aura la charge du Yield management (i.e. profitabilité de l'établissement) et la gestion optimale du remplissage ainsi que la coordination des actions de promotions et marketing d'un point de vue opérationnel.

En conclusion, les atouts du futur établissement, par rapport à ses concurrents, sont les suivants :

La visibilité que permet l'appartenance à une chaîne hôtelière internationale telle que B&B hôtels. L'enseigne est présente dans plusieurs pays européens ;

L'accessibilité du futur établissement de par son emplacement géographique, situé à l'intersection des routes nationales numéros 2 et 3, offrant ainsi un accès rapide vers les principaux pôles économiques et touristiques du sud de l'île et également vers le nord. La situation géographique de l'hôtel est en adéquation avec son positionnement économique, qui reste un segment de marché encore peu développé à La Réunion ;

L'enseigne bénéficie d'un capital image de marque grâce notamment à un bon rapport qualité/prix de son offre ;

La capacité (93 clefs) de l'établissement est également un atout compte tenu de la capacité moyenne des établissements situés notamment dans le sud de l'île (comprise entre 33 et 40 chambres) ;

La présence d'un parking privé.

## DESCRIPTION DE L'EXPLOITANT

La société exploitante compte parmi ses associés Monsieur Guy BOULO qui est un expert de l'hôtellerie au travers de la société TRANSAXIO HOTELS, dont il est associé, cette dernière est spécialisée dans les transactions hôtelières, l'accompagnement stratégique des hôteliers et la mise en place de plans de commercialisation.

Le capital social de la société BB1, d'un montant de 1 000 euros, divisé en 1 000 actions de 1 € chacune, est réparti comme suit :

- M. Guy BOULO - 100 € ;
- La société FINADIS - 225 € ;
- La société QUARK- 225 € ;
- La société SHADE - 225 € ;
- La société S.H.I.F.T - 225 €.

# LA SAS BB 2019

La SAS BB 2019 est une société de portage qui regroupera les investisseurs souhaitant participer à l'opération.

Les caractéristiques de cette SAS sont les suivantes :

## OBJET SOCIAL

La Société a pour objet l'acquisition d'investissements productifs en vue de leur location au profit d'une entreprise située dans les départements ou collectivité d'Outre-mer.

## SIÈGE SOCIAL

C/o PHALSBURG GESTION  
Zone franche de Dillon  
4 rue Georges Eucharis  
97200 Fort-de-France (Martinique)

## PRÉSIDENT

PHALSBURG GESTION  
99, quai du Docteur Dervaux  
92602 Asnières-sur-Seine Cedex.

## DURÉE

99 ans.

## ASSOCIÉS

Investisseurs, personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

# LE SCHÉMA JURIDIQUE ET FINANCIER

## LE CADRE JURIDIQUE

L'opération est réalisée dans le cadre d'une **Société par Action Simplifiée**, dénommée **SAS BB 2019**, présentée ci-avant. La société **SAS BB 2019** se portera acquéreuse des investissements pour un montant global de **9.026.766 €**. Le montant défiscalisable est estimé à un maximum de **7.035.076 €**, ouvrant droit à une réduction d'impôt de **3.186.889 €**.

## LE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- **Des apports en capital et en compte courant**  
La **SAS BB 2019** financera l'acquisition grâce aux apports des investisseurs pour un montant de **2.740.725 €**.
- **Un prêt et un dépôt de gage-espèces**  
La **SAS BB 2019** bénéficiera d'un prêt assorti d'un dépôt de gage-espèces consenti par la SAS BB1 pour le solde.

## L'EXPLOITATION

La **SAS BB 2019**, propriétaire des investissements, les mettra à la disposition de la société BB1, au travers d'un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 11 ans.

Afin de protéger les investisseurs associés de la **SAS BB 2019**, il y aura compensation entre le paiement des loyers HT dus au titre du crédit-bail et les échéances de remboursement du prêt consenti par la société BB1.

.

## LES PROMESSES IRRÉVOCABLES D'ACHAT ET DE VENTE

Conformément aux dispositions du contrat de crédit-bail, la SAS BB1 bénéficiera d'une option d'achat des investissements, consentie par la **SAS BB 2019** pour un prix égal à l'encours du prêt majoré du dépôt de gage-espèces, à la date de rachat et exerçable à compter du terme de la cinquième année suivant la date de réalisation des investissements.

La SAS BB1 consentira quant à elle une promesse d'achat des investissements au profit de la **SAS BB 2019**, exerçable au terme de 5,5 années suivant la date de réalisation des investissements, moyennant un prix correspondant à l'encours, à la date de rachat, du prêt consenti par la SAS BB1, majoré du dépôt de gage-espèces. Par ailleurs, afin de permettre aux investisseurs de se désengager, ceux-ci signeront avec la SAS BB1 des promesses de cession et d'achat de leurs actions et de leur compte courant.

Chaque investisseur bénéficiera d'une promesse d'achat de ses actions et de son compte courant, consentie par la SAS BB1. Cette option pourra être exercée au plus tôt au terme du soixante-troisième mois suivant la date de réalisation de l'investissement, et ce, pour un prix symbolique. Enfin, la SAS BB1 bénéficiera de promesses de cession portant sur les actions de la **SAS BB 2019** et les comptes courants d'associés, consenties par les associés de cette dernière. Ces options pourront être exercées au plus tôt au terme du soixantième mois suivant la date de réalisation de l'investissement, et ce, pour un prix symbolique.

## LA FISCALITÉ

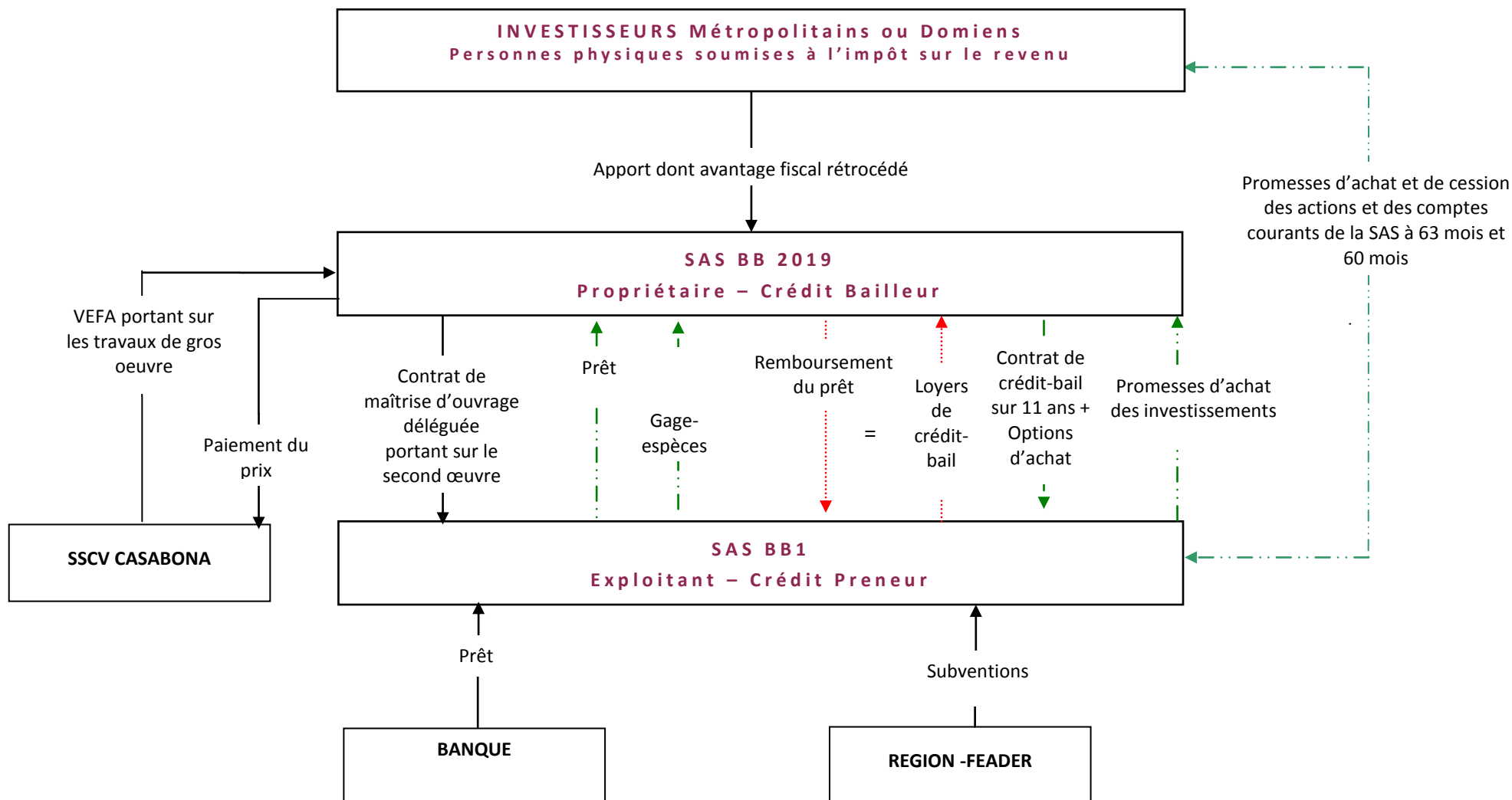
L'opération offre aux investisseurs, au prorata de leur quote-part de participation dans la SAS, une réduction d'impôt en 2021 (sur les revenus de l'année 2020) dont le montant est estimé à ce jour à **3.186.889 €**.

La demande d'agrément a été déposée le 18 décembre 2018.

Cet investissement entre dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales dont le montant 2020 est de **18.000 €**, ce qui correspond à une réduction d'impôt maximum de **52.941 € (18.000 € / 34 %)** dans le cas où l'investisseur ne bénéficie pas d'autres niches fiscales.



# LA PRÉSENTATION SCHEMATIQUE



# LES INVESTISSEURS

## LES ASSOCIÉS DE LA SAS

Les associés de la SAS sont des personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

## L'APPORT EN CAPITAL ET EN COMPTE COURANT

L'apport en capital et en compte courant effectué par chaque associé de la SAS BB 2019, à hauteur de 88 % du montant de sa réduction d'impôt, est exclusivement réalisé à l'aide de fonds propres. Les investisseurs qui le souhaitent peuvent contracter un crédit personnel auprès de l'établissement bancaire de leur choix, mais les intérêts ne seront pas fiscalement déductibles.

## LES ENGAGEMENTS

L'opération est bâtie de telle sorte que l'investisseur n'ait à :

- réaliser **aucun autre apport** que l'apport initial,
- contracter **aucun emprunt bancaire** en qualité d'associé de la SAS,
- répondre **d'aucune caution ni garantie** en tant qu'associé de la SAS.

## L'AVANTAGE FISCAL

Le programme d'investissement ouvre droit, pour les investisseurs fiscaux, à **une réduction d'impôt sur le revenu « one shot » reportable sur 5 ans.**

## FACTEUR DE RISQUES

La société ALCYOM attire l'attention des investisseurs sur les risques de remise en cause de la réduction d'impôt obtenue au titre de cette opération, notamment en raison du non-respect des obligations de conservations des titres de la société de portage pendant un délai de 5 ans, ou en cas de non location des équipements durant cette même période.

Dans l'hypothèse d'une défaillance de l'exploitant, la société ALCYOM :

- Participe à la protection des intérêts du véhicule d'investissement au cours de la procédure collective suivie à l'égard de l'exploitant ;
- Recherche un nouvel exploitant en vue de la remise en location des biens acquis par le véhicule d'investissement.

Dans l'hypothèse d'un sinistre affectant les biens loués, la société ALCYOM s'assure que l'exploitant procède à leur remise en état ou, s'il y a lieu, à leur remplacement par des biens similaires.

## LES AVANTAGES DE LA SAS

Les investisseurs souscrivant au capital d'une Société A Responsabilité Limitée peuvent bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies B du Code général des impôts, tout en bénéficiant des avantages de cette forme juridique et notamment :

- responsabilité limitée à leurs seuls apports,
- possibilité de souscrire directement au capital de la société, même en ayant une activité professionnelle réglementée (l'associé de la SAS n'a pas le statut de commerçant contrairement à l'associé d'une SNC),
- absence de cotisations sociales ou de cotisations URSSAF.

## L'ASSISTANCE TRANQUILLITÉ

C'est une assistance fiscale assurée par le **cabinet d'expertise comptable Fleuret Associés Expertise** couvrant, dans le cadre de l'investissement réalisé, les prestations suivantes :

- communication des éléments nécessaires à l'établissement de la déclaration fiscale d'impôt sur le revenu par les investisseurs,
- information des investisseurs de toutes modifications, légales ou réglementaires, en matière fiscale liées à leur opération,
- assistance et représentation dans les échanges avec les administrations fiscales.

## EN CONCLUSION

Lors de sa souscription, l'investisseur apporte une somme égale à **88 % de sa réduction d'impôt**. Cette somme couvre son apport en capital et en compte courant. Aucun autre versement ne sera exigé de sa part dans le cadre de l'opération.