

LA REUNION LILIAN IMMOBILIER



SARL LILIAN 2019 À 88 %

SARL LILIAN

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
--------------------------	---

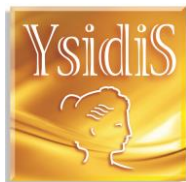
LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT	4
Description du programme	4
L'environnement économique du programme.....	4
L'exploitant du programme	5

LA SARL LILIAN 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 SARL.....	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 SARL.....	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 à Responsabilité Limitée (SARL) de réduire son impôt sur le revenu proportionnellement au prix de revient des investissements que la SARL réalise Outre-mer et au prorata de ses droits dans la SARL.

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 à Responsabilité Limitée, 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 SARL, 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 SARL qu'il doit abandonner dans l'opération, soit :

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

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

- **conserver les parts** 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 SARL (à la banque ou à l'exploitant lui-même) pour acquérir le bien.

La SARL 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 SARL, 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 SARL, **et/ou des parts de la SARL**, 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	6.000€

Les parts de la SARL 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 futur établissement d'une capacité de 30 unités d'hébergement, comprendra un bâtiment principal, et, autour de celui-ci, des îlots de constructions plus légers avec des chambres sur pilotis.

Le futur établissement comprendra :

- ✓ 30 chambres ;
- ✓ un restaurant ;
- ✓ une salle de séminaire ;
- ✓ un espace SPA ;
- ✓ une piscine extérieure ;
- ✓ un parking de 30 places dont une dédiée aux PMR.

Le bâtiment principal regroupera l'ensemble des espaces communs de l'hôtel :

- ✓ l'accueil ;
- ✓ le restaurant ;
- ✓ la salle de séminaire ;
- ✓ l'espace SPA ;
- ✓ une partie des chambres.

Les 30 unités d'hébergement sont organisées en trois regroupements distincts :

- ✓ le premier en partie haute du site ;
- ✓ le second le long de la ravine ;
- ✓ le troisième en limite de la zone agricole.

DESCRIPTION DE L'EXPLOITANT

La société LILIAN a été créée en août 2013 par Monsieur et Madame BENARD pour acquérir un fonds de commerce de restauration rapide, snack, vente de tabac et de jeux de la Française des jeux. Toutefois, pour les besoins du présent programme d'investissement, la société LILIAN a cédé son fonds de commerce le 5 avril 2018 et a modifié son objet social pour permettre l'exploitation du futur établissement hôtelier.

Les porteurs du projet seront accompagnés par les équipes de la société Transaxio Hôtels, dans le cadre d'une mission d'accompagnement comprenant notamment le détachement d'une personne à plein temps au sein du futur établissement durant la première année d'exploitation.

Le capital social de la société LILIAN, d'un montant de 240 000 €, est détenu par :

- Monsieur Lilian BENARD à hauteur de 51 % ;
- Madame Claudine BENARD à hauteur de 49 %.

LA SARL LILIAN 2019

La **SARL LILIAN 2019** est une société de portage qui regroupera les investisseurs souhaitant participer à l'opération.

Les caractéristiques de cette SARL 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)

GÉRANT

Le premier gérant est Monsieur Laurent GHELFI.

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 À Responsabilité Limitée**, dénommée **LILIAN 2019**, présentée ci-avant. La société **LILIAN 2019** se portera acquéreuse des investissements et du droit au bail à construction pour un montant global de **4.132.663 €**. Le montant défiscalisable est estimé à un maximum de **3.419.438 €**, ouvrant droit à une réduction d'impôt de **1.549.006 €**.

LE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- **Des apports en capital et en compte courant**
La **SARL LILIAN 2019** financera l'acquisition grâce aux apports des investisseurs pour un montant de **1.332.150 €**.
- **Un prêt et un dépôt de gage-espèces**
La **SARL LILIAN 2019** bénéficiera d'un prêt assorti d'un dépôt de gage-espèces consenti par la **SARL LILIAN** pour le solde.

L'EXPLOITATION

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

Afin de protéger les investisseurs associés de la **SARL LILIAN 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 **LILIAN**.

LES PROMESSES IRRÉVOCABLES D'ACHAT ET DE VENTE

Conformément aux dispositions du contrat de crédit-bail, la **SARL LILIAN** bénéficiera d'une option d'achat des investissements, consentie par la **SARL LILIAN 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 **SARL LILIAN** consentira quant à elle une promesse d'achat des investissements au profit de la **SARL LILIAN 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 **SARL LILIAN**, majoré du dépôt de gage-espèces.

Par ailleurs, afin de permettre aux investisseurs de se désengager, ceux-ci signeront avec la **SARL LILIAN** des promesses de cession et d'achat de leurs parts et de leur compte courant. Chaque investisseur bénéficiera d'une promesse d'achat de ses parts et de son compte courant, consentie par la **SARL LILIAN**. 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 **SARL LILIAN** bénéficiera de promesses de cession portant sur les parts de la **SARL LILIAN 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.

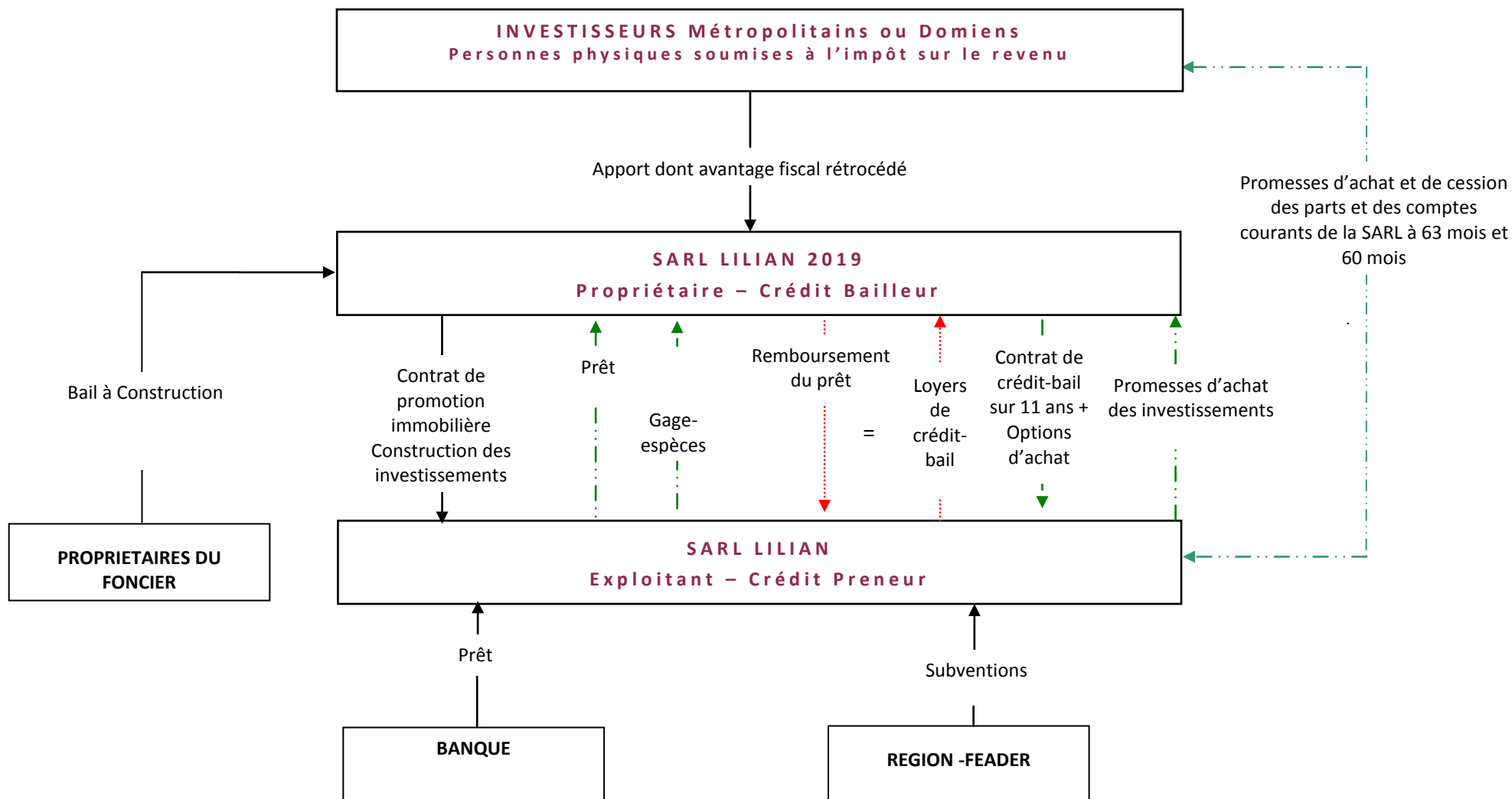
LA FISCALITÉ

L'opération offre aux investisseurs, au prorata de leur quote-part de participation dans la **SARL**, une réduction d'impôt en 2021 (sur les revenus de l'année 2020) dont le montant est estimé à ce jour à **1.549.006 €**.

La demande d'agrément a été déposée le 3 mai 2019.

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



Lien contractuel



Flux financier payé par compensation



Flux financier

LES INVESTISSEURS

LES ASSOCIÉS DE LA SARL

Les associés de la SARL 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 **SARL LILIAN 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 SARL,
- ▶ répondre **d'aucune caution ni garantie** en tant qu'associé de la SARL.

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 SARL

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 SARL 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.

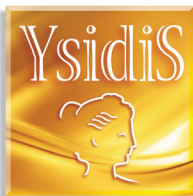
EN CONCLUSION

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.

Grille de souscription Girardin Industriel SARL LILIAN 2019 - 88 %

Informations non contractuelles

Nombre d'actions ou parts	Réduction d'impôt (*) (**) (***)	Apport global	Apport en capital	Avance en compte courant	Gain net (*)
①	②	③	④	⑤	
1 000	14 205 €	12 500 €	10 000 €	2 500 €	1 705 €
1 200	17 045 €	15 000 €	12 000 €	3 000 €	2 045 €
1 400	19 886 €	17 500 €	14 000 €	3 500 €	2 386 €
1 600	22 727 €	20 000 €	16 000 €	4 000 €	2 727 €
1 800	25 568 €	22 500 €	18 000 €	4 500 €	3 068 €
2 000	28 409 €	25 000 €	20 000 €	5 000 €	3 409 €
2 200	31 250 €	27 500 €	22 000 €	5 500 €	3 750 €
2 400	34 091 €	30 000 €	24 000 €	6 000 €	4 091 €
2 600	36 932 €	32 500 €	26 000 €	6 500 €	4 432 €
2 800	39 773 €	35 000 €	28 000 €	7 000 €	4 773 €
3 000	42 614 €	37 500 €	30 000 €	7 500 €	5 114 €
3 200	45 455 €	40 000 €	32 000 €	8 000 €	5 455 €
3 300	46 875 €	41 250 €	33 000 €	8 250 €	5 625 €
3 500	49 716 €	43 750 €	35 000 €	8 750 €	5 966 €
3 727	52 940 €	46 588 €	37 270 €	9 318 €	6 353 €
<p><i>* Environ.</i> <i>** Attention cette réduction d'impôt ne s'impute que sur l'impôt dû au titre du barème progressif.</i> <i>*** Plafond 2020</i></p>					



LOI GIRARDIN ET PLAFOND GLOBAL DES NICHES FISCALES 2020

Informations non contractuelles (janvier 2020)

	PLAFOND GLOBAL 2020* EN VIGUEUR DEPUIS 2015	
	RI maximum sans autres niches fiscales	% de RI retenu dans le PG 2020 **
SNC volet B « Industriel » <u>sans agrément</u>	40.909 €	44 %
SARL volet B « Industriel » <u>avec agrément</u>	52.941 €	34 %
SARL volet C « Logement Social » <u>avec agrément</u>	60.000 €	30 %

* plafond global 2020 = 18.000 € dont 10.000 € au titre des niches fiscales hors Girardin et Sofica

** après rétrocession fiscale légale à l'exploitant ultramarin

NOTE D'INFORMATION SUR LES RISQUES ET SANCTIONS RELATIFS A L'OPERATION

Article 199 undecies B du CGI

Les Investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits ci-dessous ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent document. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

1. FACTEURS DE RISQUES

1.1. Risques financiers

1.1.1. Risques liés à l'illiquidité des parts ou actions de la Société

Les parts ou actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché de titres financiers réglementé français ou étranger, de telle sorte qu'elles ne seront pas liquides. Il est par ailleurs précisé qu'à ce jour, il n'est pas dans les intentions de la Société de procéder à une demande d'admission des parts ou actions aux négociations sur un marché de titres financiers, réglementé ou non, que ce soit avant ou après l'issue du délai de détention fiscal prévu à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (CGI).

La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, ne peut être transmis au nouvel acquéreur, si bien que les possibilités de vente seront réduites et en tout état de cause, uniquement à un prix très décoté.

En effet, compte tenu du régime fiscal spécifique de la souscription, la cession directe des parts ou actions entre acheteur et vendeur aurait pour conséquence :

- la reprise chez le vendeur de l'intégralité des avantages fiscaux consentis par l'administration, seuls éléments de rentabilité de l'investissement, ainsi que l'application d'éventuelles pénalités et d'intérêts de retard au taux légal et,
- l'impossibilité pour l'acheteur de bénéficier de ces avantages fiscaux.

Au vu de ces éléments, la cession directe des parts ou actions entre un acheteur et un vendeur, bien que possible, apparaît très peu probable.

Cependant, aux termes des Promesses de Vente et d'Achat des parts ou actions, l'intégralité des parts ou actions et du compte courant détenus par chaque Investisseur sera cédée pour un prix global égal à un (1) euro à l'issue de la période de défiscalisation.

1.1.2. Risques liés à la défaillance de l'exploitant

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'exploitant pour le compte duquel le montage en portage fiscal est réalisé (ci-après l'Exploitant), pourrait se retrouver en situation de cessation des paiements entraînant sa disparition.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que si cette disparition intervient dans les 5 ans suivant la mise en location des Investissements, cela peut entraîner la reprise de tout ou partie de la réduction d'impôt dont ils auront bénéficié au titre de leur investissement dans la Société.

L'article 199 undecies B du CGI prévoit cependant qu'en cas de défaillance de l'Exploitant, il n'est pas procédé à la reprise de la réduction d'impôt si les Investissements sont donnés en location à une nouvelle entreprise qui s'engage à les maintenir dans l'activité pour laquelle ils ont été acquis ou créés pendant la fraction du délai de cinq ans restant à courir.

1.1.3. Risques liés à la rentabilité de l'investissement proposé

La rentabilité pour l'Investisseur réside uniquement dans l'avantage fiscal résultant de sa souscription à l'Augmentation de Capital et fondé sur le dispositif de l'article 199 undecies B du Code général des Impôts. L'Investisseur ne doit attendre aucun dividende ni aucune plus-value liés à cette souscription.

Dans le cas où l'avantage fiscal serait remis en cause en raison du non-respect des obligations prévues par l'article 199 undecies B du CGI par la Société ou l'Exploitant, l'Investisseur pourrait donc perdre l'avantage fiscal dont il a bénéficié. Les dispositions du contrat de crédit-bail seraient dès lors mises en œuvre afin de compenser la perte subie par l'Investisseur.

1.1.4. Risques liés au plafonnement des niches fiscales

Il revient à l'Investisseur de s'assurer qu'il pourra bien imputer la réduction d'impôt dont il bénéficiera sur le montant de son impôt sur le revenu pour l'année considérée, tout en prenant en compte le mécanisme de plafonnement des avantages fiscaux.

En l'état actuel de la législation fiscale, la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies B du CGI offerte par la souscription au capital de la Société est à prendre en compte dans la détermination de deux plafonnements distincts : le plafonnement Outre-mer (article 199 undecies D du CGI) et le plafonnement global des niches fiscales (article 200-0 A du CGI).

C'est le plus faible des deux plafonds qui détermine la réduction d'impôt maximale qu'un Investisseur peut imputer sur ses impôts de l'année après prise en compte de l'ensemble des autres avantages fiscaux du foyer fiscal soumis à plafonnement.

Le plafond global est décrit à l'article 200-0 A du CGI. Cet article prévoit que le total des avantages fiscaux annuels que peut obtenir en 2020 un contribuable ne peut dépasser un montant de 18.000 euros.

Pour l'application de ce plafond, la réduction d'impôt acquise au titre d'un investissement au capital de la Société est retenue pour 34 % de son montant si l'opération a bénéficié d'un agrément fiscal et de 44 % à défaut.

La réduction d'impôt maximum possible grâce à la Société est donc de 52.941 € si l'opération a bénéficié d'un agrément fiscal et de 40.909 € à défaut.

Les sommes qui ne pourront être imputées du fait de l'application du plafonnement global des niches fiscales ne sont pas reportables et sont définitivement perdues. Néanmoins, si le montant de la réduction d'impôt - dans la limite du plafond - excède l'impôt dû, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

1.2. Risques fiscaux

1.2.1. Risques liés au délai de conservation des parts ou actions

L'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, est conditionné à la détention des parts ou actions, par l'Investisseur, durant 5 ans à compter de la mise en location de l'Investissement. Cet avantage est réservé aux souscripteurs de l'Augmentation de Capital et ne peut être transmis à un

nouvel acquéreur, si bien que les possibilités de vente des parts ou actions seront en pratique très réduites.

1.2.2. Risques de remise en cause de l'éligibilité des Investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé par l'article 199 undecies B du CGI et risque de remise en cause des avantages fiscaux

Les Investissements éligibles au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies B du CGI sont ceux qui remplissent les critères figurant audit article et dans les instructions relatives à cet article publiées par l'administration fiscale, en particulier :

- les Investissements acquis par la Société doivent être exploités dans le cadre d'une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale éligible au sens des dispositions du I de l'article 199 undecies B du CGI pendant, un minimum de 5 ans voire 7 ans selon leur durée de vie ;
- ces Investissements doivent consister en des immobilisations neuves, corporelles et amortissables ;
- selon le montant des Investissements et le secteur d'activité dans lequel ils sont exploités, les Investissements doivent avoir reçu un Agrément Préalable du Ministère chargé du Budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies du CGI ;
- l'Investisseur doit s'engager à conserver la totalité de ses parts ou actions pendant une période au minimum égale à 5 ans à compter de la mise en location de l'Investissement ;
- l'Investisseur doit rétrocéder à l'Exploitant au minimum 66 % de la réduction d'impôt à laquelle il a droit si l'opération a bénéficié d'un agrément fiscal et 56 % de cette réduction d'impôt à défaut.

L'Agrément Préalable du Ministre chargé du Budget confirmera que les Investissements envisagés par la Société respectent à ce jour de tels critères. Si ces conditions n'étaient pas respectées, l'Agrément Préalable pourrait être retiré ; les avantages fiscaux seraient remis en cause et d'éventuelles pénalités fiscales et intérêts de retard au taux légal pourraient s'appliquer.

A l'égard des Investissements ne nécessitant pas l'Agrément Préalable du Ministre chargé du Budget, c'est ALCYOM qui s'assurera que les Investissements envisagés par la Société respectent les critères précités. Si ces conditions n'étaient pas respectées les avantages fiscaux seraient remis en cause et d'éventuelles pénalités fiscales et intérêts de retard au taux légal pourraient s'appliquer.

1.2.3. Risque lié à une modification de l'article 199 undecies B du CGI

Les avantages légaux escomptés pourraient être remis en cause du fait de modifications législatives ou réglementaires ou de divergences d'interprétation des textes applicables entre la Société et l'administration fiscale.

L'attention de l'Investisseur est attirée sur le fait que sa souscription est irrévocable malgré un changement de fiscalité.

1.3. Assurances

Dans le cadre des contrats de location qui seront conclus entre l'Exploitant et la Société, l'Exploitant s'obligera, à compter de la livraison de chaque Investissement, à faire assurer ledit Investissement construit ou acquis par la Société, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de cataclysme naturel (cyclone), bris de glaces et autres risques, ainsi que le recours des voisins et la responsabilité civile « immeuble », auprès d'une compagnie notoirement solvable.

2. OBLIGATIONS DECLARATIVES

2.1. Obligations déclaratives inhérentes à la Société

La Société, propriétaire des Investissements, souscrira, hormis ses déclarations traditionnelles, une déclaration spéciale n°2083-SD à raison des Investissements qu'elle aura réalisés outremer.

Cette obligation incombant à la Société, c'est le dirigeant de celle-ci, la Société PHALSBOURG GESTION appartenant au Groupe STAR INVEST, et ses comptables, qui en assumeront la charge.

2.2. Obligations déclaratives inhérentes aux investisseurs

Les Investisseurs souscriront, hormis leur traditionnelle déclaration des revenus, une déclaration spéciale n°2042-K IOM.

La Société PHALSBOURG GESTION, ou son partenaire le cabinet d'expertise comptable FLEURET ASSOCIES EXPERTISE, fourniront aux Investisseurs, en temps utiles, les éléments qui leur permettront de remplir cette déclaration.