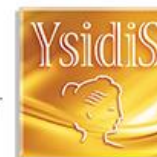




**ALCYOM**  
INGÉNIERIE FINANCIÈRE ET FISCALE

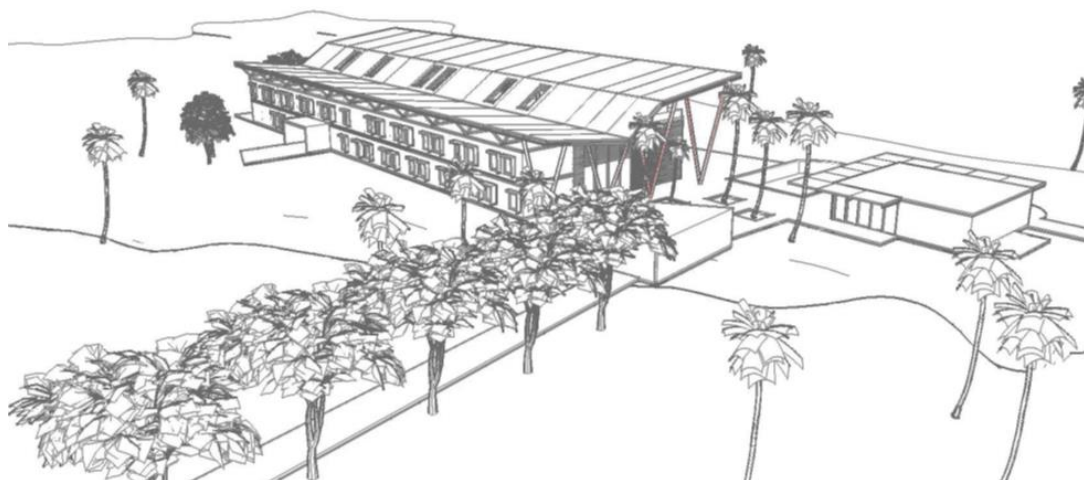
Distribué en  
exclusivité par



certifié



## MAYOTTE EDEN ISLAND 2020



### HOTEL EDEN ISLAND À 88 %

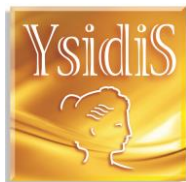
### SAS EDEN 2016

CONSTRUCTION D'UN HÔTEL 3 ÉTOILES DÉNOMMÉ EDEN ISLAND  
**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 SCHÉMA JURIDIQUE ET FINANCIER .....	8
LE BILAN SIMPLIFIÉ .....	3	Le cadre juridique .....	8
LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT .....	4	Le financement .....	8
Description du programme .....	4	L'exploitation .....	8
L'environnement économique du programme.....	4 et 5	Les promesses irrévocables d'achat et de vente .....	8
L'exploitant du programme .....	6	La fiscalité.....	8
LA SAS EDEN 2016.....	7	LA PRÉSENTATION SCHÉMATIQUE .....	9
		LES INVESTISSEURS.....	10
		Les associés de la SAS.....	10
		L'apport en capital et en compte courant .....	10
		Les engagements.....	10
		L'avantage fiscal .....	10
		Facteur de risques.....	10
		Les avantages de la SAS.....	10
		L'assistance tranquillité .....	10
		En conclusion .....	10



**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'investissements porte sur la construction d'un hôtel 3 étoiles, situé sur la commune de Pamandzi (Mayotte).

Le projet global se décompose en deux phases :

- première phase : construction de l'hôtel avec un achèvement des fondations en 2020 ;
- deuxième phase : acquisition du mobilier en 2021.

### Description du volet immobilier (2020)

Situé sur Petite-Terre, l'hôtel Eden Island, proche de l'aéroport et de l'océan, permettra aux touristes de profiter de tout le charme de Mayotte. Avec cinquante-trois chambres face à la mer et vingt-sept chambres face au jardin, les occupants se sentiront imprégnés d'un environnement à la fois marin et exotique.

Les espaces créés et l'emplacement de l'hôtel faciliteront les déplacements de la clientèle d'affaires entre Petite Terre et Grande Terre et leur permettront d'organiser des ateliers de travail. En effet, une liaison entre l'hôtel et le terminal de l'aéroport ainsi qu'une liaison maritime par barge entre Petite Terre et Grande Terre sont envisagées. Deux salles de réunion assemblables se situeront au rez-de-chaussée.

Les services proposés par l'hôtel se composeront notamment d'une piscine d'eau douce de 110 mètres carrés et d'un restaurant avec ombrières extérieures, isolé de l'établissement hôtelier.

Les bâtiments d'hébergement en R+1 et R+2 seront desservis par un ascenseur vitré donnant sur l'atrium, facilitant ainsi l'accès des personnes à mobilité réduite et la montée des bagages.

La résidence proposera :

- 74 unités d'hébergement de 18 m<sup>2</sup> ;
- 4 chambres panoramiques de 20 m<sup>2</sup> avec large baie vitrée sur l'océan ;
- 1 chambre privilège de 24 m<sup>2</sup> avec balcon au R+2 et potentiellement connectée avec une chambre standard ;
- 1 suite de 36 m<sup>2</sup> avec terrasse ombragée, au R+1 et potentiellement connectée avec une chambre standard.

Les 80 unités d'hébergement seront équipées :

- d'une connexion WIFI et Internet ;
- d'un bouquet satellite ;
- d'un téléviseur écran plat ;
- de la climatisation ;
- d'une kitchenette/bar.

## L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PROGRAMME

### Situation de Mayotte

Mayotte est une petite île qui forme, avec les îles d'Anjouan, de Grande Comores et de Mohéli, l'archipel des COMORES, lui-même situé dans le canal du Mozambique, à mi-chemin entre l'Afrique et Madagascar, dans l'Océan Indien.

Sa localisation lui permet donc une position à fort potentiel stratégique

### **Le marché de l'hôtellerie à Mayotte**

Récemment considéré comme un secteur potentiel prioritaire de développement, le tourisme reste encore une activité peu importante dans l'économie de l'île. La demande touristique est favorablement orientée et dépasse désormais le seuil des 50 000 visiteurs par an (20 000 au début des années 2000).

En 2017, la fréquentation a bondit de + 21 % avec 62 000 touristes, favorisée notamment par le développement de la nouvelle ligne Paris-Mayotte et l'intensification des vols vers La Réunion.

Même si le tourisme affinitaire reste majoritaire, le nombre de touristes d'affaires et d'agrément progresse de + 14 % et + 3 % malgré les récents événements sur le territoire.

Aujourd'hui, seulement 7 % des voyages sont couplés (ie : partagés entre deux ou plusieurs destinations), ce qui laisse penser qu'il existe une grande marge de progression dans ce secteur avec des offres telles que celle prévue par la société COMPAGNIE DES ILES.

A noter enfin que Mayotte devient selon l'INSEE une destination plus familiale en 2017, pour 34 % des touristes.

En comparaison des différents territoires d'outre-mer, Mayotte reste sous équipée en matière d'hébergements touristiques..

Concurrence sur Petite Terre:

Selon le Comité Départemental de Tourisme à Mayotte, la capacité d'hébergement à Petite Terre est composée de six « gîtes et chambres d'hôtes » et d'un hôtel.

### **Perspectives pour le tourisme à Mayotte**

Le tourisme à Mayotte est amené à se développer.

L'ouverture de Mayotte au tourisme est récente et constitue une opportunité pour créer une véritable identité touristique mahoraise, respectueuse de l'environnement et susceptible de concilier le développement durable et la mise en valeur du territoire.

Des évolutions majeures ont permis dans les dernières années de fonder sérieusement

le cadre de développement du tourisme à Mayotte :

- en 2014, Mayotte s'est dotée d'une aérogare neuve, conçue pour accueillir 600 000 passagers par an. Son extension, d'ores et déjà prévue, permettra le doublement de cette capacité ;
- en juin 2017, la compagnie AIR AUSTRAL a mis en place un vol direct entre Paris et Mayotte, à bord d'un BOEING 787 (Dreamliner entièrement neuf). Il est aussi important de noter que la compagnie mahoraise EWA exploite depuis octobre 2016 un second « ATR » lui permettant de doubler sa capacité de transport sur la région.

Les atouts de Mayotte en matière de tourisme sont nombreux :

- Mayotte est une destination lointaine moins soumise au décalage horaire que ses concurrentes. Des destinations long-courrier du même type, comme les Caraïbes ou la Thaïlande, comptent 5 heures de décalage horaire, contre 1 heure pour Mayotte (en été) ;
- les infrastructures et les services publics mahorais (routes, hôpitaux, administrations) commencent à offrir un contexte sécurisé, au standard européen ;
- Mayotte bénéficie d'une nature préservée et d'une biodiversité marine et terrestre particulièrement riche. Créé en 2010, le Parc Naturel Marin de Mayotte est le deuxième parc du genre à avoir été créé en France.
- Mayotte possède un lagon exceptionnel (le plus vaste de l'Océan indien avec une double barrière de corail de 160 km), un littoral varié (146 plages, des mangroves, des îlots inhabités), un intérieur riche d'une faune et d'une flore originales et une culture traditionnelle vivante : tous ces atouts sont susceptibles d'attirer des touristes en quête d'authenticité.

Mayotte présente des avantages déterminants et surtout n'est qu'aux prémices de son développement touristique.

## L'EXPLOITANT DU PROGRAMME

La SARL EDEN ISLAND est détenue à parts égales par les SARL BOURBON CONTROLE (25%), GENERAL CONTROLE (25%), REUNION CONTROLE (25%), et EUROCONTROLE (25%).

# LA SAS EDEN 2016

La **SAS EDEN 2016** 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.

## DUREE

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 **EDEN 2016**, présentée ci-avant. La société **EDEN 2016** bénéficiera des droits réels sur le terrain puis, en sa qualité de maître d'ouvrage, confiera la construction du programme immobilier à la SARL EDEN ISLAND, via un contrat de promotion immobilière pour un montant global de **6.763.400 €**. Le montant défiscalisable est estimé à un maximum de **4.946.476 €**, ouvrant droit à une réduction d'impôt de **2.688.906 €**.

## LE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- **Des apports en capital et en compte courant**  
La **SAS EDEN 2016** financera la réalisation du programme grâce aux apports des investisseurs pour un montant de **2.312.459 €**.
- **Un prêt**  
La **SAS EDEN 2016** bénéficiera d'un prêt consenti par la SARL EDEN ISLAND correspondant au prix de revient de l'opération.

## L'EXPLOITATION

Une fois les investissements immobiliers et mobiliers réalisés, la **SAS EDEN 2016**, donnera ce programme immobilier en location à la SARL EDEN ISLAND, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier conclu pour une durée de 11 ans. La **SAS EDEN 2016** consentira à la SARL EDEN ISLAND une franchise totale de loyer jusqu'à l'achèvement des constructions.

Afin de protéger les investisseurs associés métropolitains ou domiens de la **SAS EDEN 2016**, il y aura compensation entre le paiement des loyers de location et les échéances de remboursement du prêt consenti par la SARL EDEN ISLAND.

## LES PROMESSES IRRÉVOCABLES D'ACHAT ET DE VENTE

Conformément aux dispositions du contrat de crédit-bail, la SARL EDEN ISLAND bénéficiera d'une promesse de vente des investissements, consentie par la **SAS EDEN 2016** pour un prix égal à l'encours, à la date de rachat, du prêt consenti par la SARL EDEN ISLAND majoré du montant de dépôt de gage-espèces et exerçable au terme du 66ième mois suivant la date de réalisation des investissements.

La **SAS EDEN 2016** bénéficiera quant à elle d'une promesse d'achat des investissements, consentie par la SARL EDEN ISLAND pour un prix égal à l'encours, à la date de rachat, du prêt consenti par la SARL EDEN ISLAND majoré du montant de dépôt de gage-espèces et exerçable à compter du 60ième mois suivant la date de réalisation des investissements.

Par ailleurs, la SARL EDEN ISLAND bénéficiera de promesses de vente portant sur les actions de la **SAS EDEN 2016** et les comptes courants, consenties par les associés de cette dernière. Ces options pourront être exercées à compter du 63ième mois suivant la date de réalisation des investissements, et ce pour un prix symbolique. En outre, les associés de la **SAS EDEN 2016** bénéficieront d'une promesse d'achat de leurs parts et de leur compte courant, consentie par la SARL EDEN ISLAND. Cette option pourra être exercée à compter du 66ième mois suivant la date de réalisation des investissements et ce pour un prix symbolique.

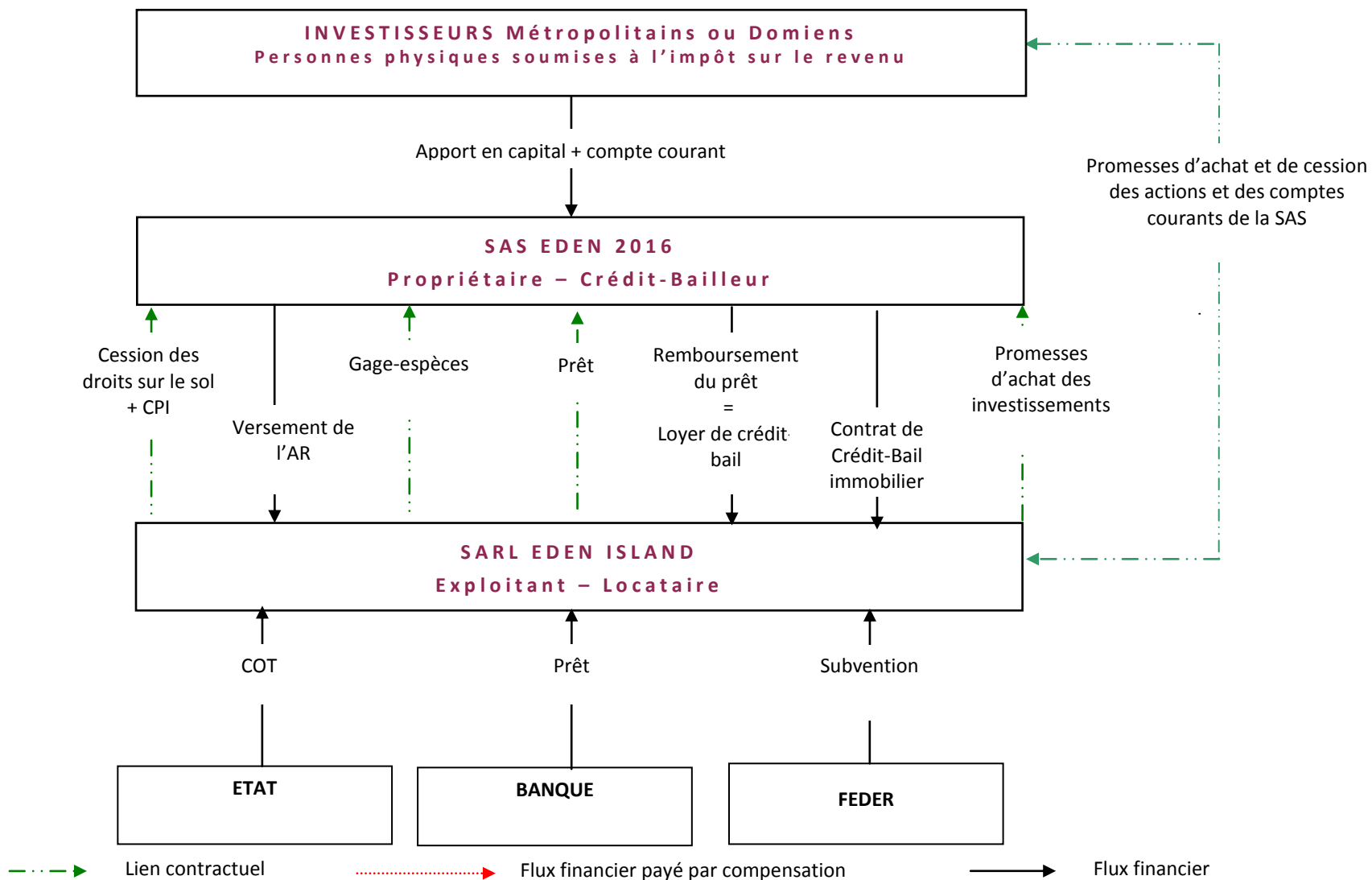
## LA FISCALITÉ

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 **2.688.906 €**.

Agrément obtenu le 14 Octobre 2019.

Cet investissement entre dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales dont le montant 2019 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 SCHÉMATIQUE



SAS EDEN 2016 - Document non contractuel – mai 2020

# 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 EDEN 2016**, 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 par actions simplifiées 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.