



DOM COM
AGRICOLE

**20
19**

**Une plateforme de
financement dédiée au
dispositif Girardin Agricole**

Bénéficiez d'une réduction d'impôt en
investissant dans le développement de
l'agriculture Outre-Mer

Une solution conçue et opérée par





DOM COM

AGRICOLE

DOMCOMAGRICOLE.FR	3
LE DISPOSITIF	5
LE MÉCANISME	7
LA FISCALITÉ	11
LES GARANTIES ET LES RISQUES	13
DOM COM AGRICOLE ET VOUS	16

1 | DOMCOMAGRICOLE.FR

Plateforme 100% en ligne dédiée au dispositif fiscal Girardin Agricole



Dom Com Invest, leader du Girardin Agricole en Guyane depuis 2011, s'est rapproché des Entrepreneurs, plateforme de financement, afin de proposer une solution de souscription 100% dématérialisée.

La plateforme domcomagricole.fr offre ainsi la possibilité aux particuliers d'obtenir une réduction de leur impôt sur le revenu à travers la souscription au dispositif fiscal Girardin Agricole.

Une solution conçue et opérée par Les Entreprêteurs en association avec Dom Com Invest

A une époque où il est essentiel de donner du sens à ses actes, Dom Com Agricole permet à des investisseurs fiscaux, souhaitant maîtriser l'usage de leur impôt, de choisir de l'orienter vers des investissements utiles au développement économique des territoires sous forme de subventions privées.

Un acteur innovant du paysage Fintech Français

Enregistré à l'ORIAS sous le n°1400753, Les Entreprêteurs disposent d'un double agrément IFP-CIP délivré par l'ACPR et l'AMF.

Les Entreprêteurs ont conçu et développé domcomagricole.fr et opèrent ce site avec leurs propres agréments.

Un opérateur spécialisé dans la défiscalisation en Guyane

Inscrit à la Préfecture de Paris sous le numéro M-D-O-M-2016-75-013.

Dom Com Invest exerce son activité d'opérateur en avantages fiscaux encadrée par l'article 242 septies du CGI et propose depuis 2011 une solution de défiscalisation éligible à l'article 199 undecies B du CGI formellement validée par l'administration fiscale.



Statut IFP - CIP

Intermédiaire en Financement Participatif
Conseiller en Investissement Participatif

Un opérateur historique

Spécialiste de l'Outre-Mer depuis 1994 et
du dispositif Girardin Agricole depuis
2011



135 Millions d'euros
financés depuis 2011

2 | LE DISPOSITIF

Avec le dispositif Girardin Agricole, augmentez votre pouvoir d'achat et donnez du sens à votre impôt



Le dispositif Girardin Agricole permet d'obtenir un avantage fiscal supérieur au montant souscrit. En contrepartie, cet apport est réalisé à fonds perdus au bénéfice de l'agriculture guyanaise.

Dom Com Agricole contribue au développement de l'économie guyanaise en participant au financement d'investissements fonciers indispensables à la filière agricole.

Depuis 2011, le dispositif fiscal Girardin Agricole finance le développement de l'agriculture en Guyane

Le dispositif fiscal Girardin Agricole, mis en place par Dom Com Agricole, se focalise uniquement sur les améliorations foncières temporaires indispensables au bon fonctionnement de l'agriculture en Guyane :

- **La création de pistes agricoles** - l'accessibilité à la parcelle est indispensable pour l'agriculteur,
- **La création de canaux** - toute production agricole nécessite la maîtrise de l'eau,
- **La création de pâtures** - c'est le secteur agricole qui crée le plus de Surface Agricole Utile (SAU).

Un avantage fiscal immédiat

Dès l'année qui suit la **souscription**, une réduction d'impôt sur le revenu supérieure à l'apport initial

Une solution accessible

Un seuil minimum d'imposition de **3.000 €**, pour permettre au plus grand nombre de bénéficier d'un avantage fiscal

Une rentabilité fiscale

En fonction de la période de souscription, l'investisseur fiscal bénéficie d'un taux de rendement fiscal situé entre **19,05% et 25% ***

Exemple d'investissement

2019

32.000 €

Souscription
Girardin
Agricole

2020

40.000 €

Réduction
d'impôt sur le
revenu 2019

+ 8.000 €

Gain en pouvoir
d'achat

- Taux de rentabilité fiscale **25%**

- Avec une souscription Girardin Agricole de 32.000 € en 2019, l'investisseur pourra obtenir une réduction d'impôt de 40.000 € (correspondant à 80% de la réduction d'impôt potentielle), en 2020

- L'investisseur bénéficiera ainsi **d'un gain en pouvoir d'achat de 8.000 € sur son impôt en 2019**

*La rentabilité fiscale des projets Girardin Agricole est dégressive au cours de l'année et est fonction de la période de souscription. La rentabilité fiscale est constituée de la différence entre la réduction d'impôt sur le revenu potentielle obtenue en septembre 2020 et le montant de l'apport financier réalisé en 2019 au profit d'un ou plusieurs projets Girardin Agricole. La souscription au capital des SAS DOM COM est réalisée à "fonds perdus" en contrepartie d'un avantage fiscal et ne doit pas être envisagée comme un placement patrimonial ayant vocation à servir un rendement pendant sa durée de détention. En cas de remise en cause de l'avantage fiscal, l'investisseur perd à la fois son investissement et doit rembourser à l'administration fiscale l'économie d'impôt dont il a pu bénéficier.

3

LE MÉCANISME

Avec Dom Com Agricole, bénéficiez d'un cadre innovant et de démarches simplifiées



La souscription au dispositif fiscal Girardin Agricole s'effectue directement en ligne, de l'inscription sur la plateforme jusqu'au financement de l'opération.

Les solutions informatiques et opérationnelles développées par Les Entrepreneurs assurent la sécurité, la simplicité et la rapidité des démarches effectuées sur la plateforme domcomagricole.fr.

Un montage juridique novateur construit autour de Sociétés par Actions

L'offre Girardin Agricole a été conçue et développée en 2011 par Dom Com Invest avec l'appui de la société d'avocats PDGB à Paris qui a fait valider ce dispositif par le Service des Agréments à Bercy.

Les SAS DOM COM sont des Sociétés par Actions Simplifiées à capital variable. Les modalités de souscription, d'enregistrement et de sortie du capital sont ainsi facilitées pour les investisseurs fiscaux.

Les SAS DOM COM ont pour objet :

- L'acquisition d'améliorations foncières temporaires dans le cadre des investissements Outre-Mer afin de faire bénéficier ses associés de réductions d'impôt régies par l'article 199 undecies B du CGI,
- La mise en location pour une durée de cinq ans de ces immobilisations,
- Et généralement toutes opérations susceptibles de faciliter le développement de la société.

Une structuration avantageuse

Chaque SAS opte pour l'impôt sur le revenu. Ainsi les associés des SAS peuvent déduire de leur Impôt sur le Revenu, la réduction d'impôt correspondante au titre de l'année d'investissement.

Cette structuration constitue un avantage fort par rapport aux SNC car les associés des SAS DOM COM limitent leur risque à leurs apports. Ils n'ont pas la qualité de commerçant comme pour les SNC, ils n'ont donc pas à cotiser au régime des commerçants SSI (ex RSI).

Des démarches simplifiées

Un certain nombre d'obligations juridiques sont automatisées.

Les investisseurs fiscaux seront représentés par Dom Com Invest aux termes d'un mandat, pour la conclusion et la signature de tous les actes nécessaires à l'opération décrite dans chaque dossier, de sa mise en place jusqu'à la sortie des associés dans 5 ans.

Principes généraux des relations contractuelles

Entre les exploitants et les SAS DOM COM

L'immobilisation

Réalisée sur sol vierge par l'agriculteur, l'immobilisation est facturée à la SAS DOM COM.

Le terrain

L'exploitant prête le terrain à la SAS DOM COM pour une durée de 5 ans.

Le financement

Les fonds nécessaires au financement de l'immobilisation sont apportés par la SAS DOM COM et l'exploitant agricole.

Le contrôle

Une fois les travaux terminés, un contrôle de conformité est effectué.
Les SAS DOM COM se chargent des procédures de location, de rétrocession et de vente.

La location

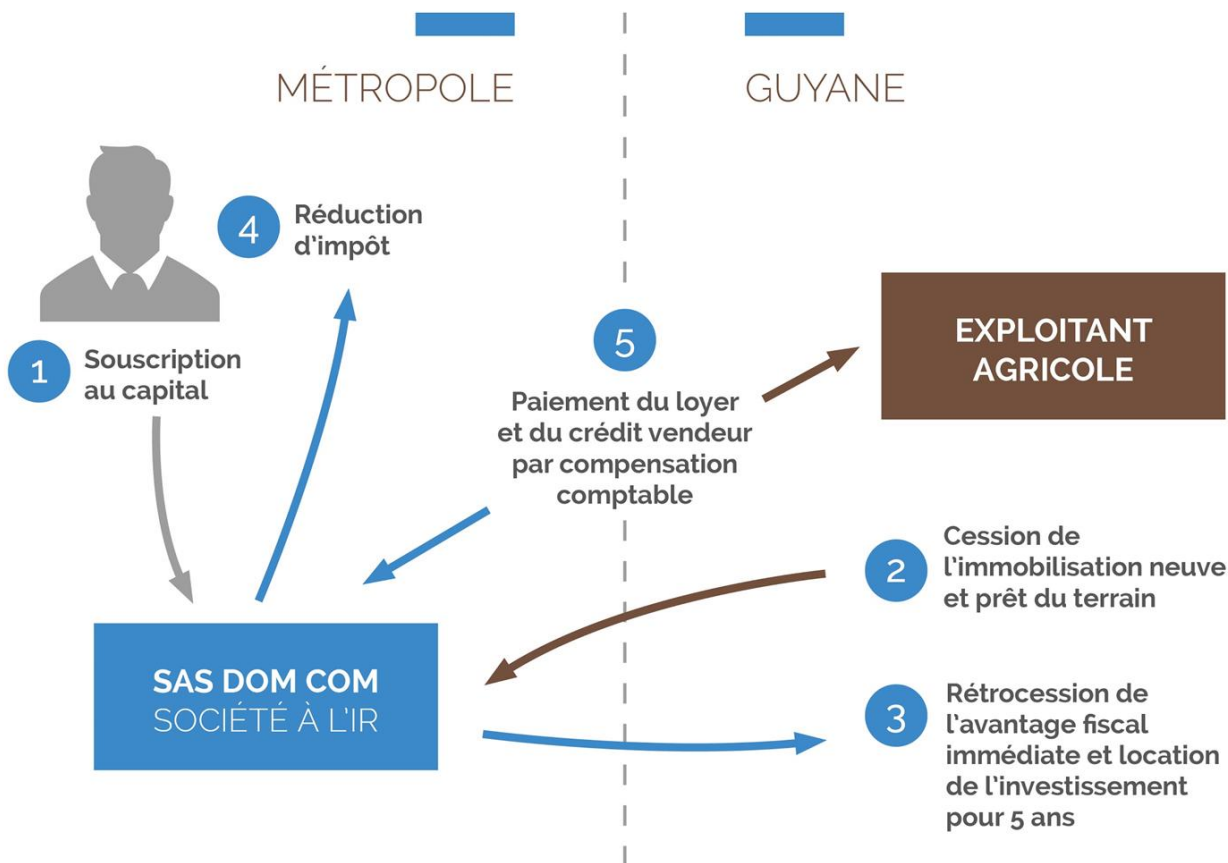
Un protocole de location vente est signé. La SAS DOM COM loue l'immobilisation via un bail commercial sur 5 ans à l'exploitant agricole.

La rétrocession

Conformément à l'article 199 undecies B du CGI, 56% de l'avantage fiscal est rétrocédé à l'exploitant soit 30% du prix de revient de l'immobilisation. La SAS DOM COM bénéficie d'un crédit vendeur de l'exploitant pour les 70% restants.

Les loyers

Les échéances du crédit vendeur sont égales au montant des loyers. Au terme des 5 ans, le terrain est restitué à l'exploitant tandis que l'immobilisation lui est cédée à l'euro symbolique.



2019 Inscription

Inscrivez-vous sur domcomagricole.fr ou si vous disposez déjà d'un compte Les Entrepreneurs, connectez-vous avec vos identifiants et mots de passe habituels.

Puis simulez votre réduction d'impôt directement en ligne.

2019 Souscription

Choisissez un ou plusieurs projets en cours de collecte et souscrivez en ligne le montant de votre réduction d'impôt attendue.

2020 Attestation

Vous recevez votre justificatif d'investissement et votre attestation fiscale afin de compléter votre déclaration de revenus et bénéficier de votre réduction d'impôt.

2024 Fin de l'opération

Vos actions sont rachetées automatiquement à titre gratuit par la société de portage.

La rentabilité fiscale 2019

La rentabilité fiscale est dégressive au cours de l'année et est fonction de la période de souscription :

Trimestre 2019	1	2	3	4
Rentabilité fiscale*	25%	21.95%	20.48%	19.05%
Taux d'apport / Réduction Impôt sur le Revenu	80%	82%	83%	84%

*La rentabilité fiscale est le rapport entre :

- le gain en pouvoir d'achat (constitué de la différence entre la réduction d'impôt sur le revenu et le montant de la souscription Girardin Agricole)
- et le montant de la souscription Girardin Agricole.

4 | LA FISCALITÉ

Une solution utile conforme aux dernières exigences fiscales en vigueur



Comme la grande majorité des dispositifs d'incitation fiscale prévus par la loi, le dispositif Girardin Agricole est soumis au plafonnement des niches fiscales.

Les investisseurs fiscaux ayant souscrit peuvent donc espérer bénéficier d'une réduction d'impôt potentielle comprise entre 3.000 € et 40.909 €.

Le dispositif fiscal Girardin Agricole est soumis au double plafonnement des niches fiscales

Un premier plafond de 10.000 € qui correspond à l'ensemble des avantages fiscaux (hors réductions d'impôt SOFICA et investissements Outre-Mer) et qui ne peut pas procurer une réduction d'impôt supérieure à 10.000 €.

Un second plafond spécifique Girardin de 18.000 € qui correspond à l'ensemble des avantages fiscaux obtenus via les réductions d'impôt SOFICA et les investissements Outre-Mer et qui ne peut pas procurer une réduction d'impôt supérieure à 18.000 €.

Plafonnement spécifique Girardin

Le dispositif Girardin Agricole bénéficie d'un plafonnement permettant d'obtenir une réduction d'impôt supérieure à 18.000 €.

En effet seuls 44% de la réduction d'impôt obtenue sont retenus dans le calcul du plafond spécifique.

L'avantage fiscal potentiel maximal est donc de **40.909 €** dans le cadre d'une opération Girardin Agricole.

Calcul de la réduction maximale

Un déplafonnement rendu possible par la rétrocession de 56% de l'avantage fiscal en faveur de l'exploitant :

56% rétrocédés
à l'exploitant

44% retenus
dans le plafond

$$18.000 \text{ €} / 44\% = 40.909 \text{ €}$$

Exemple d'investissement

Situation

Célibataire sans enfant

1 Part

Imposition

Prévisionnelle pour 2019

40.000 €

Niches fiscales

Emploi à domicile et
souscription au capital
de PME

5.000 €

Base de défiscalisation disponible

13.000 €

Correspondant à 18.000 € - 5.000 €

Montant disponible en Girardin

29.545 €

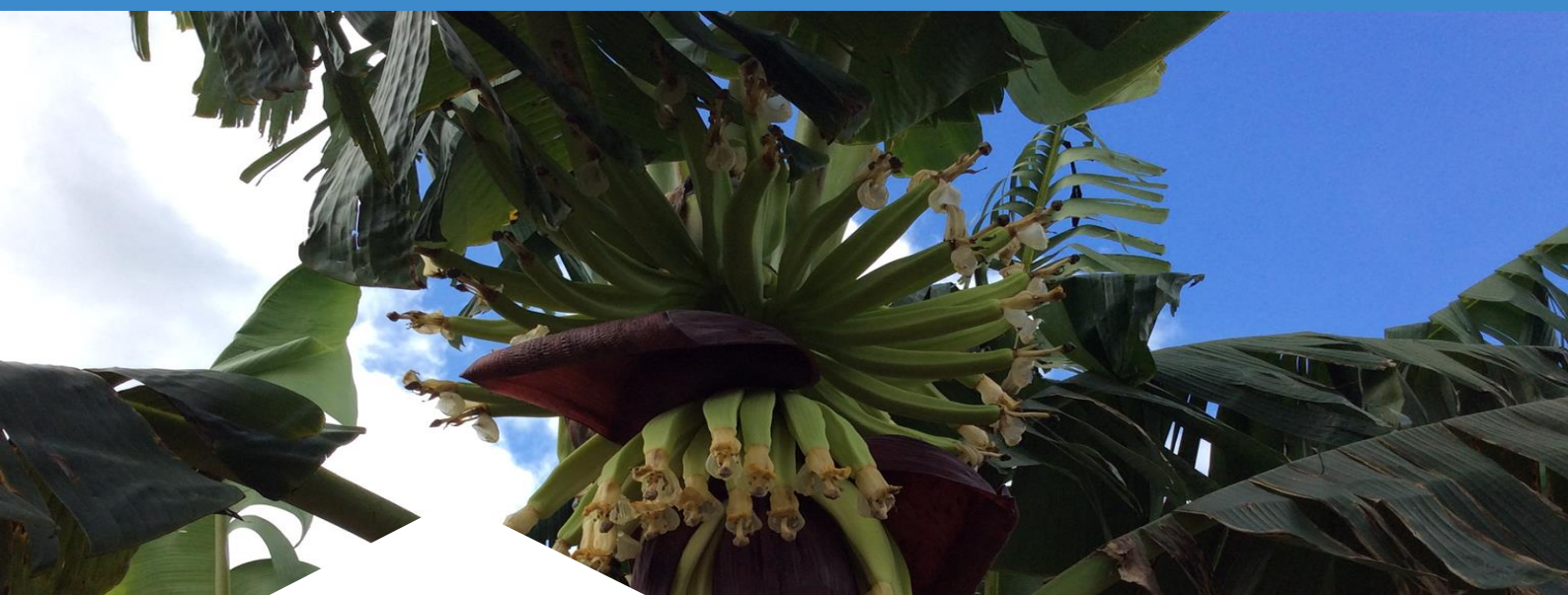
Correspondant à 13.000 € / 44%

L'investisseur fiscal pourra réaliser un apport de 23.636 € à 24.817 € en fonction de la date de souscription afin de bénéficier d'une réduction d'impôt optimale sur son revenu, soit 29.545 €, ce qui représente un gain en pouvoir d'achat de 5.909 € à 4.728 €.

5

LES GARANTIES ET LES RISQUES

Dom Com Agricole garantit le bon déroulement des opérations réalisées dans le cadre du dispositif Girardin Agricole



Comme chaque opérateur en avantages fiscaux, Dom Com Invest est soumis à l'obligation légale de suivre les opérations mises en place et d'assister ses clients en cas de demandes de l'administration fiscale pendant 5 ans.

Le montage des opérations Girardin étant complexe, le choix de l'opérateur est primordial

Dom Com Invest est un opérateur Outre-Mer historique, enregistré à la préfecture de Paris sous le numéro M-D-O-M-2016-75-013 et dont l'activité est encadrée par l'article 242 septies du CGI.

Afin d'éviter toute reprise de l'avantage fiscal, Dom Com Invest a déployé un ensemble de mesures destinées à garantir la bonne fin des opérations.

Un audit régulier des installations

Les équipes situées en Guyane sont en charge de contrôler la mise en place des améliorations foncières temporaires au regard du cahier des charges des travaux validé par l'administration fiscale. Elles s'assurent également, chaque année, de leur bon entretien et de leur utilisation par les agriculteurs durant les 5 années d'exploitation.

Maîtrise des flux financiers

Il n'y a aucun flux financier durant les 5 ans d'exploitation limitant ainsi tout risque de défaut de paiement.

Sécurité des opérations

Les travaux d'aménagement agricoles sont pré-financés par les exploitants agricoles sous leur responsabilité. Les installations financées ne sont pas sujettes au vol et à la destruction. De plus, l'absence de cyclones et un risque sismique très limité en Guyane sont autant d'éléments réduisant les risques liés à l'exploitation.

La direction de Dom Com Invest est fortement impliquée dans l'administration des SAS DOM COM dont elle détient systématiquement 34% du capital aux côtés des investisseurs.

Les Assurances

Assurance des immobilisations

Chaque exploitant agricole souscrit à une assurance permettant de couvrir tout dommage susceptible d'affecter les travaux d'aménagement financés.

Responsabilité civile professionnelle

Elle garantit notamment tout risque de défaillance technique de l'opérateur Dom Com Invest. Le montant de la garantie par période d'assurance et par sinistre s'élève à **1,5 M€**.

Validation fiscale des investissements

Par réponse ministérielle du 31 août 2016 et du bureau B1 de la Direction de la Législation Fiscale en février 2017.

Validation de la structuration

Par le service des Agréments de Bercy.

Déclarations et suivi fiscal

Les opérations sont déclarées chaque année à l'administration fiscale conformément à l'article 242 septies du CGI.

Lutte contre le blanchiment

Identification de chaque client et contrôle de l'origine des fonds en cas de doute.

Avertissement relatif au risque de reprise de l'avantage fiscal Dom Com Agricole

Comme tout investissement ouvrant droit à un avantage fiscal, la réduction d'impôt Girardin peut être remise en cause par l'administration fiscale notamment si l'investissement financé n'est pas exploité pendant 5 ans.

C'est pour cette raison que le Girardin Agricole propose un environnement juridico-économique adapté pour des investisseurs fiscaux limitant au maximum le risque de reprise de la réduction d'impôt avec des avantages concurrentiels forts au regard notamment du Girardin Industriel :

- Structuration en SAS limitant l'engagement des investisseurs à hauteur de leur apport,
- Co-financement de l'investissement avec l'exploitant agricole qui apporte 70% de la valeur de l'investissement et s'engage sur la bonne fin des opérations en supprimant le risque financier lié à un crédit bancaire,
- Validation fiscale des investissements par rescrit de Bercy, tant sur la structuration que pour l'utilité des investissements aidés,
- Financement exclusif d'améliorations foncières temporaires pour limiter au maximum le risque de destruction ou de vol (une piste ou des canaux sont par définition difficiles à détruire ou à voler),
- Opérations réalisées en Guyane sur un marché agricole en forte croissance avec un risque cyclonique et sismique quasi nul au regard d'autres DOM-COM,
- Implication forte de la direction opérationnelle de chaque SAS qui détient systématiquement 34% du capital.

La souscription au capital des SAS DOM COM est réalisée à "fonds perdus" en contrepartie d'un avantage fiscal et ne doit pas être envisagée comme un placement patrimonial ayant vocation à servir un rendement pendant sa durée de détention. En cas de remise en cause de l'avantage fiscal, l'investisseur perd à la fois son investissement et doit rembourser à l'administration fiscale l'économie d'impôt dont il a pu bénéficier.

Aucun avantage fiscal ne peut être garanti, quel qu'il soit. Toutefois, bien que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, il est important de noter que, depuis 2011, année des premières opérations réalisées par Dom Com Invest dans la filière agricole guyanaise, les opérations Girardin Agricole financées, pour plus de 135 M€ à ce jour, avec l'encadrement des risques renforcé et adapté aux intérêts des investisseurs fiscaux décrits ci-dessus, n'ont fait l'objet d'aucune reprise de l'avantage fiscal.

6

DOM COM AGRICOLE ET VOUS

Une offre éthique et innovante qui va au delà du simple avantage fiscal



Dom Com Agricole promeut une vision résolument humaine de l'investissement à travers le soutien des communautés locales.

A l'image des installations agricoles financées, nous avons pour ambition de construire des relations durables avec les investisseurs partageant nos valeurs.

Un investissement utile, dédié au développement de l'agriculture en Guyane

Dom Com Agricole soutient les exploitants agricoles issus de la communauté Hmong.

Les 135 millions d'euros d'améliorations financées depuis 2011 par notre partenaire-opérateur ont un impact positif sur l'économie du territoire avec l'amélioration des conditions d'exploitation des agriculteurs.

L'essentiel des exploitants agricoles soutenus font partie de la communauté Hmong, ces montagnards du Haut-Laos d'origine sino-tibétaine, qui ont fui la répression dont ils ont été victimes à la fin de la guerre d'Indochine et qui se sont installés en Guyane dans les années 70 pour y recréer une activité agricole qui était en perdition. Traditionnellement cultivateurs et éleveurs, les travailleurs Hmongs, méritants et sérieux, ont réussi à démontrer leurs



capacités d'adaptation pour participer activement à la croissance de la filière agricole guyanaise. Aujourd'hui, les Hmong sont devenus les premiers producteurs de fruits et légumes de la Guyane en fournissant, chaque semaine, 60 tonnes de légumes au marché de Cayenne. La contribution de leur communauté à la vie économique guyanaise est devenue essentielle.

Un Service dématérialisé

L'interface en ligne, élaborée par Les Entreprêteurs, offre à l'utilisateur un panel de fonctionnalités.



Signature électronique

De tous les documents :
souscriptions, mandats ...



Déclarations fiscales

Aide à la déclaration et
reçus fiscaux disponibles
sur votre compte en ligne.



Suivi des opérations

Bilans des sociétés,
documents relatifs aux
assemblées générales ...

Simulateur IR

Calculez le montant optimal
de votre souscription.



DOM COM
AGRICOLE

Contact

Les Entreprêteurs

53-55 Rue la Boétie
75008 Paris
01 86 09 69 36

Assistance clients

contact@domcomagricole.fr

Une solution conçue et opérée par

