



# Investissements Girardin industriel - LODEOM

DOM-COM 2022



[www.cf-profina.com](http://www.cf-profina.com)



[contact@cf-profina.com](mailto:contact@cf-profina.com)



+33 1 53 30 81 22

# EDITO

Il y a maintenant près de 30 ans, nous avons créé CF Profina, travaillant déjà dans la défiscalisation à l'époque « loi Pons » après avoir remarqué que seules les grandes entreprises bénéficiaient des dispositifs mis en place par cette loi. Ayant par formation une culture du financement des PME c'est tout naturellement que nous nous sommes tournés vers le financement des PME et TPE des DOM-TOM au moyen de la loi de défiscalisation.

Afin de nous faire connaître par les entreprises de ces départements nous nous sommes appuyés sur des partenaires locaux connaissant bien le tissu économique qui de par leurs activités étaient en contact avec les entreprises.

Nous avons par ailleurs développé une nouvelle offre pour les investisseurs basée sur la mutualisation des investissements afin de minimiser le risque global lié à ces opérations.

Cette démarche nous a permis de financer dès notre début d'activité de nombreux projets d'investissement que nous avons placés dans des SNC regroupant plusieurs locataires.

La principale contrainte liée à la loi de défiscalisation est la nécessité que les investissements donnés en location aux entreprises locales soient exploités pour une durée de 5 années, cette contrainte implique de suivre précisément les locataires durant les 5 années d'exploitation.

Conscients de l'importance de la gestion des SNC de défiscalisation nous avons créé en 1996 une société autonome, CF Gestion, dont la principale activité est de gérer les SNC de défiscalisation pour le compte des investisseurs pour toute la durée des opérations indépendamment de CF Profina.

Aujourd'hui, avec près de 30 ans d'activité, plus de 5 000 SNC créées et plus de 10 000 locataires suivis, CF Profina et CF Gestion ont adapté leurs activités aux nombreuses modifications de la loi de défiscalisation et offrent dans le cadre de cette loi, des solutions pérennes et sécurisées autant aux investisseurs qu'aux PME des DOM-COM dont le financement reste compliqué particulièrement en période de crise.



## Présentation de CF Profina

La société a été créée en 1994 par François PERONNIN, très vite rejoint par Brigitte, son épouse. Ses principaux actionnaires, amis très proches du couple, ont tous une activité entrepreneuriale. En effet, chez CF Profina être actionnaire signifie également conseiller, analyser, améliorer et participer à la vie de la société. Depuis quelques temps, les enfants des dirigeants ont décidé de rejoindre CF Profina pour poursuivre, pérenniser et développer l'activité. Les principaux cadres qui ont, pour la plupart, entamé leur vie professionnelle chez CF Profina ou CF Gestion continuent de contribuer au développement des deux entités. CF Profina est et restera une entreprise familiale fondée sur des valeurs d'intégrité et de probité.

L'activité principale de CF Profina est le montage, la commercialisation et la gestion de dossiers de Girardin industriel dans le cadre des lois de défiscalisation successives (Loi Pons, Loi Paul, Loi Girardin et LODEOM).

### > LES DATES CLÉS

#### 1996

À la demande d'un groupe d'investisseurs soucieux d'assurer la pérennité du suivi de leurs investissements dans le temps, la société CF Gestion est créée. Son activité se concentre sur la gestion des SNC montées et commercialisées par CF Profina.

#### En août 2002

CF Profina acquiert son principal concurrent ATLANTIC GESTION, ce qui lui permet d'augmenter sa capacité de gestion des SNC et de démontrer son savoir-faire dans ce domaine.

Dès lors, les équipes se renforcent, tant du côté de la gestion des SNC avec plusieurs salariés dans les DOM qu'au plan commercial avec l'intégration de ses partenaires commerciaux dans les DOM.

À Paris, les sociétés CF Profina et CF Gestion comptent une trentaine de personnes.

#### Plus de 25 ans

CF Profina s'est agrandie et a développé des activités complémentaires. Aujourd'hui, CF Profina fait partie du groupe ClubFunding spécialisé dans la finance et l'immobilier et accompagne de nombreux investisseurs à travers ses différentes activités.

## Les chiffres clés

 **30 ans**

CF Profina vous accompagne depuis près de 30 ans dans vos investissements DOM-COM.

 **1 Milliard**

Sur les 10 dernières années d'exercice, CF Profina a financé plus de 1 milliard € de matériel industriel assurant ensuite, au travers de CF Gestion, un suivi très strict des investissements.

 **2000 SNC**

La société CF Gestion, spécialiste de la gestion des risques, gère plus de 2 000 SNC pour le compte d'investisseurs ayant souscrit les produits CF Profina. Créée à l'initiative des investisseurs, cette filiale assure la pérennité des investissements.

 **5000 investisseurs**

CF Profina travaille en direct avec plus de 5000 clients investisseurs, certains, fidèles depuis plus de 20 ans.

 **90 %**

Des investisseurs renouvellent leur investissement chaque année.

# CF Gestion

## L'histoire de CF Gestion

### > ORIGINE DE SA CRÉATION

À l'écoute des investisseurs des SNC (Sociétés en Nom Collectifs) de défiscalisation et sensibilisée par leur souhait de s'assurer d'une gestion pérenne de leurs investissements dans le temps, Brigitte PERONNIN décide de répondre à leur besoin.

Elle crée en 1996, la société COFAG (Compagnie Financière Antilles Guyane), devenue CF Gestion, spécialisée dans la gestion des SNC de défiscalisation.

### > UNE LÉGITIMITÉ ACCRUE

CF Gestion a débuté son activité et s'est développée aux cotés de la société CF Profina, elle consacre sa mission de gestion aux Sociétés créées par CF Profina.

En 2002, suite aux difficultés rencontrées par l'un de ses principaux concurrents ATLANTIC GESTION et à sa liquidation, la société CF Gestion se voit confier par le Tribunal de Commerce la gestion de 300 SNC laissées en déshérence. Elle acquiert ainsi une CF Profina taille et prends plus d'autonomie vis-à-vis de CF Profina.

CF Gestion dépasse alors sa mission à dimension interne, elle se restructure, organise ses services, développe l'expertise de ses équipes et doit assumer sa mission de gestion pour le compte d'autrui et rendre des comptes à ses mandants.

CF Gestion démontre ainsi aux investisseurs, le sérieux de ses équipes et la qualité de sa prestation en préservant leurs investissements et en limitant leurs risques. CF Gestion est un label de qualité et une assurance pour la bonne gestion des opérations des investisseurs des SNC.

CF Gestion devient une SAS en 2010, elle est présidée par Brigitte PERONNIN et Elisabeth PERONNIN en assure la direction générale.

## Le rôle de CF Gestion

### > UN LIEN JURIDIQUE FORT

Dès la création juridique des SNC montées par CF Profina, CF Gestion est nommée en qualité de gérant de celles-ci.

Dans le cadre de son mandat social de gérant, CF Gestion est liée juridiquement aux SNC, elle se doit d'être le gardien des SNC et d'accomplir sérieusement et honnêtement sa fonction de gérant.

Dans le cadre de son mandat commercial de gestion pour autrui, CF Gestion est aussi liée juridiquement, elle se doit de préserver les intérêts des investisseurs et de veiller scrupuleusement à la pérennité de leurs investissements.

### > LA MISSION DE CF Gestion

Durant ses 25 ans d'expérience dédiées à la gestion des opérations de défiscalisation, CF Gestion a eu en gestion plus d'un milliard d'euros d'investissement.

À présent CF Gestion gère 2 000 SNC représentant 10 000 contrats de location de matériels industriels mis à la disposition d'entreprises dans les DOM/COM.

Les missions de CF Gestion sont multiples, elles consistent globalement dans la gestion administrative, comptable et juridique de toutes les SNC en portefeuille.

## L'équipe de CF Gestion

### > DES SERVICES SPÉCIALISÉS DOTÉS D'OUTILS PERFORMANTS

Forte de son expérience de 25 ans dans la gestion de SNC de défiscalisation, CF Gestion a su s'adapter aux changements des lois de défiscalisation en s'entourant de moyens humains spécialisés dans des domaines prédominants et essentiels à l'exercice de son mandat.

CF Gestion assure quatre fonctions essentielles dans la gestion des SNC :

- Comptabilité SNC
- Gestion des contrats de location
- Recouvrement des loyers
- Juridique des SNC

### > UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE

La force de CF Gestion repose également dans sa présence dans les DOM-COM.

Nos agences locales sont un atout essentiel pour assurer une bonne gestion des dossiers. Elles nous permettent un ancrage permanent dans l'environnement économique et social de nos locataires et de tous les acteurs économiques de notre métier.

# LA LOI GIRARDIN

À PARTIR DE 7 000 € D'IMPÔTS

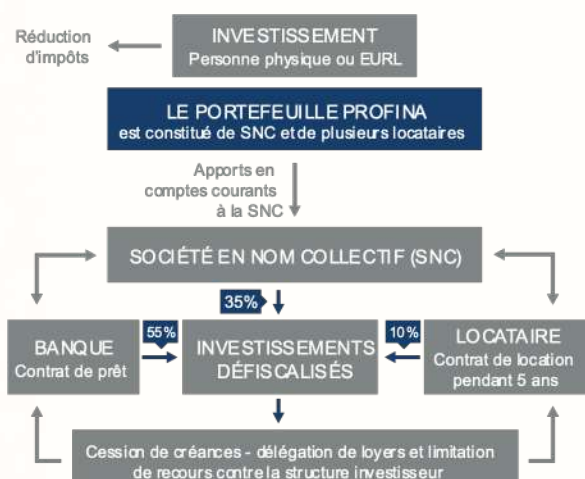
Jusqu'à 12 % de rentabilité nette d'impôts pour un investissement utile

## Son histoire

La loi du 21 juillet 2003 de programme pour l'Outre-mer (codifiée à l'article 199 undecies B du Code Général des Impôts) est un dispositif visant à accompagner le développement économique des DOM-COM en facilitant le financement des matériels destinés à l'industrie ou à l'artisanat grâce à l'apport d'investisseurs métropolitains qui bénéficient en contrepartie d'un crédit d'impôt sur le revenu. Le but poursuivi par le législateur vise notamment à compenser les surcoûts dus à l'éloignement géographique et à rétablir une égalité économique avec la métropole. Des dispositions s'inscrivent dans le long terme. Depuis 2009, l'article 199 undecies C du CGI prévoit que les investissements en Outre-mer dans la construction ou l'acquisition de logements neufs ouvrent également droit à une réduction d'impôt sur le revenu afin de compenser la très forte pénurie de logements sociaux.

## Accessible dès 7 000 € d'impôts

Vous pouvez investir cette année avec CF Profina, à partir de 7 000 € d'impôts, pour bénéficier en toute sécurité d'un crédit d'impôt sur le revenu dès l'an prochain (principe du « One Shot »).



La réalisation d'un investissement Girardin confère à l'investisseur salarié le statut de commerçant en qualité d'associé de SNC. À ce titre, les investisseurs peuvent être appelés à cotiser au Régime Social des Indépendants, plus communément appelé RSI. Si elle a lieu, cette cotisation est d'environ 140 € par an.

## Grâce à votre impôt, bénéficiez d'un rendement élevé garanti

Votre impôt sur le revenu vous offre la possibilité grâce à la loi Girardin d'investir dans des opérations dans les DOM-COM pour bénéficier d'un rendement garanti de 12 %, tout en contribuant au développement économique de l'Outre-mer.

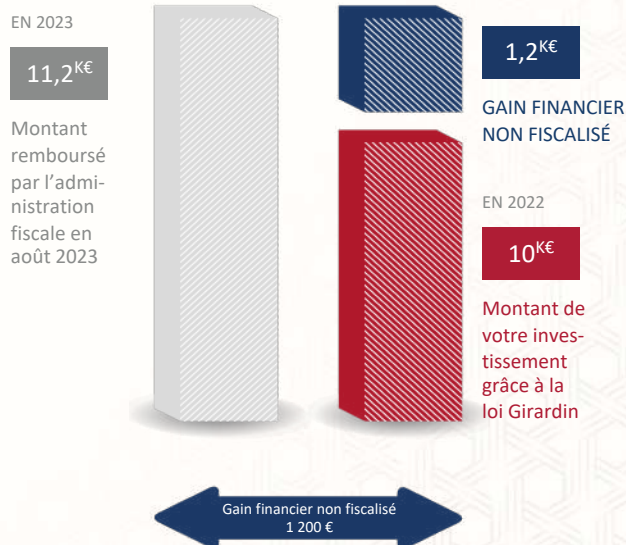
### > PRENONS L'EXEMPLE SUIVANT

- 85 000 € de revenus
- Marié, 2 parts
- Soit environ 10 000 € d'impôts

### Souscription Produit investissement CF Profina

10 000 € investis début 2022 et remboursés pour 11 200 € par l'administration fiscale en août 2023.

Gain garanti de 1 200 € (pour une proposition à 12 %)

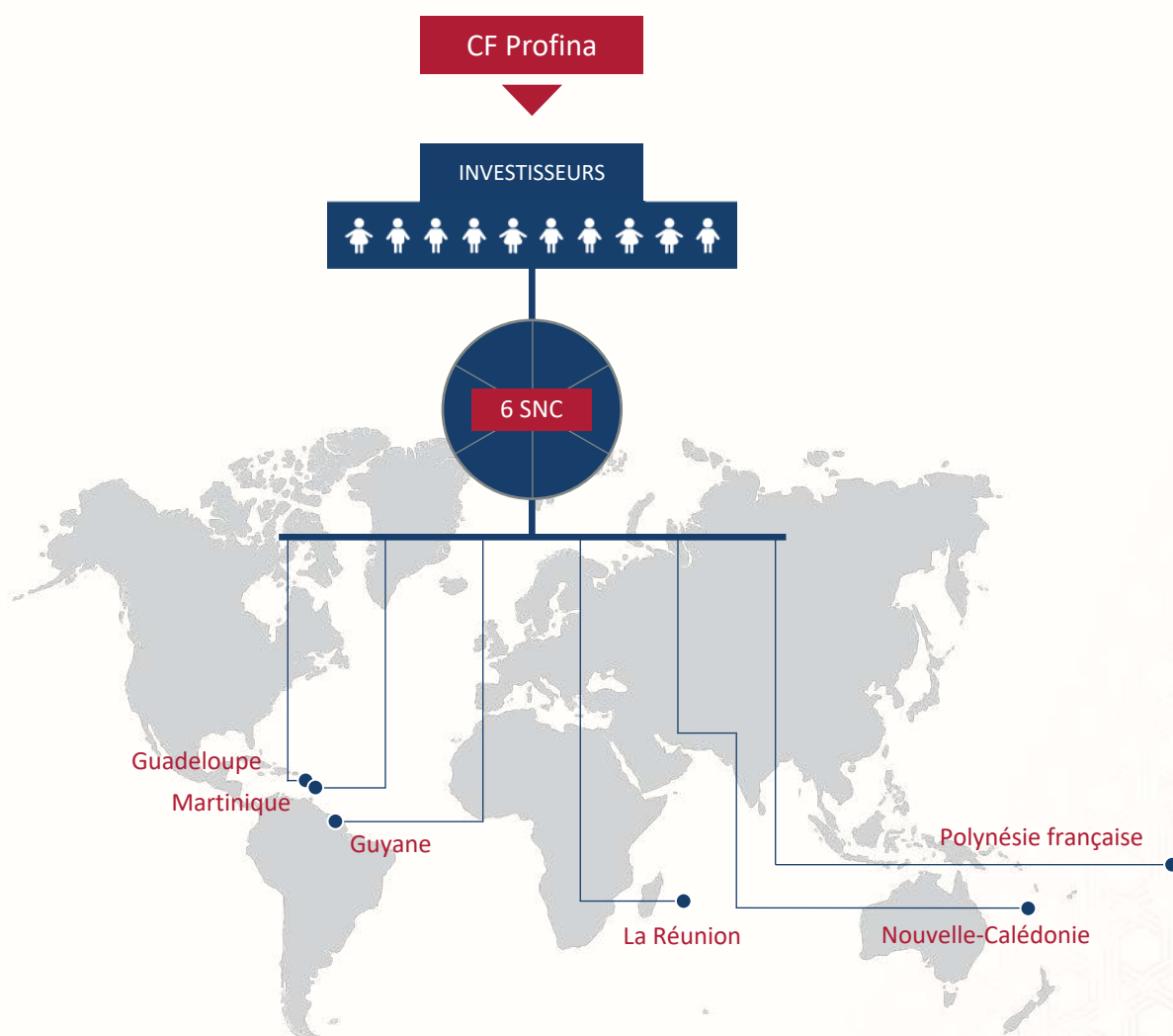


Exemple chiffré non contractuel

# MUTUALISATION

LA SÉCURISATION DE VOTRE INVESTISSEMENT VIA UNE FORTE MUTUALISATION

CF PROFINA INCARNE LE TRAIT D'UNION ENTRE LES INVESTISSEURS QUI CONFIENT LEURS FONDS ET LES ENTREPRISES ULTRAMARINES QUI EN BÉNÉFICIENT

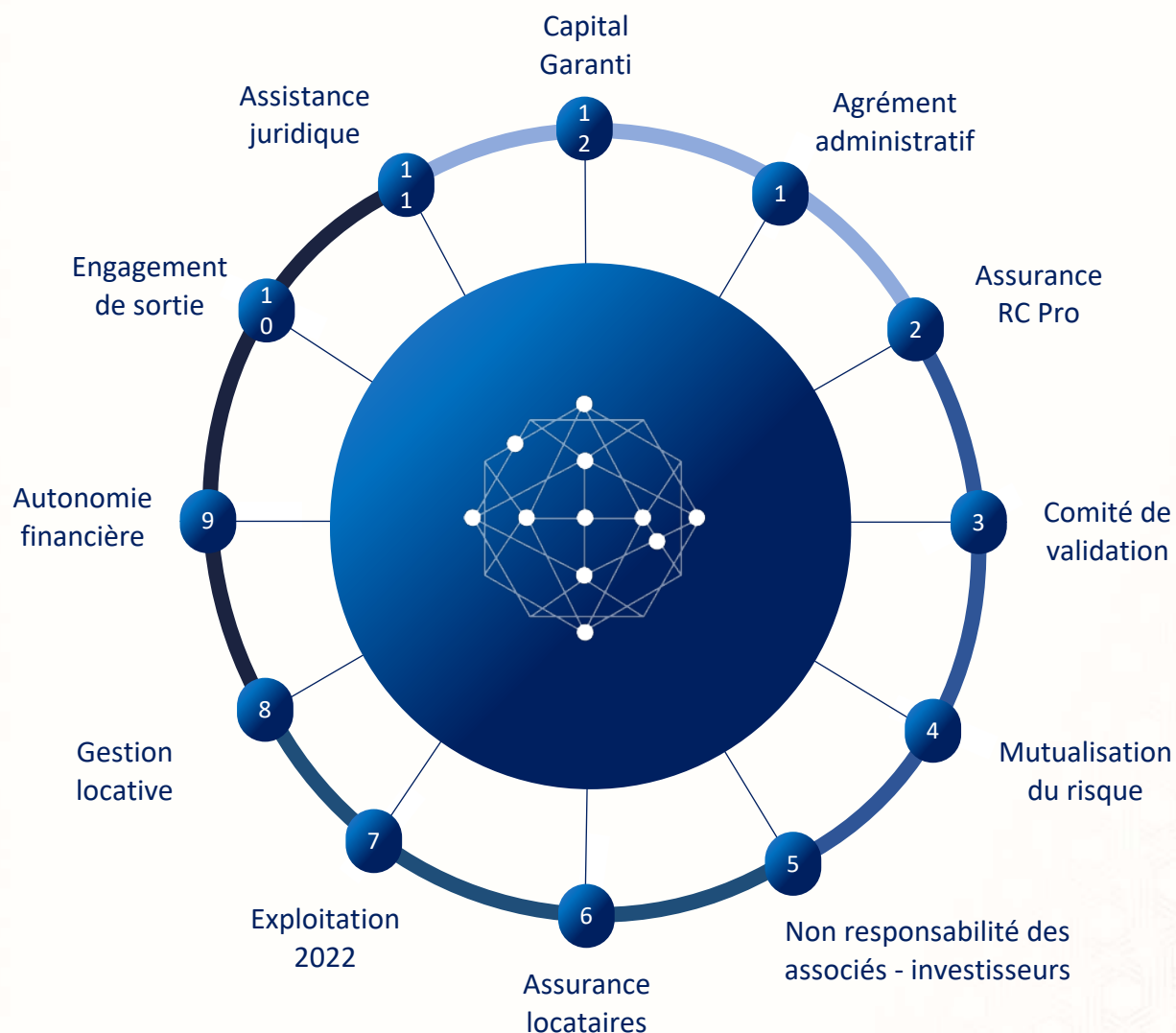


Au sein de chaque SNC, CF Profina s'engage à ce que vos investissements soient mutualisés, aussi bien dans les départements que dans les matériels financés.

Cette diversité permet à vos investissements de participer activement au soutien de TPE et PME d'outre-mer.

# LES GARANTIES CF Profina (1/3)

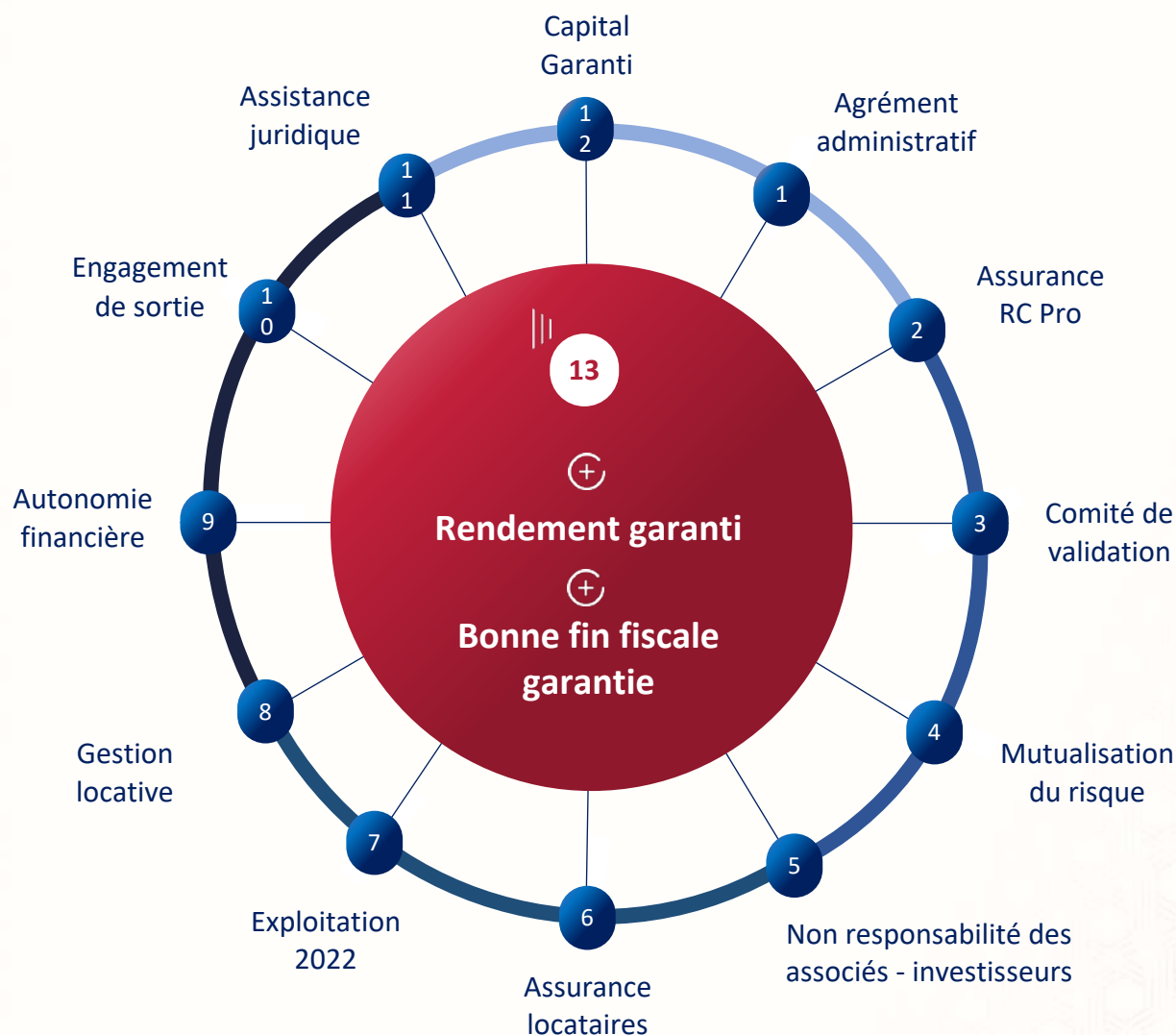
## La Garantie 360°



Afin de vous offrir toutes les garanties pour vous sécuriser à 100 % sur vos investissements Girardin, CF Profina a mis en place la garantie 360°.

# LES GARANTIES CF Profina (2/3)

## La Garantie Premium, Investissement et rendement garantis à 100 %



CF Profina vous propose de profiter également de la Garantie Premium, une couverture vous offrant une garantie complémentaire de bonne fin fiscale, couvrant entièrement votre investissement ainsi que votre rendement.



# LES GARANTIES CF Profina (3/3)

## La Garantie 360°

### 1 AGRÉMENT ADMINISTRATIF

Tous les investissements réalisés par les SNC qui composent l'opération bénéficient de l'agrément de plein droit, conformément aux dispositions définies au 3 de l'article 217 undecies III du CGI. CF Profina est agréée par les autorités depuis 04/03/2016 sous le numéro MDOM 2016-75-008.

### 2 ASSURANCE RC PRO

Nous sommes assurés (RC PRO) auprès de la Compagnie MMA ENTREPRISES depuis 2005 pour tous les risques liés aux erreurs de montage.

### 3 COMITÉ DE VALIDATION

Avant tout financement, une sélection très stricte des locataires est effectuée (recherche historique zéro contentieux) qui garantit que les locataires sont bien disposés à respecter leur engagement. Seuls les dossiers répondant à nos critères et présentant toutes les garanties requises sont financés.

### 4 MUTUALISATION DU RISQUE

Le risque fiscal porté par chaque investisseur est mutualisé :

- Par la répartition des souscriptions des investisseurs dans 6 SNC composant l'opération.
- Par la pluralité et la diversité géographique des locataires composant chaque SNC.

### 5 NON RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS-INVESTISSEURS

Afin de limiter la responsabilité financière des associés des SNC, les organismes financiers acceptent de limiter leur recours à la mise en jeu exclusive des garanties fournies par le locataire.

La renonciation à recours vis-à-vis des associés de la SNC permet de dégager ceux-ci de toute responsabilité en cas de défaillance du locataire de la SNC.

### 6 ASSURANCE LOCATAIRE

Obligation pour le locataire de souscrire une assurance tous risques sur tous les matériels ; son non-respect entraîne la résiliation anticipée du contrat et d'une relocation du matériel. La société CF Gestion assure le suivi de ces obligations annuellement.

### 7 EXPLOITATION 2022

Nous garantissons la réalisation du programme d'investissement au 31 décembre de l'année en cours. Au cas exceptionnel, où le programme n'aurait pu être réalisé, nous nous engageons à rembourser les investisseurs du montant de l'apport correspondant à l'opération non réalisée.

### 8 GESTION LOCATIVE

Pour éviter le risque de requalification, CF Gestion s'engage pendant toute la durée de l'investissement à ce que le locataire respecte ses obligations. CF Gestion est une société de gestion présente dans tous les départements et territoires d'outre-mer. Composée de plus de 20 salariés, CF Gestion a géré depuis l'origine plus de 2 Milliards d'euros d'actifs.

### 9 AUTONOMIE FINANCIÈRE DES SOCIÉTÉS DE PORTAGE

Les besoins de trésorerie nécessaires à la gestion administrative, juridique, comptable et financière des SNC sont provisionnés en année 1 sur le compte bancaire de chacune des SNC. Cette provision versée par cinquième chaque année à la société CF Gestion, gérante des SNC, permet de garantir la pérennité de la gestion de la SNC jusqu'à son terme.

### 10 ENGAGEMENT DE SORTIE

Au terme de la location des investissements, les SNC sont dissoutes par la société CF Gestion.

### 11 ASSISTANCE JURIDIQUE

Dans tous les cas de demande d'information ou de procédure contentieuse avec l'administration fiscale, nous vous assistons, à nos frais, en préparant vos réponses avec le concours des meilleurs spécialistes de la fiscalité en loi Girardin.

### 12 CAPITAL GARANTI

Afin d'investir en toute sérénité, CF Profina garantit votre capital investi.

## La Garantie Premium

### La Garantie 360°



### 13 RENDEMENT ET BONNE FIN FISCALE GARANTIS

CF Profina a souscrit à une assurance externe qui offre une garantie de bonne fin fiscale couvrant entièrement l'investissement ainsi que le rendement.

# PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES

Suivant l'article 200-0 A, le montant total des réductions d'impôt d'un contribuable doit respecter les deux plafonds ci-dessous :

Depuis 2009, la loi de finance révisé tous les ans le plafond global des niches fiscales. Pour 2022, le plafond global limite le montant maximum des réductions d'impôt à 10 000 €. Néanmoins lors d'investissement SOFICA et Girardin, le plafond global est porté à 18 000 € (article 200-0 A du CGI).

Concernant les investissements Girardin,  
CEUX-CI ENTRENT DANS LE PLAFOND GLOBAL DE 18 000 € À HAUTEUR DE :

	Type de dossier	Réduction d'impôt maximale en 2022
Girardin industriel Article 199 undecies B du CGI	44 %	40 909 €
	34 %	52 941 €
Logement social Article 199 undecies D du CGI	30 %	60 000 €

## Exemple

### > Couple A : deux enfants sans crédit d'impôt

- Revenu imposable : 220 000 €
- IR à payer : 55 000 €
- Crédit d'impôt : 0 €

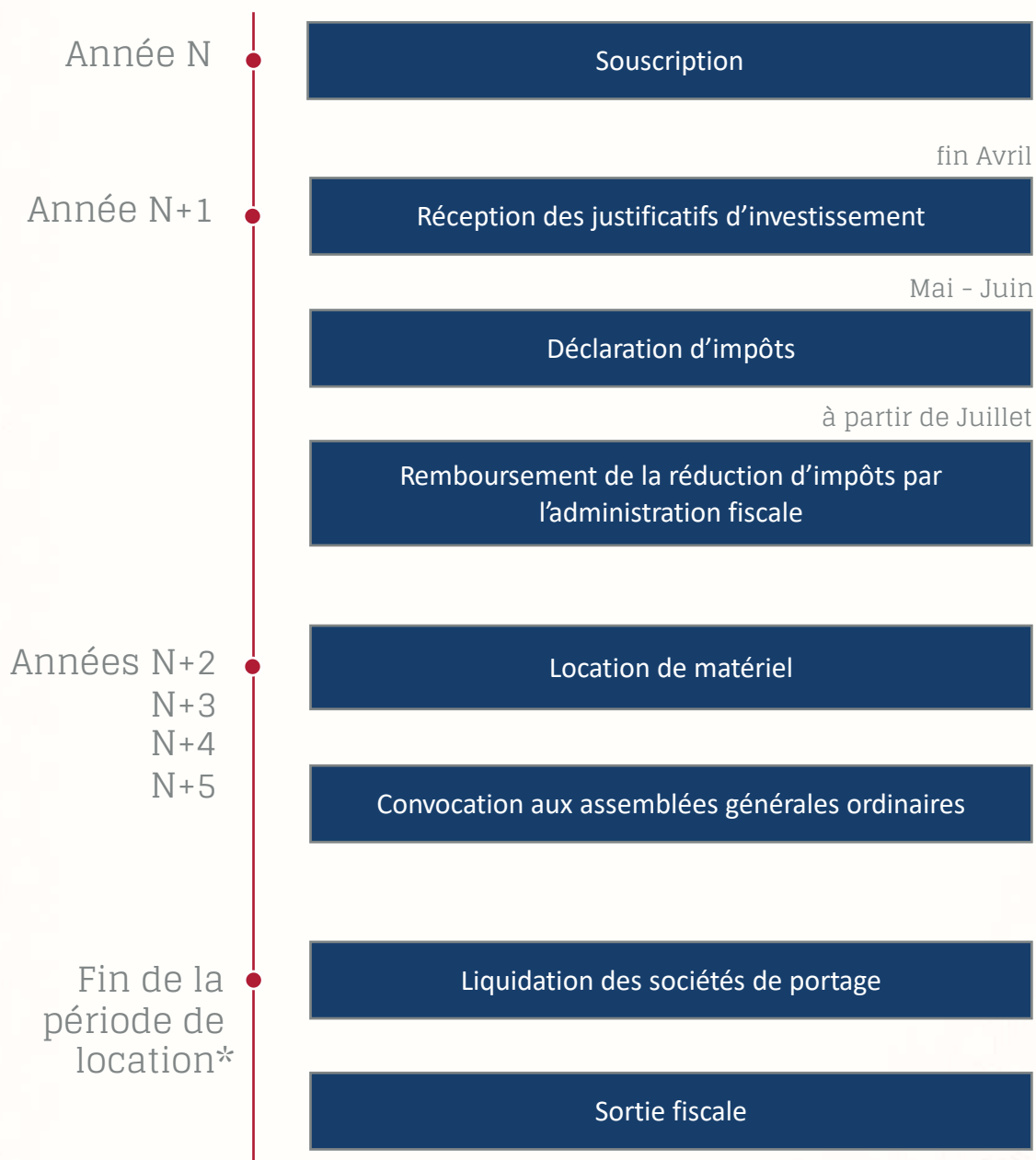
### > Couple B : deux enfants avec crédit d'impôt

- Revenu imposable : 220 000 €
- IR à payer : 55 000 €
- Crédit d'impôt : 5 000 €

Comparons la réduction d'impôt possible pour un investissement en Girardin industriel

	Couple A	Couple B
Impôt sur le revenu	55 000 €	55 000 €
Plafond global	18 000 €	18 000 €
Réduction impactant le plafond	0 €	5 000 €
Net disponible pour le Girardin industriel (a)	18 000 €	13 000 €
Pourcentage retenu dans le plafond global (b)	44,00 %	44,00 %
Montant maximum de la réduction d'impôt remboursée en août 2023 (a)/(b)	40 909 €	29 545 €

# DÉROULEMENT DE L'INVESTISSEMENT



\*Sous réserve que le matériel totalise bien 5 ans de location et d'exploitation et que les organismes de crédit soient remboursés

# ÉQUIPES

François PERONNIN

Président & Fondateur



Brigitte PERONNIN

Présidente & Fondatrice



David PERONNIN

Responsable du développement



Elisabeth PERONNIN-OSIOWSKI

Directrice générale CF Gestion  
et Directrice des ressources humaines



Nora SAFSAF

Directrice générale CF Profina



Charles-Emmanuel BERTHOUT

Responsable Relations Investisseurs



Maxence MACHEREZ

Relations Investisseurs



Nathan SITBON

Relations Partenaires



Véronique DAVIET

Responsable fiscalité



Émilie COHEN

Directrice Marketing & Communication



Françoise PIERRE-LOUIS

Responsable Agence Guyane



Franck KRIVSKY

Directeur Commercial  
DOM-COM



Dorothy CHANE-KY

Responsable Agence Réunion



Tatiana SAINT-CHARLES

Responsable Agence Antilles



Dorith AOUIZERAT

Directrice  
des opérations - CF Gestion



Adrien HAAS

Relations  
investisseurs



Hind ATAIBI

Chargée du back-office  
investisseurs



# AGENCES ET PARTENAIRES EN OUTRE-MER

## AGENCE MAYOURI (CF PROFINA GUYANE)



Forum de Baduel  
699 Route de Baduel  
97300 CAYENNE

## AGENCE MADININA (CF PROFINA MARTINIQUE)



Z.I. Les Mangles  
Immeuble Les Bosquets1 - N°26  
97232 LAMENTIN

## Nos partenaires

I2F (NOUVELLE-CALÉDONIE ET POLYNÉSIE)



DÉFISCALISATION  
ET FINANCEMENT DE PROJETS

## AGENCE KARUKERA (CF PROFINA GUADELOUPE)



Immeuble le Diamant  
rue Ferdinand Forest Prolongée Z.I. de Jarry  
97122 BAIE MAHAULT

## AGENCE DE LA RENYON (CF PROFINA RÉUNION)



Quartier d'affaires de Savanna  
4 Rue Jules Thirel  
Bât. B - Porte 14 - 2e étage  
97460 SAINT-PAUL

# NOS PARTENAIRES

## ClubFunding Group

CF Profina est l'entreprise historique du groupe ClubFunding, acteur incontournable de la finance et spécialisé de la gestion privée. Le groupe, qui se compose de plusieurs entités expertes du financement de l'économie réelle et de la gestion d'actifs, a donné naissance à de nouvelles opportunités d'investissement.



ClubFunding est une plateforme de financement participatif régulée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui démocratise les émissions obligataires.

Grâce à sa technologie, ClubFunding permet aux PME de trouver des financements alternatifs auprès d'une communauté d'investisseurs composés de patrimoniaux, professionnels et institutionnels. La plateforme permet aux PME, principalement du secteur immobilier, de renforcer leurs fonds propres pour accélérer leur croissance.



ClubFunding Asset Management est un fonds commun de placement à risque (FCPR) visant à financer ou refinancer les fonds propres des PME à forte valeur ajoutée dans le secteur immobilier.



CF2C propose une structure composée d'une équipe performante et efficace, dotée d'un savoir-faire et d'outils de gestion et recouvrement adaptés pour maximiser vos chances dans le recouvrement de créances.

# PARRAINAGE

## Recommandez CF Profina à vos proches et gagnez à tous les coups !

Avec l'offre de parrainage CF Profina\*, vous faites profiter vos proches de la réduction d'impôts offerte par notre solution et vous gagnez par la même occasion des avantages.

Afin de parrainer un proche, après toute souscription réalisée, adressez-nous un mail à [contact@cf-profina.com](mailto:contact@cf-profina.com) avec les informations suivantes :

- > Le nom de votre filleul
- > Ses coordonnées

### Offre #1

#### 1 parrainage

Un coffret cadeau Relais & Châteaux « Table de chef » pour 2 personnes



### Offre #2

#### 2 parrainages

Un coffret cadeau Relais & Châteaux « Séjour et table de chef » pour 2 personnes



### Offre #3

#### 3 parrainages

Un coffret cadeau Relais & Châteaux « Séjour bien-être et gastronomie »

- une nuit en chambre classique
- un soin pour 2 personnes de 50 minutes minimum
- un libre accès aux infrastructures spa et/ou bien-être
- un dîner 3 plats hors boissons
- un petit-déjeuner



\*Les offres de parrainages ne sont valables qu'au cours d'une seule et même année fiscale.



161 rue de Courcelles  
75017 PARIS

Tél. : +33 1 53 30 81 22  
Fax. : + 33 1 70 74 64 41

[contact@cf-profina.com](mailto:contact@cf-profina.com)

[www.cf-profina.com](http://www.cf-profina.com)

