

# infi

**Société d'ingénierie financière**  
**spécialisée dans le financement de projets**  
**structurants outre-mer**

---

*Depuis 1989*

---



# Infi, 36 ans d'expertise, une ambition inchangée

Infi accompagne les porteurs de projets outre-mer pour la mise en place du financement de leurs investissements dans le cadre des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement outre-mer (Loi Girardin / LODEOM).

Infi met en œuvre plus spécifiquement l'arrangement de schémas dits locatifs ou intermédiés bénéficiant d'un agrément fiscal du Ministère du Budget et faisant notamment intervenir des banques locales, la Banque des Territoires et des investisseurs fiscaux (personnes physiques ou entreprises soumises à l'IS).

Depuis sa création en 1989, Infi est restée entièrement dédiée à son activité d'origine, ce qui en a fait l'un des acteurs de référence auprès des clients ultramarins, des autorités fiscales et des partenaires publics et privés associés à ces financements d'investissements.



**Nathalie Le Roy**  
Fondatrice, associée  
et présidente.

*" Depuis la création d'Infi en 1989, ma volonté a toujours été d'accompagner des projets d'intérêt économique et répondant à des exigences de création d'emplois, de désenclavement et de développement durable en mobilisant l'ingénierie financière et fiscale au service du développement des territoires ultramarins.*

*Nous structurons des financements défiscalisés complexes, en assurant une chaîne complète d'expertise – de l'analyse du projet à sa réalisation – avec une exigence de rigueur, d'engagement et d'impact durable. "*

# Infi et le Groupe 123 IM

## Un rapprochement stratégique au service des clients ultramarins et des investisseurs privés

Après 35 années d'indépendance, Infi a souhaité se rapprocher d'un partenaire de renom partageant le même ADN pour élargir son offre auprès de ses clients, porteurs de projets et investisseurs privés.

## Infi, une entité du Groupe 123 IM

Depuis le second semestre 2024, Infi a intégré le Groupe 123 IM, spécialisé dans le financement de l'économie réelle (financements d'actifs productifs et d'entreprises) et bénéficie des capacités d'123 IM en matière de collecte de l'épargne et de nombreuses synergies.

**pams**  
groupe 123 IM

Les entités du  
Groupe 123 IM

**123** investment  
managers

**Lendosphere**  
groupe 123 IM  
LENDOPOLIS

infi

**Pierres  
Responsables**  
REIM

### En quelques chiffres

**2 Mds €**  
actifs sous gestion

**4,5 Mds €**  
investis dans  
l'économie réelle

**464 M €**  
collectés en 2024



**Xavier Anthonioz**  
Président du Groupe 123 IM

*" L'intégration d'Infi au sein du Groupe 123 IM s'inscrit dans notre démarche de créer une plateforme globale de référence en matière d'investissements.*

*Le savoir-faire des équipes d'Infi représente donc un atout clé dans le développement de nos offres commerciales, afin de correspondre aux besoins d'une plus large gamme d'investisseurs, et d'élargir nos possibilités en termes de structuration produits. "*



# Financer l'intérêt économique en outre-mer

**Le rôle d'Infi consiste à identifier des projets d'investissement structurants pour l'outre-mer et d'assister les porteurs de projets pour l'obtention d'un agrément fiscal préalable du ministère de l'Économie, la sécurisation de leurs plans de financement et le versement de l'aide fiscale.**

Depuis l'évolution des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement outre-mer et l'instauration du mécanisme de crédit d'impôt en faveur des projets d'investissements dans les DOM, Infi a recentré son activité sur les COM, et prioritairement en Polynésie française où elle est l'un des principaux intervenants.

## Une expertise reconnue sur le terrain

Infi dispose sur son marché d'une expertise et d'une expérience de premier ordre avec la mise en place de près de 500 opérations sous agrément fiscal pour un volume d'investissement supérieur à 3,75 milliards d'euros dans le secteur industriel (tourisme, transport, ER, industrie) et dans le secteur du logement social avec plus de 8.500 logements sociaux financés pour l'ensemble des bailleurs sociaux des DOM.

**500**

opérations sous  
agrément fiscal

**+ 8.500**

logements sociaux  
financés

**+3,75 mds€**

investis dans le  
secteur industriel



 **AIRCARAÏBES**

 **Club Med**

 **Frenchbee**



 **EDT**  
ENGIE

 **PEARL RESORTS**  
Of Tahiti



## Un réseau établi

Pour la collecte des fonds fiscaux qui représente un volume annuel compris entre 10 et 50 M€, Infi dispose de son propre réseau d'investisseurs privés dont une majorité intervient de manière récurrente dans les opérations financées chaque année ainsi que, depuis 2009 et la mise en œuvre du plafonnement des niches fiscales, d'un réseau de partenaires conseillers en investissements financiers (CIF) et de prestataires de services d'investissement (PSI).

# Une équipe dédiée

**Infi dispose d'une équipe resserrée qui assure directement l'ensemble des prestations inhérentes à son activité :**

- Recherche de projets.
- Montage des opérations.
- Obtention des agréments fiscaux.
- Constitution et présidence des véhicules d'investissement dédiés au portage des opérations.
- Collecte des fonds fiscaux en tant que représentant légal de ces sociétés dédiées (SAS ou SA).
- Gestion et suivi juridique et fiscal des sociétés jusqu'au terme des opérations.



## **Nathalie Le Roy**

**Fondatrice de la société, Associée et Présidente.**

Diplômée d'AUDENCIA, Nathalie Le Roy a effectué toute sa carrière dans les domaines du financement de projets, de la structuration de financements immobiliers (elle est la co-fondatrice de PERL, à l'origine de l'usufruit locatif social) ainsi que dans le financement de start-ups en tant que business angel.



## **Thomas Cabanis**

**Associé et Directeur Général de la société.**

Titulaire d'un DESS de Finance (Paris-Dauphine), Thomas Cabanis a rejoint INFI en 2009 et bénéficie de trente ans d'expérience dans le secteur des financements structurés, acquise à la Société Générale puis chez BNP Paribas où il était notamment co-responsable de l'activité de financement d'actifs dans les collectivités d'outre-mer.



# Projets récemment réalisés

## Tourisme

**Rénovation / extension de l'hôtel Le Bora**  
*Polynésie française*  
108 chambres - 4 étoiles

50 M€ d'investissement



**Reconstruction de l'hôtel Secret's** (post Irma)  
*Saint-Martin*  
258 chambres - 4 étoiles

40 M€ d'investissement



**Construction de l'hôtel Bloody Mary's**  
*Polynésie française*  
53 chambres - 4 étoiles

40 M€ d'investissement



**Renouvellement de 9 catamarans de croisière pour le Groupe TYC**  
*Polynésie française*

7 M€ d'investissement



## Energies Nouvelles et Renouvelables (ENR)

**Installation d'une unité de stockage pour EDT ENGIE**  
*Polynésie française*

5 M€ d'investissement



## Aérien

**Renouvellement de 2 avions de transport EVASAN pour Air Archipels**  
*Polynésie française*

11 M€ d'investissement



**Acquisition de 3 avions ATR 72-600 pour Air Moana**  
*Polynésie française*

60 M€ d'investissement



## Maritime

**Acquisition de trois navires thoniers pour le groupe Vini Vini**  
*Polynésie française*

6 M€ d'investissement



## Logement social

**Financement de 3 programmes comportant 150 logements sociaux pour 2 bailleurs sociaux privés**  
*Polynésie française*

30 M€ d'investissement



# Aide fiscale à l'investissement Outre-mer <sup>(1/2)</sup>

**Un dispositif fiscal encadré par la loi depuis 1986 de très nombreuses fois remanié mais permettant toujours à des contribuables (personnes physiques ou morales) d'accompagner des projets de développement outre-mer en contrepartie d'économies d'impôt (IRPP ou IS)**

## LA LOI

La loi de finances pour 2001 a prolongé et remanié les dispositifs précédents par un régime de réduction d'impôt sur le revenu – codifié aux articles 199 undecies B et 199 undecies C du code général des impôts (CGI) – pour les personnes physiques réalisant, soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés de personnes, des investissements éligibles dans les DOM-COM. La loi de finances pour 2009 a étendu ces dispositions aux investissements réalisés par l'intermédiaire de sociétés de capitaux.

Ce dispositif, conforté jusqu'en 2029 par la loi de finances pour 2023 et recadré par la loi de finances pour 2024, traduit une volonté forte du législateur d'aider certains secteurs d'activité outre-mer.

Il permet ainsi aux entreprises établies outre-mer de réduire le coût de leurs investissements grâce à un crédit d'impôt ou à des fonds apportés par des investisseurs personnes physiques/morales en contrepartie de réductions d'impôt (schémas dits locatifs ou intermédiés).

## L'AGREMENT FISCAL

Nécessaire au premier euro d'investissement pour les secteurs dits sensibles (transport, agriculture, pêche, rénovation d'hôtels...) et à partir d'un million d'euros pour les autres secteurs, il est délivré au terme d'une longue période d'instruction par les directions régionales des finances publiques ou par le bureau des agréments pour les investissements d'un montant supérieur à 1,5 M€ ou réalisés dans les COM.



## LE ROLE DE L'INVESTISSEUR

Le dispositif fiscal permet au contribuable, personne physique, de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 45,3% (50% pour le logement social et 54,36% pour les ENR) du prix de revient de l'investissement sous réserve d'une rétrocession minimum de 66% (70% pour le logement social) de cette économie d'impôt au profit de l'entreprise exploitante ultramarine.

L'intervention de l'investisseur prend la forme d'une souscription au capital d'une société dédiée à l'opération dont l'objet est d'acquérir les investissements et de les donner à bail avec option d'achat, aux conditions définies par l'article 199 undecies B ou C du CGI, à l'entreprise exploitante sur une durée minimum de cinq ans.

L'apport en capital finance la rétrocession de l'économie d'impôt à l'entreprise exploitante (rétrocession nette), les frais de montage de l'opération et de présidence de la société dédiée.

## CHAMP D'APPLICATION

Les principaux bénéficiaires du dispositif sont les entreprises ultramarines ayant un projet d'investissement outre-mer, dans les secteurs productifs éligibles (industrie, transport, énergie, tourisme, etc.) ou dans le secteur du logement social et intermédiaire.

Ces opérations sont favorisées par l'Etat qui souhaite abaisser le coût des investissements productifs réalisés par les entreprises outre-mer et, par ailleurs, attirer l'épargne métropolitaine vers les économies d'outre-mer en contrepartie d'une réduction d'impôt constatée en une fois (« one shot ») au titre de l'année d'acquisition des investissements.

## PRINCIPE

Le dispositif fiscal, dont le principe est inscrit dans la loi, s'articule autour soit d'un crédit d'impôt soit de schémas financiers de portage temporaire des programmes d'investissements par des investisseurs pour le compte des entreprises ultramarines.

Dans le cas de schémas locatifs intermédiés, l'investisseur, pour qui l'opération s'apparente non pas à un investissement patrimonial mais à un portage temporaire d'investissement et à un partage de gain fiscal, constate son gain en comparant le montant de son apport initial et l'économie d'impôt réalisée.

# Aide fiscale à l'investissement Outre-mer (2/2)

## MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER D'UN SCHEMA LOCATIF INTERMEDIE

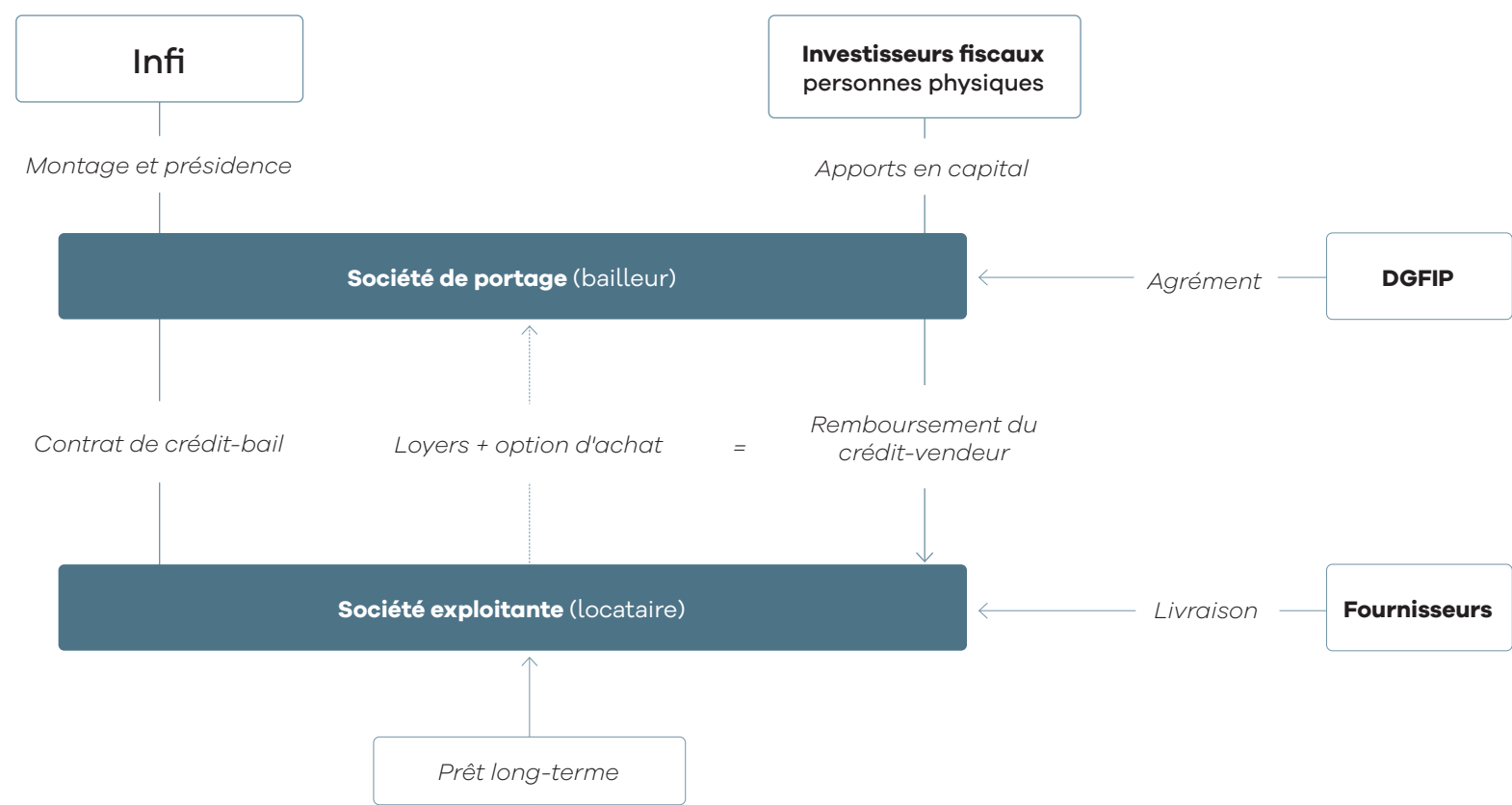
La société de portage, spécialement constituée pour le projet, acquiert les biens financés dans le cadre d'un contrat de vente sous-seing privé (ou d'un acte notarié lorsqu'il s'agit de biens immobiliers) auprès de l'exploitant. Le financement de l'acquisition est assuré au moyen d'un apport en capital des associés de la société de portage et d'un crédit-vendeur consenti par la société exploitante.

Pendant la durée du contrat de crédit-bail, la société exploitante paie des loyers strictement correspondants, en date, en nombre et en montant, aux remboursements au titre du crédit-vendeur.

Au terme du délai de détention fiscal, la société de portage bénéficie de la part de la société exploitante d'une promesse d'achat des biens financés pour un montant égal à l'encours résiduel du crédit-vendeur consenti dans le cadre du contrat de vente.

La société exploitante bénéficie de son côté d'une option d'achat au titre du contrat de crédit-bail qu'elle peut exercer après cinq ans et demi de location pour acquérir les biens financés pour un montant égal à l'encours résiduel du crédit-vendeur à cette date.

Ainsi, le paiement des loyers et de la valeur de rachat au terme de la période de portage s'organise sans flux financier entre la société de portage et la société exploitante, cette dernière étant assurée de recouvrer la propriété des biens au terme du montage.



## DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

### L'exploitant

Est responsable :

- du choix des biens, de leur acquisition/construction ;
- de leur mise en service et de leur exploitation outre-mer dans le respect de la réglementation applicable et des conditions fixées par l'agrément fiscal ;
- de leur assurance, maintenance et entretien ;
- de leur financement au moyen de fonds propres et d'un prêt bancaire à long-terme.

L'exploitant s'engage à respecter ses obligations fiscales et à acquérir la propriété des biens au terme de l'opération à des conditions prédéfinies.

### L'investisseur

Réalise une opération d'optimisation fiscale non patrimoniale en bénéficiant d'une économie d'impôt en contrepartie de sa souscription au capital de la société de portage (SAS ou SA).

Il s'engage à rester associé de la société de portage pendant le délai de détention fiscal minimum de cinq ans.

### L'Etat

Apporte son soutien à l'opération au travers de la décision d'agrément délivrée par les DRFiP ou la DGFIP qui définit le montant de l'assiette éligible servant de base au calcul de la réduction d'impôt applicable.



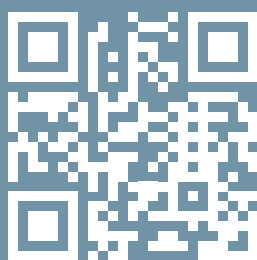
# infi

## Besoin d'informations complémentaires ?

**Contactez notre équipe commerciale :**

[contact@infi.fr](mailto:contact@infi.fr)

**Visitez notre site :**



[www.infi.fr](http://www.infi.fr)