



**BANK**

# **Présentation Générale et DICI**

**AIRBUS**



## **ÉPARGNER POSITIF AVEC AIRBUS BANK**

Pas de CSG et CRDS et pas d'impôts sur vos intérêts  
Dispositif Censi Bouvard Ehpad 2021

## Profil investisseur: AIRBUS AVANTAGES

### COMPTE À TERME 90 jours

asilié sur "Hospitalité EHPAD" : sans CSG - CRDS et sans impôts  
Le CAT 90J en EHPAD AIRBUS permet de percevoir un rendement  
tous les trimestres non fiscalisé et sans charges sociales (CSG,  
CRDS).

Airbus Bank finance l'immobilier résidentiel et commercial pour les  
investisseurs particuliers en mettant l'accent sur le core, le core plus  
et la valeur ajoutée.

Nous proposons des solutions de financement immobilières pour  
l'ensemble de nos retraités cadres. Airbus Global finance 50% pour  
ses retraités cadres et ouvre 50% aux investisseurs particuliers.

# AIRBUS

BANK

## COMPTE A TERME 90J: INVESTISSEMENT 90 JOURS RENOUELABLE 4 FOIS AVEC UN DÉPÔT DE 1000 €(minimum)

### LES BONNES RAISONS DE CHOISIR LE CAT 90 JOURS

En investissant avec AIRBUS

Bank dans "l'Hospitalité

EHPAD" plus vous restez, plus  
vous gagnez !

Pas de CSG et CRDS et pas  
d'impôts sur vos intérêts

Vous récupérez votre argent et  
vos intérêts tous les 90 jours

Vous êtes donc certain(e) d'avoir  
le même montant de rendement  
tous les trimestres sans impôt ni  
CSG-CRDS

\* Terme du placement : 90 JOURS

\* Frais d'ouverture de compte : Aucun

\* Frais de tenue de compte : Aucun

\* Fiscalité retenue à la source : Net  
d'impôts - Sans CSG ou CRDS  
Dispositif Censi Bouvard EHPAD

\* Intérêts : Les taux d'intérêt sont  
applicables pour la durée totale du  
contrat. Les intérêts sont crédités  
sur votre compte personnel  
mensuellement et disponible  
chaque trimestre

Dispositif Bouvard 2021  
pour défiscaliser EHPAD

Le dispositif Censi Bouvard, proposé  
par le député Michel Bouvard, est  
adopté par l'Assemblée nationale  
française le 16 mars 2009.

Cette loi est la suite du dispositif  
Scellier élaboré pour promouvoir les  
investissements sur les logements  
ou résidence de tourisme. C'est un  
régime de double défiscalisation.

Il permet aux contribuables  
investissant dans les résidences de  
services, de bénéficier à la fois d'une  
réduction de l'impôt sur le revenu et  
de ne pas être soumis aux charges  
sociales.

## UNE VRAIE OPPORTUNITÉ

Inutile de remuer ciel et terre pour accéder à cet excellent investissement. Remplissez directement une demande de contrat et investissez votre argent pour de la performance. Simplicité, rentabilité et flexibilité sont les mots pour l'investissement en AIRBUS Bank "Hospitalité Europe EHPAD".

PRODUIT	CAT AIRBUS EPHAD 1 000€ - 2 500 €	CAT AIRBUS EPHAD 2 501€ - 5 000 €
RENDEMENT NET + Variable année 2020: +3,57% NET	<b>3.50%</b> Net D'impôts - Sans CSG ou CRDS	<b>3.65%</b> Net D'impôts - Sans CSG ou CRDS
DURÉE DE PLACEMENT	90 jours net	90 jours net
INTÉRÊT - RETRAIT	Trimestriel	Trimestriel
IMPOSITION - PRÉLÈVEMENT	Net d'impôts Sans CSG ou CRDS	Net d'impôts Sans CSG ou CRDS
INSTITUTION FINANCIÈRE	EUROPE	EUROPE

## PRENONS UN EXEMPLE :

Compte à terme à taux fixe 90 jours AIRBUS Bank EHPAD

Investissement de 1000 euros

Vous percevrez au minimum 35 € par an revalorisés soit 3.50 % net d'impôts – Sans CSG ou CRDS.

# Description du produit : FCP Immobilier



## FCP Immobilier "Hospitalité Europe EHPAD"



**AIRBUS**

**BANK**

## **Profil investisseur: AIRBUS ÉQUILIBRÉ FCP - FONDS COMMUN DE PLACEMENT - 12 MOIS**

IMMOBILIER - EHPAD AIRBUS 2021  
FINANCEMENTS 2021: EN ITALIE, EN BELGIQUE, AU LUXEMBOURG  
ET AU PORTUGAL

### **"Hospitalité Europe EHPAD" (ISIN FR0000035081)**

Un investissement de 12 mois en taux fixe de 5,75 % sans CSG - CRDS ou IMPÔTS + Défiscalisation 11% du montant investi.

Dès votre souscription, la rentabilité est connue et définie pour toute la durée de votre investissement.

**Pas de travaux à votre charge ni de remise aux normes contrairement à un investissement classique immobilier.**

**Un imprévu ? Vos économies sont à l'abri:**

A tout moment vous pouvez revendre votre FCP avec des modalités de sortie déterminées à l'avance ! AIRBUS Bank s'engage dans un délai de trente jours à revendre vos millièmes et reconstituer votre capital pour vous permettre de le récupérer.

En fin de contrat 12 mois ou plus, Airbus Bank est engagée à revendre vos millièmes à travers son réseau client, directement et sans frais pour vous.



## UN PLACEMENT PERFORMANT ET UN MINIMUM DÉPÔT DE 5000 €



**Airbus Global** finance 50% pour ses retraités et ouvre le Fond Commun de Placement (FCP) sur 12 mois aux investisseurs privés. Nos conditions de financement dans ce segment sont généralement comprises entre 1 et 5 ans.

### **Exemple pour un investissement (millièmes immobiliers) de 10 000 €.**

Vous percevrez au minimum 575 € par an revalorisés soit 5.75 % nets d'impôts et Sans CSG ou CRDS et vous profitez d'une défiscalisation de 11% sur vos impôts généraux (dispositif Censi Bouvard). (11% sont calculés sur le montant investi). Gains totaux =  $575 + 1100 = 1675$  € nets en portefeuille nets d'impôts et Sans CSG ou CRDS. (11% défiscalisation sont calculés sur le montant investi).

**AIRBUS BANK** est partenaire avec un des plus grands constructeurs français dans la santé: le Groupe ICADE Immobilier. Les loyers payés par les locataires des Ehpad Airbus sont versés au bailleur de fond et sont ensuite reversés en partie aux investisseurs sous forme de dividendes tous les trimestres, net de frais. En cas de besoins de restitution des fonds antérieurs au terme du contrat de 12 mois, **Airbus Bank** s'engage dans un délai de trente jours à revendre vos millièmes et reconstituer votre capital pour vous permettre de récupérer vos fonds.



## Tableau de rendement et Terme du placement

PRODUIT	FCP AIRBUS EPHAD 5 000€ - 30 000 €	FCP AIRBUS EPHAD 30 001€ - 70 000 €
RENDEMENT NET- 12 MOIS	<b>5.75%</b> Net D'impôts - Sans CSG ou CRDS	<b>5.95%</b> Net D'impôts - Sans CSG ou CRDS
DURÉE DU PLACEMENT	<b>12 Mois min</b>	<b>12 Mois min</b>
INTÉRÊT - RETRAIT	<b>Trimestriel</b>	<b>Trimestriel</b>
IMPOSITION - PRÉLÈVEMENT	<b>Net d'impôts</b> Sans CSG ou CRDS - 11% défiscalisation sur vos revenus annuels	<b>Net d'impôts</b> Sans CSG ou CRDS - 11% défiscalisation sur vos revenus annuels

## placement : 12 mois renouvelables

- Frais d'ouverture de compte : Aucun jusqu'à la fin de la promotion - au-delà 1.17% frais création
- Frais de tenue de compte : Aucun
- Fiscalité retenue à la source : Net d'impôts Sans CSG ou CRDS  
11% défiscalisation sur vos revenus annuels
- Dispositif Censi Bouvard
- Intérêts : Les taux d'intérêt sont applicables pour la durée totale du contrat.  
Les intérêts sont crédités sur votre compte personnel mensuellement et disponible chaque trimestre

## Italie : Acquisition d'une maison de retraite située à Campodarsego

La Foncière Santé a signé, le 22 juillet 2021 l'acquisition, auprès de Numeria et après obtention des autorisations usuelles relatives à l'exploitation, d'une maison de retraite située en Italie pour un montant de 13 M€ droits inclus.

L'établissement est situé à Campodarsego (Vénétie) et représente un total de 120 lits pour une surface de 6 000 m<sup>2</sup>.



L'actif est exploité par le Groupe Gheron dans le cadre d'un bail d'une durée de 18 ans fermes.

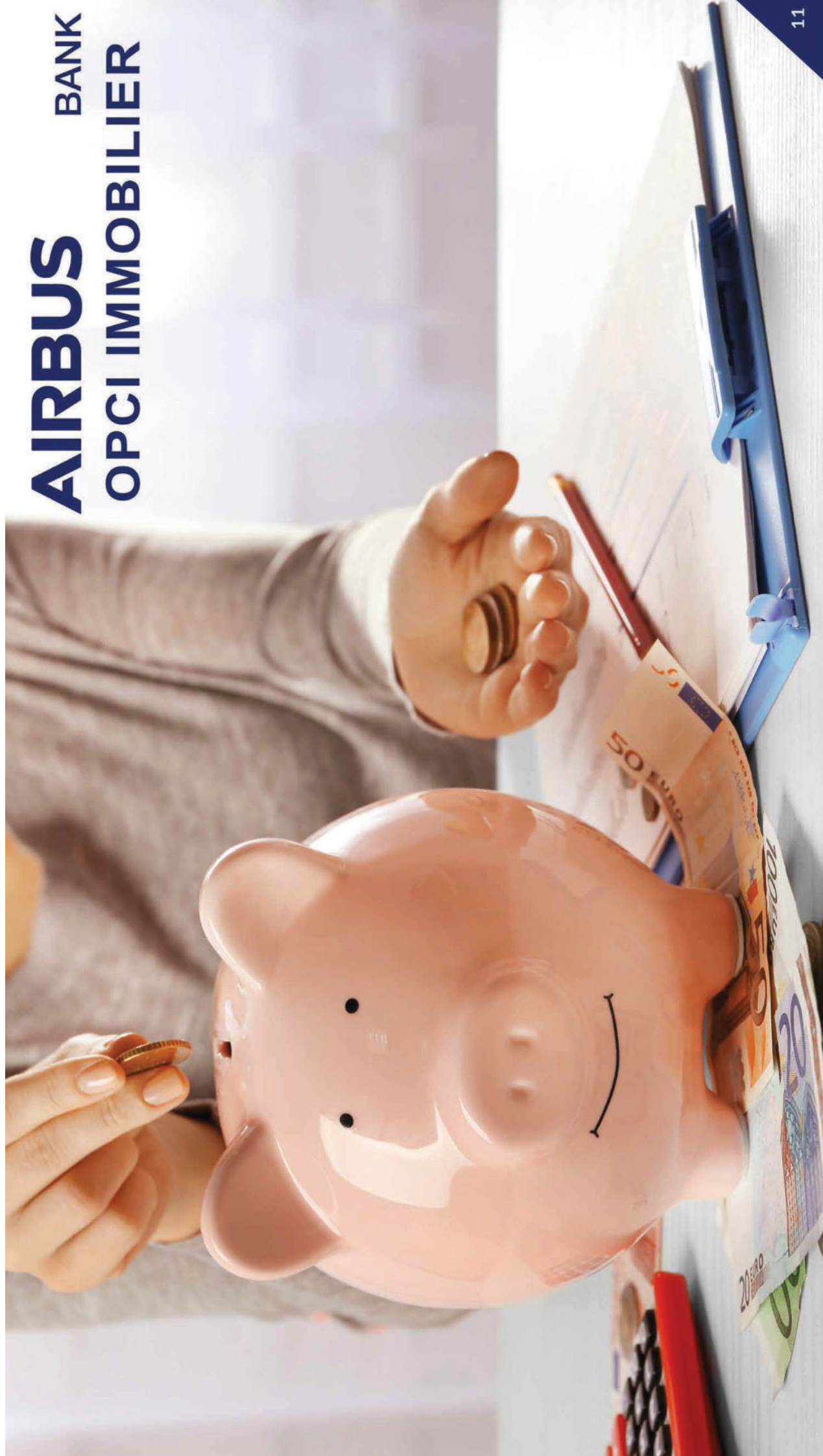
Gheron est un exploitant spécialisé en forte croissance qui gère plusieurs résidences en Italie du Nord, représentant près de 3 000 lits en exploitation



# AIRBUS

BANK

## OPCI IMMOBILIER



## **OPC IMMOBILIER (OPCI) EHPAD AIRBUS 2023 ESPAGNE - EUROPE**

AIRBUS BANK soutient les retraités de l'Industrie Aéronautique, entre autres, dans la mise en oeuvre de développements de quartier, l'introduction de concepts énergétiques innovants et la certification de durabilité des propriétés respectives.

Nos conditions de financement dans ce segment généralement à court et moyen terme vont jusqu'à 3 ans.

Un développement long terme et une rentabilité performante sur 24 mois sans CSG - CRDS ou Impôts + Défisicalisation 11%.

**AIRBUS** BANK



## Comparons ensemble les marchés...

Imaginons un capital de 100 000 Euros à placer.

\* En Assurance Vie au bout de 10 ans avec une rentabilité moyenne de 3%, vous aurez 30 000 Euros dans 10 ans. Sans compter les retenues de CSG-CRDS, il ne vous restera qu'environ 24 800 Euros nets.

Et 3%, c'est déjà un taux qui n'existe plus en 2021!

\* En prêtant de l'argent aux PME (voir UNILEND, Prêt d'Union ....). On vous promet parfois du 10 ou 12 %, mais on oublie de vous dire que c'est dégressif.

Sur 10 ans, cela représente un intérêt de 14 443 Euros. Il faut enlever les impôt et CSG (en moyenne 30 %), cela nous laisse 10 000 Euros pour une TMI moyenne de 17%. Evidemment les risques sont énormes car vous investissez dans le capital d'une PME donc par la même très risqué.

## Notre proposition: OPCI AIRBUS EHPAD

### Exemple simplifié:

\* En investissant 100 000€ dans un montage packagé par nos soins, cela vous permettra d'acheter un partie de chambre d'une valeur moyenne de 120 000€ TTC (avec la TVA).

Au bout de 24 mois, en confirmant, au minimum, que les millièmes en EHPAD se vendent au même prix de départ et ce, sans tenir compte de l'inflation réelle; en cédant vos millièmes à un investisseur proposé par Airbus Bank (+2.20% étant la plus value réelle, sur ses résidences, il vous restera net d'impôt au minimum: 100 000 Euros + 15 600 Euros [7.80% de rentabilité] + 2 200 Euros de plus value).

En fin de contrat 24 mois ou plus, Airbus Bank est engagée à revendre vos millièmes à travers son réseau client, directement et sans frais pour vous et ce augmenté de 2.20% de plus value.

Cela fait un taux de plus de 7.80% annuel net d'impôt - Sans CSG ou CRDS et vous profitez de 11% de défiscalisation et en bonus, une plus value de 2.20% lors de la revente.

AIRBUS BANK est partenaire avec un des plus importants constructeurs français, le groupe Icade Immobilier. Les loyers payés par les locataires des EHPAD au bailleur de fond, vous sont reversés en partie, sous forme de dividendes tous les trimestres, net de frais.

En cas de besoin de restitution des fonds antérieurs aux termes du contrat de 24 mois, la banque AIRBUS s'engage dans un délai de trente jours à revendre vos millièmes et reconstituer votre capital pour vous permettre de récupérer vos fonds.

## Description du produit : OPC Immobilier EHPAD

PRODUIT	AIRBUS EPHAD	AIRBUS EPHAD
	70 000€ - 100 000 €	100 001€ - 150 000 €
RENDEMENT NET- 12 MOIS	7.80% (SUR LE HT) Net D'impôts - Sans CSG ou CRDS	7.95% (SUR LE HT) Net D'impôts - Sans CSG ou CRDS
DURÉE DU PLACEMENT	24 Mois min	24 Mois min
INTÉRÊT - RETRAIT	Trimestriel	Trimestriel

Les Organismes de placements collectifs (OPC) sont des instruments financiers mis au point par des sociétés agréées afin de gérer l'épargne publique selon une orientation définie à l'avance. Ce sont en quelque sorte des portefeuilles collectifs gérés par des professionnels.

**Terme du placement :** 24 mois

Frais d'ouverture de compte : Aucun

**Frais de tenue de compte :** 1.17% mais gratuit jusqu'au 31.12.2021

Fiscalité retenue à la source : Net d'impôts – Sans CSG ou CRDS - 11% défiscalisation sur vos revenus annuels  
Dispositif Censi Bouvard EHPAD

**Intérêts :** Les taux d'intérêt sont applicables pour la durée totale du contrat.

Les intérêts sont crédités sur votre compte personnel mensuellement et disponibles chaque trimestre

## **Espagne : Signature d'une promesse pour l'acquisition d'une troisième maison médicalisée pour personnes âgées, située à Tenerife**

La Foncière Santé 2 et le groupe Amavir ont signé le 27 juillet 2021 une promesse portant sur l'acquisition d'une maison médicalisée pour personnes âgées en Espagne pour un montant d'environ 10 M€ droits inclus.

L'établissement est situé à Santa Cruz de Tenerife (Iles Canaries) et représente un total de 104 lits.

La finalisation de cette acquisition est attendue au second semestre 2023, à la livraison de l'établissement, après obtention des autorisations usuelles nécessaires à leur exploitation.

Un bail prendra effet au jour de l'acquisition pour une durée ferme de 25 ans.



# La Loi Censi-Bouvard 2021

La Loi Censi-Bouvard 2021 permet aux contribuables français qui réalisent un investissement immobilier dans le neuf en résidence meublée de réduire directement leur impôt d'un pourcentage du prix de revient de l'appartement et de récupérer la TVA sur le montant de l'investissement. Il complète le statut du Loueur en Meublé Non Professionnel qui utilise le principe de l'amortissement pour générer des revenus défiscalisés. Qui peut bénéficier de la Loi Censi-Bouvard 2021 ?

Le dispositif Censi-Bouvard 2021 est réservé aux contribuables Français qui réalisent des investissements locatifs meublés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021. Pas d'Inscription au RCS : la loi Censi-Bouvard 2021 ne nécessite pas d'inscription au RCS (Registre du Commerce et des Sociétés)

La Loi Censi-Bouvard 2021 permet aux contribuables français qui réalisent un investissement immobilier dans le neuf en résidence meublée de réduire directement leur impôt d'un pourcentage du prix de revient de l'appartement et de récupérer la TVA sur le montant de l'investissement. Il complète le statut du Loueur en Meublé Non Professionnel qui utilise le principe de l'amortissement pour générer des revenus défiscalisés. Les avantages fiscaux de la Loi Censi-Bouvard 2021?

Le régime Censi-Bouvard 2021 vous permet de réduire votre impôt sur le revenu dans la limite du prix de revient des logements d'un montant de 300 000€ HT.

1. A hauteur de 11% du prix net pour les logements.

La réduction d'impôt s'étale de façon linéaire sur les neuf ans. Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant à payer, celui-ci est reportable 6 ans. Il est possible d'acquies plusieurs logements par an.

Les conditions du report de la réduction d'impôt en Loi Bouvard?

Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant d'impôt à payer, celui-ci est reportable 6 ans. Dans le cas où l'impôt payé par le contribuable serait insuffisant pour absorber la réduction d'impôt Censi Bouvard



## Statut LMNP et loi Censi-Bouvard 2021?

Le statut LMNP est cumulable avec l'avantage fiscal Censi-Bouvard 2021. L'un n'empêche pas l'autre. Cependant, il n'est pas possible d'amortir un bien pour lequel vous avez bénéficié de la réduction d'impôt Bouvard. Il vous est possible d'amortir la fraction du bien supérieur à 300 000 € qui a été pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt maximum. Notez que le mobilier s'amortit et ne bénéficie pas de la réduction d'impôt Censi-Bouvard 2021.

## Les logements éligibles à la Loi Censi-Bouvard 2021?

L'investissement en Loi Censi-Bouvard 2021 concerne uniquement les résidences meublées suivantes :

- Les résidences de tourisme classées
- Les résidences avec services pour étudiants
- Les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées - EHPAD
- Les résidences d'accueil et de soins agréées

Qu'est-ce qu'une résidence pour personnes âgées ou handicapées?

C'est une résidence destinée à accueillir des personnes âgées et/ou des adultes handicapés et qui est habilitée à leur apporter des prestations de soins relevant d'acte médicaux ou paramédicaux.

Elle doit appartenir à l'une des catégories suivantes :

- établissements d'hébergement de personnes âgées (EHPA) ;
- établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- logements foyers
- petites unités de vie
- unités pour personnes désorientées
- foyers de vie ou foyers occupationnels
- foyers d'accueil médicalisé (FAM).
- maisons d'accueil spécialisées (MAS).

## Les conditions à respecter?

En Loi Censi Bouvard 2021, Il existe des points importants à respecter pour bénéficier de l'avantage fiscal Censi Bouvard 2021 :

- Acquérir un bien immobilier neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2021

Il est possible de bénéficier du dispositif Censi-Bouvard 2021 pour les logements réhabilités et achevés depuis 15 ans maximum.

Mettre le bien en location dans les douze mois suivants sa livraison. Le bien doit être loué meublé et par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans. Il n'y a pas de zonage ni de plafond de ressources du locataire et de plafond de loyer en loi Censi-Bouvard 2021. Il est possible de cumuler les investissements en Loi Censi-Bouvard 2021 la même année pour le même foyer fiscal.

Le montant maximum retenu par l'administration fiscale pour le calcul de la réduction d'impôts est de 300 000€ HT.

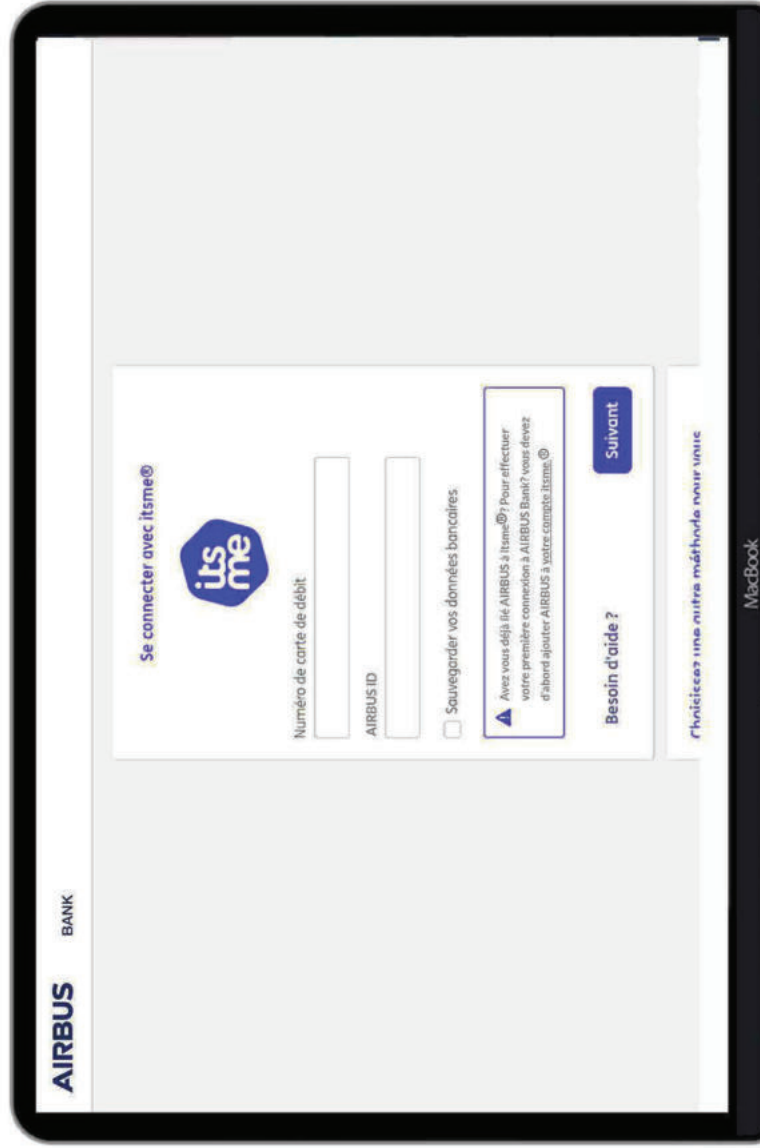
L'activité de LMNP Censi-Bouvard 2021 (Loueur en Meublé Non Professionnel) ne doit pas être exercée à titre professionnel.

Les recettes locatives doivent être imposées dans la catégorie des revenus BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non de celle des revenus fonciers.

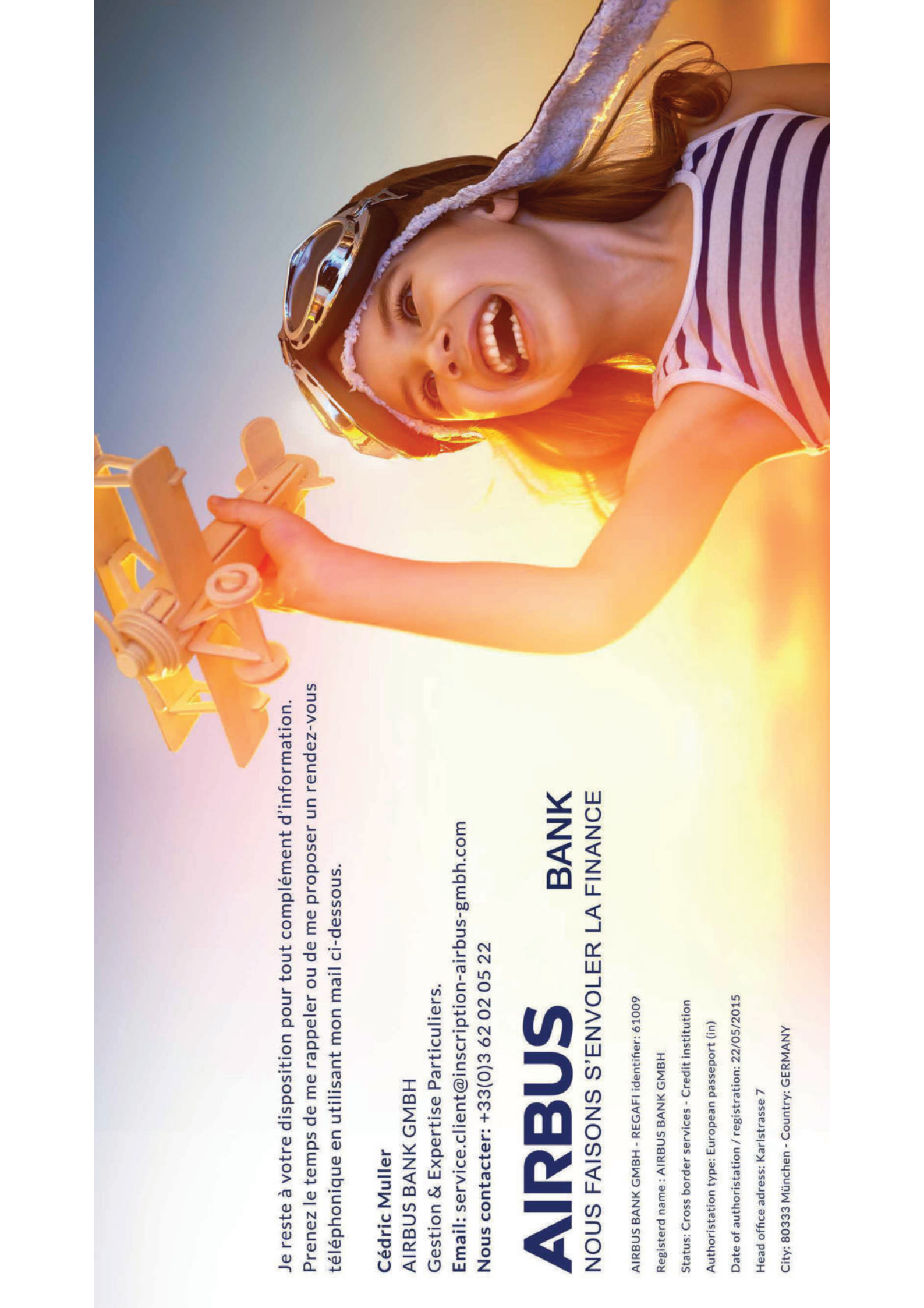
# Interface de gestion

## ACCES PERMANENT AU COMPTE CLIENT

Le client souscripteur dispose d'un accès à l'interface DMA, accessible depuis n'importe quel appareil à tout moment, lui permettant de consulter la balance de son compte, l'historique transactionnel, mais aussi de converser avec son gestionnaire de compte de manière sécurisée et de consulter le prévisionnel de rendement de chacun de ses placements.



MacBook



Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.  
Prenez le temps de me rappeler ou de me proposer un rendez-vous  
téléphonique en utilisant mon mail ci-dessous.

**Cédric Muller**  
AIRBUS BANK GMBH  
Gestion & Expertise Particuliers.  
**Email:** [service.client@inscription-airbus-gmbh.com](mailto:service.client@inscription-airbus-gmbh.com)  
**Nous contacter:** +33(0)3 62 02 05 22

# **AIRBUS** **BANK**

## **NOUS FAISONS S'ENVOLER LA FINANCE**

AIRBUS BANK GMBH - REGAFI identifiant: 61009

Registered name : AIRBUS BANK GMBH

Status: Cross border services - Credit institution

Authorisation type: European passport (in)

Date of authorisation / registration: 22/05/2015

Head office address: Karlstrasse 7

City: 80333 München - Country: GERMANY