

Suite à notre échange téléphonique, veuillez trouver ci-joint une plaquette de présentation de notre Groupe détaillant nos meilleures solutions de placement pour l'année 2022.

Nous fournissons et cela depuis plus d'une vingtaine d'années, différentes opportunités adressées à nos épargnants tout en garantissant un rendement optimal avec une disponibilité, une réactivité et une mobilisation totales de nos équipes.

## **1. ALTAREA - PREMIER GROUPE INDÉPENDANT DE CONCEPTION, DE GESTION ET DE CONSEIL EN SOLUTION DE PLACEMENT:**

### **ALTAREA, un fonds immobilier institutionnel ouvert paneuropéen dédié aux infrastructures sociales et commerciales:**

Altarea est le 1er développeur immobilier de France, leader sur le marché de la transformation urbaine pour faire évoluer les villes des grandes métropoles françaises et européennes.

Le Groupe a développé une plateforme de compétences immobilières et de développement unique couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...) ainsi que des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés, Compte à terme en mandat de gestion) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, de bureaux et autres établissements de santé et d'éducation avec près de 30 Mds€ d'actifs immobiliers gérés pour compte de tiers.

Gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe, est régulièrement distingué pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds.

ALTAREA est un fonds immobilier ouvert paneuropéen dédié aux infrastructures sociales. Nous développons des solutions adaptées aux enjeux et aux besoins d'une clientèle diversifiée afin d'offrir des expertises immobilières en terme d'investissement et de typologie d'actifs avec une forte spécificité sur le résidentiel et l'immobilier d'entreprise.

Fort de sa position de leader européen de l'immobilier locatif, ALTAREA gère pour le compte de plus de 100 000 clients, dont grand nombre d'institutionnels, un patrimoine de 5,2 Mds€ d'actifs immobiliers grâce à une foncière SIIC constituée de plus de 3 500 actifs résidentiels, commerciaux et de bureaux. Grâce à son implantation dans plusieurs pays européens, ALTAREA a la capacité d'appréhender chaque marché immobilier avec une approche et des expertises locales, et bénéficie d'un accès privilégié aux opportunités d'investissement.

### **Fonds à capital fixe:**

A la fois développeur et investisseur, le Groupe ALTAREA est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'Entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes. Notre Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

ALTAREA s'adresse à une clientèle d'investisseurs institutionnels, locaux ou internationaux, à la recherche de revenus récurrents et de valorisation du capital investi sur le long terme.

### **La stratégie du fonds consiste à investir exclusivement dans les infrastructures sociales en ciblant des actifs de qualité dédiés:**

- au commercial, bureaux: 1ère foncière de bureaux en Europe, nous avons fait le choix de la rareté et de la centralité, avec des immeubles situés au cœur de la vie urbaine.
- à la vie résidentielle: notre patrimoine est le 1er parc résidentiel privé parisien, idéalement situé au cœur de la vie urbaine.
- à la santé et à l'hébergement des seniors (cliniques, centres médicaux, EHPAD, résidences services seniors ...).
- à l'éducation via nos logements pour étudiants: nous proposons aux étudiants des logements dans 18 campus, idéalement situés en région parisienne et dans les grandes villes universitaires.

Notre capacité d'investissement en France et en Europe, entre 800 millions d'euros et 1 milliard d'euros chaque année, nous permet de trouver les meilleures opportunités dans les bons cycles de marché.

## **2. NOS SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT À CAPITAL ET RENDEMENT GARANTIS: (Immobilier Résidentiel / Résidence Senior / Immobilier d'Entreprise)**

Le capital et les taux fixes de rendement sont garantis par les capitaux propres de notre Groupe qui a capitalisé des centaines de millions d'euros dans ces divers projets.

ALTAREA vous offre un produit similaire à une S.C.P.I, si ce n'est qu'au lieu que d'être "bloqué" sur 5 ou 6 ans avec une liquidité minimum du produit en S.C.P.I, notre solution de placement est bâtie sur un compte à terme en mandat de gestion axé et basé exclusivement sur des actifs en immobilier locatif avec une durée de détention de 12 mois, renouvelable à terme du contrat à la demande de l'épargnant.

**Nous avons procédé au démembrement du Droit de Propriété: vous obtenez l'usufruit de nos produits pendant la période stipulée et vous percevez donc les dividendes (la nue-propriété restant celle d'ALTAREA). Nous avons donc démocratisé l'accès à un achat immobilier pur et net ce qui vous permettra d'obtenir une rentabilité digne d'un placement financier (rendement nettement plus intéressant qu'en banque classique type PEA, PEL, Livret A) tout en ayant la sécurité d'un placement immobilier!**

Nos établissements sont en pleine expansion et ne cessent de se développer d'où le besoin d'augmenter notre capacité d'accueil. Au vu des taux d'occupation (98,7 %), ces produits immobiliers résidentiels en résidence senior ou étudiante, le cadre de vie et l'environnement de manière générale répondent parfaitement aux attentes sur des aspects essentiels.

Ce n'est évidemment pas par philanthropie que des grandes fortunes s'intéressent à l'immobilier locatif et résidentiel, l'investissement y est très propice et rentable.

Des établissements d'à peine une centaine de chambres réalisent des millions d'euros de chiffres d'affaires et dégagent des résultats impressionnants.

Nos investissements se portent pour le mieux et nos épargnants reçoivent de manière systématique le rendement mensuel de leurs investissements et cela sans être affecté par la situation économique de ces derniers mois. Ce produit d'investissement permet d'allier la sécurité et le rendement d'un placement financier!

#### **L'achat en usufruit (Jouissance des dividendes):**

##### **- Pour qui?**

Personnes physiques recherchant un complément immédiat de revenus;θ

Personnes physiques cherchant à gommer un déficit foncier antérieur;θ

Personnes morales assujetties à l'IS recherchant un placement de trésorerie.θ

##### **- Quels intérêts?**

θ Obtenir un niveau de revenus équivalent à celui généré par des parts détenues en pleine-propriété (achat immobilier classique) avec une mise de départ plus faible;

Pour les sociétés à l'IS, l'usufruit est amorti, ce qui vient diminuer la base imposable.θ

#### **Le capital ainsi que les intérêts sont-ils garantis ?**

**OUI! ALTAREA et la BNP PARIBAS vous garantissent la protection de vos dépôts associés aux intérêts perçus. Nous disposons des mêmes garanties financières, qu'un établissement bancaire ou qu'un courtier en assurance, auprès de la Banque Centrale Européenne et de la Banque de France.**

**Capital Garanti jusque 100 000 Euros: notre fonds étant adhérent au Fonds de Garantie des Dépôts et des Titres; dont l'objet est d'indemniser les clients en cas d'indisponibilité de leurs dépôts à hauteur de 100 000 € par souscription, tous comptes confondus au sein de la banque, conformément aux articles L. 312-4 et suivants du Code monétaire et financier.**

1. *Les intérêts sont versés mensuellement sur votre compte bancaire, vous recevrez donc le fruit de votre investissement dès le premier mois lorsque votre versement sera effectué.*
2. *La somme totale des prélèvements sociaux est retenue à la source à hauteur de 17,2 %, et cela depuis le 01/01/2018 concernant les produits de placement à revenus fixe: compte sur livret, épargne logement, compte à terme.*
3. *Vous n'avez donc pas d'impôts fonciers / taxes foncières, ni d'IFI (Impôts sur la Fortune Immobilière), ni même de frais notariés.*

#### **Y a-t-il des frais d'adhésion / frais de sortie ?**

Aucun frais d'entrée, frais d'adhésion ou frais de sortie. Le montant de votre dépôt correspondra exactement au montant de votre investissement.

Les seuls frais applicables sont des frais de sortie pour clôture anticipée de votre compte avec un retrait de la totalité de la balance disponible (capital + intérêts) si vous veniez à rompre votre contrat avant 12 mois.

Il s'agit d'un coût fixe de 218,00 euros (deux-cents dix-huit euros) de frais de dossier pour la résiliation anticipée de contrat.

**A. Nos offres sont clés en main dans le cadre de cette solution d'investissement, nous nous occupons de toute la gestion:**

- Encaissement des loyers et reversement sur une base mensuelle
- Gestion administrative et comptable
- Traitement des sinistres ou éventuels impayés
- Durée de détention minimum : 12 mois (Possibilité de récupérer une partie de vos capitaux pendant la durée de votre contrat si une somme reste en dépôt jusqu'au terme, sans frais de sortie)
- Capital Garanti: jusque 100 000 Euros par Fonds de garantie des dépôts et de résolution (FGDR) et l'ACPR
- Taux fixe garanti par les capitaux propres du Groupe

### **B. Rendement et Fiscalité: (Exemple pour un T2)**

Les loyers perçus subissent une imposition à la source: imposition qui se composera de la cotisation sociale en tant qu'investisseur et résident français, CSG-CRDS (17,2 %) ainsi que des BNC HORS FRANCE (4,90 %) soit un total de 22,1 %. Il n'y a pas de taux progressif / dégressif en fonction de vos revenus, pas d'IR ou IS.

Nous exploitons les conventions fiscales et directives de l'U.E à propos de la bipolarité de la fiscalité en zone européenne; à savoir que les revenus ne peuvent subir une double fiscalité. Ainsi nous plaçons nos fonds dans des pays à fiscalité avantageuse ou du moins plus avantageuse qu'en France.

**La fiscalité sur ce type de produit est une "FLAT TAXE" / imposition "forfaitaire" à hauteur de 22,1 % et cela quelques soient vos revenus actuels.**

- Rendement mensuel BRUT: 0,5860 %, soit  $\{0,5860 \% \times 12 \text{ mois}\} = \mathbf{7,0329 \% \text{ Annuel BRUT}}$
- On retire: **17,2 % C.S.G** + **4,90 % Bénéfices non commerciaux hors France** =  $\{22,1 \% \text{ d'imposition fiscale et sociale sur le rendement}\}$
- Vous n'avez pas d'impôts fonciers / pas d'impôts sur la Fortune Immobilière (IFI) puisque la somme totale des prélèvements sociaux sont retenus à la source à hauteur de 17,2 % depuis le 01/01/2018, concernant les produits de placement à revenus fixe: compte sur livret, épargne logement, **compte à terme.**
- Taux Brut **7,0329 %** ÷ **1,221** correspondant à la **C.S.G + B.N.C (Bénéfices Non Commerciaux Hors France)** vous donne un résultat de: **5,76 % Annuel NET.**
- \* Les rendements peuvent être remis en BRUT si vous êtes d'une nationalité autre que Française, cela sera évidemment plus avantageux pour vous.

**. Ci-dessous une simulation des différentes catégories possible de votre investissement et de vos rendements en NET:**

#### **ALTAREA EURO INVEST**

CATÉGORIE	MONTANT INVESTI	TAUX NET ANNUEL	LOYER MENSUEL NET	LOYER ANNUEL NET
Demi-Part Catégorie 1	16 900,00 €	5,28 %	74,36 €	892,32 €
Catégorie 1	33 800,00 €	5,28 %	148,72 €	1 784,64 €
Catégorie 2	49 600,00 €	5,76 %	238,08 €	2 856,96 €
Catégorie 3	85 200,00 €	6,12 %	434,52 €	5 214,24 €

\* Investissement Premium > à partir de 100 000,00 €, rendement revu à la hausse sous commission

**. Ci-dessous une simulation de votre investissement et de vos rendements en NET: Lot Premium**

#### **ALTAREA EURO INVEST - Lot PREMIUM**

Montant: 100 000 euros

MONTANT	100 000,00 €
RENDEMENT NET/ANNUEL	6,84%
INTERETS NET MENSUEL	570,00 €
INTERETS NET ANNUEL	6 840,00€

Ci-dessous les éléments nécessaires à la validation de votre souscription:

- Une photocopie de votre CNI recto-verso ou du passeport
- Justificatif de domicile
- Votre RIB, sur lequel nous renverrons mensuellement les intérêts de votre investissement
- Le bulletin de souscription rempli et signé

En résumé, ALTAREA est un fonds dédié aux infrastructures en immobilier qui offre à ses investisseurs la possibilité de soutenir des secteurs socialement utiles, par nature acycliques et de participer ainsi au développement d'une offre privée en complément de l'offre publique, pour faire face aux besoins croissants des populations.

J'espère que cette présentation accompagnée d'une simulation détaillée vous permettront de saisir la manière dont votre placement pourrait être investi et vous confortera dans l'idée de nous confier une partie de votre épargne en toute confiance et sérénité.

Dans l'attente de vous lire, je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires que vous jugerez nécessaire.

Merci de me confirmer réception de mon courriel.

Cordialement,

**Sophie ROY**

**Responsable de projets junior - ALTAREA**  
**Téléphone: 01.84.60.35.44**