

**PRESENTATION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN IMMOBILIER COMMERCIAL**



**AMBARO PATRIMOINE**

28 Rue du Renom, 01100, Oyonnax, France

Inscrit à l'ORIAS sous le N° Siren 17003278

Courtier d'assurance ou de réassurance (COA)

Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)

Registre du commerce et des sociétés de Bourg-En-Bresse – SIREN  
750767907





Attention Arnaque !

## CENTRE VASCO DA GAMA



Le centre commercial VASCO DA GAMA est un centre commercial situé dans le parc des nations, une zone noble de la ville de Lisbonne. Le bâtiment original fut un bâtiment de l'exposition spécialisée de Lisbonne en 1998, qui après la fin de l'exposition, fut transformé en Centre Commercial en 1999.

Son architecture extérieure en verre est innovante et reste en adéquation avec l'allure générale futuriste de ce nouveau quartier de la capitale.

L'esthétique intérieure du centre commercial est quant à elle très originale, en forme de paquebot, les sols recouverts de jolies fresques en mosaïques ou bien feutrés par de la moquette, le tout décoré sur le thème de l'océan, hublot, rampe boisée des ponts, un décor original qui attire le tourisme.

Ce centre commercial est une référence pour tous ceux qui aiment le shopping, tout en y associant des activités de loisir et d'occupation du temps libre. Le centre propose une vaste offre commerciale avec ses 170 boutiques, 36 restaurants, 10 salles de cinéma, un centre sportif, un hypermarché, et 2600 places de parking, réparties sur une surface de 49.000 m<sup>2</sup>.

En termes d'aménagement, le centre commercial est accessible par 2 avenues célèbres à Lisbonne appelée «Av. Dom João II» et «Alameda Dos Oceanos» qui attirent beaucoup de visiteurs chaque jour, l'une des entrées du centre se trouve devant la gare routière Est de Lisbonne, le parc des nations, l'hôtel de luxe Tivoli Oriente, tandis que la seconde entrée se situe en deuxième ligne face à la mer, à proximité de l'Altice Arena, de l'aquarium, et du casino de Lisbonne.

Le centre commercial Vasco Da Gama concentre donc son offre sur les touristes, les habitants et les travailleurs des quartiers alentours, des villes de Lisbonne et de Loures, élargissant ainsi son public-cible.



Attention

## LOCALISATION



Le centre commercial est à moins de 200m de la Gare do Oriente, qui est l'une des stations les plus connues de la ville de Lisbonne (cercle rouge sur la carte).

Il est situé à quelques mètres du Parc des Nations, un point d'intérêt important à proximité de la côte, notamment pour les passionnés de chefs-d'œuvre de l'architecture contemporaine (cercle vert sur la carte).

Le pavillon du Portugal de l'exposition universelle de 1998, chargé d'abriter la représentation nationale portugaise se trouve également à moins de 200m du centre (cercle violet sur la carte).

Dans cette zone, se trouve également à moins de 500m le Casino de Lisbonne (cercle orange sur la carte) et l'Aquarium (cercle bleu sur la carte).

Le centre commercial est à moins de 200m de l'Altice Arena qui est une salle polyvalente pouvant accueillir jusqu'à 20.000 spectateurs, utilisée pour des événements publics mais aussi pour des événements d'entreprise ou des congrès (cercle jaune sur la carte).

Il est évident que cette zone connaît une fréquentation importante chaque jour de l'année, un point crucial pour les commerçants.



## LES OBJECTIFS



Comme expliqué précédemment, le centre commercial VASCO DA GAMA est très populaire, pour son offre étendue mais aussi pour sa localisation et cette fréquentation concerne aussi bien les touristes que les habitants locaux.

En 2015, le centre a été fréquenté par un peu moins de 14 millions de visiteurs et 1.2 millions de déplacements en voiture privée.

La conséquence directe de cette fréquentation importante est la sécurité des visiteurs, notamment aux niveaux des sorties de véhicules, qui génèrent une congestion de la circulation sur les deux axes majeurs de la zone, augmentant ainsi le risque d'accidents avec des piétons.

Malheureusement ce constat a un impact négatif sur l'expérience globale des visiteurs, or leurs avis et leurs ressentis sont des éléments primordiaux pour le bon développement du centre, ils jouent un rôle essentiel pour l'évolution et la croissance économique du centre.

L'objectif est simple, améliorer l'expérience du visiteur tout en apportant une contribution positive à l'environnement du centre.

Le centre a réagi rapidement, en apportant des modifications importantes, afin d'améliorer l'accès et la sortie du parking pour les véhicules, la circulation des piétons a été améliorée grâce à des marquages routiers plus clairs, un meilleur éclairage et des passages pour piétons.

Le centre en a profité pour installer des points de recharge pour les voitures électriques mais également un système permettant de ventiler le parking tout en récupérant l'humidité des parois afin de la traiter et de l'envoyer le long du toit, apportant ainsi un brin de fraîcheur aux visiteurs tout en accentuant le thème du centre (l'océan) et en respectant l'environnement.



En relevant ces défis logistiques et environnementaux, le centre a réalisé des économies importantes grâce aux mesures de recyclage de l'eau, de plus, les clients qui traversent le parking sont désormais beaucoup plus sûrs, comme en témoigne une diminution de 67% des accidents de parking entre 2016 et 2017.

Parallèlement, le niveau de satisfaction des visiteurs vis-à-vis des nouveaux aménagements a connu une amélioration de 9,5% de 2016 à 2017.

Pour continuer sur cette lancée, les propriétaires du centre ont un objectif très simple, vendre des droits d'exploitations pour financer la construction d'un nouveau centre commercial.

Ces droits d'exploitations vont se matérialiser par un bail en amodiation, qui va permettre aux investisseurs de récupérer une partie des recettes générées par la location des locaux commerciaux du centre, à un taux fixé et garanti par la société de gestion du centre commercial.

D'après leurs études, cet objectif devrait être atteint sur une période maximale de 10 ans, c'est la raison pour laquelle, la société de gestion propose un investissement sur une période maximale de 120 mois, avec une obligation de racheter vos droits en fin de contrat à leur prix de départ (valeur de l'investissement initial), et pour faciliter cette levée de fonds, il y a une possibilité de sortie chaque année.

Concernant le rendement, il s'agit d'un versement mensuel, fixé de manière contractuelle par la société de gestion, en fonction de l'historique annuelle des recettes générées par la location de ces locaux commerciaux.

Malheureusement la forme juridique de cette levée de fonds, confère à l'investisseur uniquement le droit d'usufruit mais pas sa nue-propriété, et donc il n'est pas possible de financer cet investissement par un emprunt bancaire, car l'investisseur ne devient aucunement le propriétaire du local.

De la même manière, l'investisseur n'est pas concerné par l'évolution de prix du marché immobilier, par conséquent si la valeur immobilière du local monte ou baisse, dans les deux cas, l'investisseur n'en sera pas impacté.

En revanche, cette forme juridique, présente 2 avantages majeurs pour l'investisseur :

-Le premier avantage est qu'il n'aura ni frais de notaire ni frais d'enregistrement à payer (un point très important pour l'investisseur car cela signifie que son investissement génère des revenus nets dès le premier mois).

-Le second avantage concerne la protection de son investissement, en effet il ne s'agit pas d'une acquisition immobilière mais d'un investissement financier, par conséquent cet investissement est couvert par le Fonds de garantie des dépôts de l'Autorité des marchés financiers à hauteur de 100.000 euros.

Après analyse comptable de la situation financière du centre commercial VASCO DA GAMA, notre cabinet s'est positionné comme apporteur d'affaire afin de pouvoir proposer cet investissement à sa clientèle.

En effet, la solidité financière du centre, sa localisation ainsi que son influence quotidienne lui assurent une pérennité financière sur du long terme.

D'autre part, l'objet et la forme juridique de cette levée de fonds, permettent de proposer cet investissement à des investisseurs n'ayant pas forcément une grande capacité d'investissement, mais également à tous les profils d'épargnants et nous pensons essentiellement aux profils prudents qui recherchent en permanence des investissements permettant de surperformer les rendements traditionnels que l'on retrouve en banque ou chez son assureur (livret A, fonds euros...).



En analysant cet investissement de plus près, nous pouvons en premier lieu constater qu'il s'agit d'un placement à capital garanti, car comme mentionné plus haut, l'investisseur n'est pas indexé à l'évolution de prix du marché immobilier, et donc l'investisseur est certains de récupérer, en fin de contrat, la même somme investie initialement. En cas de problème financier du centre (ce qui est peu probable), l'investisseur est protégé par le Fonds de garantie des dépôts à hauteur de 100.000 euros.

D'autre part, l'investissement est peu contraignant au niveau de l'horizon d'investissement, même si la société de gestion le propose sur 10 ans maximum, il est possible d'en sortir chaque année, à date d'anniversaire de l'investissement, de plus les coupons sont versés chaque mois.

La proposition du centre est assez large car nous parlons de locaux commerciaux, qui se louent à des tarifs différents en fonction de la superficie du local et de sa localisation dans le centre et donc les rendements sont différents, voici une synthèse des différentes propositions d'investissement :

Superficie du local	Valeur d'investissement	Rentabilités mensuelles	Rentabilités en valeur
Un local de 40 m <sup>2</sup>	13.500 €	0,72 %	97,2 €
Un local de 60 m <sup>2</sup>	19.825 €	0,77 %	152,65 €
Un local de 110 m <sup>2</sup>	33.880 €	0,86 %	291,37 €
Un local de 155 m <sup>2</sup>	47.560 €	0,92 %	437,55 €
Un local de 248 m <sup>2</sup>	74.475 €	1,02 %	759,65 €
Un local de 405 m <sup>2</sup>	114.750 €	1,07 %	1227,83 €

Il faut également prendre en compte l'aspect fiscal, car ces rendements proposés sont des rendements nets de frais de gestion et d'entretien, en revanche la forme juridique assimile ce placement à un placement financier, par conséquent il y a la même imposition que sur un placement traditionnel (prélèvements sociaux + impôt sur le revenu), avec la possibilité de choisir entre 2 régimes :

- Le régime réel, permet de déduire toutes les charges relatives à l'investissement (obligatoire si l'investisseur est concerné par l'une de ces conditions : avoir des revenus fonciers brutes hors charges qui dépassent 15.000 euros par ans / si l'investisseur a au moins un logement loué en meublé / si l'investisseur bénéficie d'un régime fiscal particulier, par exemple des investissements sous les lois Besson, Robien, Borloo, Malraux... sauf le régime Scellier qui permet de choisir le régime microfoncier)
- Le régime Microfoncier (permet d'obtenir un abattement de 30%)

## Illustration d'un investissement avec la fiscalité :

Prenons l'exemple d'un investisseur ayant un taux d'imposition de 14% et souhaitant investir dans un local de 40 m<sup>2</sup>, celui-ci va déboursier 13.500€, et recevra chaque mois 97.20€ de rendement, soit 1166,40 € par an.

→ Avec le régime au réel, il va payer 17,2% de prélèvements sociaux, soit 200,62€ et son impôt sur le revenu selon son taux d'imposition de 14%, soit 163,3€.

Conclusion, l'investisseur va percevoir 802,48€ de revenu net sur cet investissement, soit environ 5,94% de rendement.

→ Avec le régime microfoncier, il aura un abattement de 30% sur le revenu de son investissement, et donc sa fiscalité va se calculer sur 1166,40€ - 30% soit 816,48€, et il devra s'acquitter de 140,43€ de prélèvements sociaux et de 114,30€ d'impôt sur le revenu.

Conclusion, l'investisseur va percevoir 911,67€ de revenu net sur cet investissement, soit environ 6,75% de rendement.



## DISCLAIMER

Les informations contenues dans le présent document vous sont fournies à simple titre indicatif. Ce document exprime la position du cabinet Ambaro Patrimoine, sur la base de sa propre évaluation de la situation, de la loi et de la réglementation en vigueur à la date de rédaction des présentes. En conséquence, le cabinet Ambaro Patrimoine assume toute la responsabilité au titre des informations contenues aux présentes et vous invite à consulter vos propres conseillers avant de prendre toute décision sur la base de ces informations. Ce document ne peut être considéré comme une sollicitation ou une offre de souscrire, acheter ou vendre des valeurs mobilières, immobilières ou instruments financiers, ou de conclure une quelconque opération. Bien que considérant l'information contenue aux présentes comme fiable, le cabinet Ambaro Patrimoine assure toute la responsabilité quant à la pertinence, l'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations. Ce document est strictement confidentiel. Vous ne pouvez en aucun cas l'utiliser ou le reproduire à quelque fin que ce soit. Le cabinet Ambaro Patrimoine décline toute responsabilité pour toute perte qui pourrait résulter de son utilisation ou de tout lien avec ce dernier.

**© (copyright) – AMBARO PATRIMOINE 2022 – Tous Droits Réservés**

Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, en tout ou partie, du contenu de ce document sur quelque support ou par tout procédé que ce soit, de même que toute vente, revente, retransmission ou mise à disposition de tiers de quelque manière que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable du cabinet Ambaro Patrimoine sont interdites. Le non-respect de cette interdiction constitue une contrefaçon susceptible d'engager la responsabilité civile ou pénale du contrefacteur par les articles L 335-2 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle.