

Suite à notre échange, veuillez trouver ci-joint une plaquette de présentation de notre Groupe détaillant nos meilleures solutions de placement pour l'année 2023-2024. Nous fournissons, depuis de nombreuses 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. GROUPE COVÉA, leader en solution d'épargne:

COVÉA, leader mondial des partenariats en épargne via ses solutions d'investissements, joue un rôle clé dans la vie quotidienne de ses clients en leur proposant des produits et services qui leur permettent de réaliser leurs projets, tout en se prémunissant contre les aléas de la vie. Acteur engagé, le Groupe COVÉA souhaite avoir un impact positif sur la société et rendre l'investissement plus accessible. Elle co-crée ses offres avec plus de **300 partenaires** distributeurs dans des secteurs variés (banques et institutions financières, acteurs de l'automobile, de la grande distribution, des télécommunications, fournisseurs d'énergie), ainsi qu'avec des Conseillers en Gestion de Patrimoine et des courtiers qui en assurent la commercialisation auprès de leurs clients.

Présent dans plus de 44 pays avec des positions fortes (Zone Euro), le Groupe COVÉA est devenu un spécialiste mondial de l'investissement et de l'épargne ainsi qu'un acteur majeur du financement de l'économie. Près de 5 000 collaborateurs dans le monde participent à la réalisation d'un chiffre d'affaires combiné de plus de 19 milliards d'euros!

COVÉA regroupe, à travers l'Europe, des marques spécialisées dans la gestion de copropriétés et la gestion locative de biens. Nous avons développé une plateforme de compétences et de développement unique couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers tels que: les centres commerciaux plein air, logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services (senior et étudiant). Le groupe propose également des produits d'investissement et d'épargne orientés principalement vers l'immobilier de commerces, de bureaux et autres établissements de santé et d'éducation avec plus de **17 Mds €** d'actifs (propres) en immobiliers sous gestion. Régulièrement distingué pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds, nous développons des solutions adaptées aux enjeux et aux besoins d'une clientèle diversifiée afin d'offrir des expertises en terme d'investissement et de typologie d'actifs avec une forte spécificité sur le résidentiel et l'immobilier d'entreprise.

Fonds à capital fixe: à la fois développeur et investisseur, le Groupe COVÉA s'adresse à une clientèle d'investisseurs, locaux ou internationaux, à la recherche de revenus récurrents et de valorisation du capital investi sur le long terme. Notre capacité d'investissement en France et en Europe (2 Mds € 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 - Service - Commercial:

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. Nous vous offrons un produit similaire à une S.C.P.I, si ce n'est qu'au lieu que d'être "bloqué" sur une durée de 5 à 8 ans avec une liquidité minimum du produit; 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 (donc sur une valeur refuge très avantageuse tel que l'immobilier) avec une durée de détention de seulement 12 mois, renouvelable à terme du contrat à la demande de l'épargnant.

Une solution d'investissement qui vous permet d'allier la sécurité de l'immobilier et le rendement élevé d'un excellent placement financier!

La nue-propriété restant celle du groupe COVÉA, nous avons procédé au démembrement du Droit de Propriété ce qui vous permet d'obtenir l'usufruit de nos produits pendant la période stipulée (12 mois) et donc de percevoir des dividendes avec une rente mensuelle. Nous avons démocratisé l'accès à un achat immobilier pur et net, ce qui vous permettra de recevoir 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!

Les dynamiques de nos parcs immobilier jouent un rôle important et ne cessent de se développer d'où le besoin d'augmenter notre capacité d'accueil. Des taux d'occupation de 98 % ont été enregistrés sur l'immobilier résidentiels. L'investissement y est très propice et rentable, le cadre de vie et l'environnement de manière générale répondent parfaitement aux attentes sur des aspects essentiels. 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.

L'épargne 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! Le Groupe COVÉA vous garantit la protection de vos dépôts associés aux intérêts perçus. Nous disposons exactement 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 jusqu'à 100 000,00 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 100 000,00 € par souscription/nombres de parts, 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 seront 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. *(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)*

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

- *Gestion administrative et comptable: Encaissement des loyers et reversement sur une base mensuelle + 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* jusqu'à 100 000,00 Euros par Fonds de garantie des dépôts et de résolution (FGDR) et l'ACPR et Taux fixe garanti par les capitaux propres du Groupe

B. Rendement et Fiscalité: (Exemple pour une Catégorie 2)

Les rendements perçus subissent une imposition à la source: Imposition qui se composera de la cotisation sociale en tant qu'investisseur et résident français CSG-CRDS (17,20 %) ainsi que des BNC HORS FRANCE (4,90 %) soit un total de **22,10 %**.

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 22,10 % et cela quelques soient vos revenus actuels.

- Rendement mensuel BRUT: 0,5860 %, soit {0,5860 % x 12 mois } = **7,0329 % Annuel BRUT**
- On soustrait: **17,20 % C.S.G + 4,90 % Bénéfices non commerciaux hors France** = {22,10 % 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**.

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

COVÉA EURO INVEST

CATÉGORIE	MONTANT INVESTI	TAUX NET ANNUEL	LOYER MENSUEL NET	LOYER ANNUEL NET
Ticket d'entrée	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 €