

Comme convenu, veuillez trouver ci-joint une plaquette de présentation de notre Groupe détaillant nos meilleures solutions de placement Épargne Investissement pour l'année 2024, afin que vous puissiez les étudier.

1. Filiale du groupe BPCE (Banque Populaire - Caisse d'Épargne), SOCFIM est une banque immobilière Française spécialisée en solutions d'épargne et d'investissements.

Depuis 31 ans, **SOCFIM** est un groupe de gestion totalement autonome basé à Paris, administré par les acteurs de référence sur les actions financières européennes, professionnels de l'immobilier et de la finance.

Notre expertise spécifique se décline sur une gamme ciblée de produits, notamment l'épargne en usufruit, conçus pour répondre aux besoins variés d'une clientèle diversifiée et exigeante.

SOCFIM, c'est une gamme d'expertise globale, portée par une équipe de spécialistes – Banquiers et Immobiliers – qui œuvrent pour servir un fonds unique par sa taille et sa diversité.

Dotée des moyens financiers conséquents issus de son appartenance au **Groupe BPCE**, l'équipe de **SOCFIM** porte une ambition tournée vers les valeurs d'expertise, de proximité et de développement durable et propose des solutions financières adaptées à la conjoncture actuelle. Entreprise indépendante et responsable, la qualité et la fiabilité sont au cœur de nos offres de produits et services.

Leader en France pour le financement de la promotion immobilière – son cœur de métier historique – **SOCFIM** a mis en œuvre l'élargissement de ses expertises : Gestion privée, financement des investisseurs et opérateurs de court, moyen et long terme, financement des opérations «corporate» de sa clientèle, épargne et investissement en fonds propres dans nos projets immobiliers au niveau Européen.

En 2023, nous gérons un encours de 12 milliards d'euros.

Le groupe **BPCE (Banque Populaire-Caisse d'Épargne)** travaille au quotidien en étroite collaboration avec **SOCFIM**, afin d'assurer une transition transparente et une sécurité absolue. Organisées autour d'experts mobilisés sur la création de valeur fondamentale, les équipes de **SOCFIM** sont animées par une culture unique de la performance.

Avec près de 12 Milliards d'euros d'encours sous gestion, une couverture de tous les segments financiers et immobiliers (logement, tertiaire, neuf, ancien, corporate, investissement en equity, épargne et investissements) et des résultats financiers robustes, la banque immobilière **SOCFIM** s'adapte constamment aux évolutions conjoncturelles et sociétales pour offrir une gamme de services aux épargnants et investisseurs au niveau Européen.

Pour atteindre cet objectif ambitieux, nous croyons à la nécessité de se spécialiser, de rester concentré sur son savoir-faire pour progresser. Ces valeurs constituent les bases de notre identité, conditionnent et structurent notre offre et son évolution. Pionnier de la performance absolue en Europe à travers une gamme de fonds long/short actions market neutral, son savoir-faire historique s'est développé suivant deux axes: la performance maximale à travers des solutions essentiellement collectives, et les actions européennes avec une présence reconnue sur le long-only ainsi que sur les produits d'épargne/investissements pour les professionnels et les particuliers.

2. Notre Livret épargne investissement à capital et rendement garantis : Immobilier - Résidentiel de Santé - Service - Commercial:

Notre Livret épargne investissement est basé sur un compte à terme en mandat de gestion. Il présente exactement les mêmes garanties et avantages qu'un Livret d'épargne traditionnel, à ceci près que du fait qu'il s'appuie sur des investissements sur le marché immobilier Européen, ses rendements sont nets d'impôts en France, puisque les taxes et impositions sont prélevées directement à la source comme l'impose la législation fiscale Européenne. Ceci permet d'une part d'obtenir un rendement net largement supérieur à ce que rapporte un Livret à la Poste ou à votre banque et d'autre part, d'avoir une réelle cohérence par rapport à l'inflation actuelle.

Votre capital et les taux de rendement sont 100% garantis, vos fonds ne sont jamais bloqués et restent disponibles à tout moment.

Nous vous proposons un produit d'épargne similaire à une S.C.P.I, si ce n'est qu'au lieu que d'être "bloqués" sur une durée de 5 ou 6 ans avec une liquidité minimum du produit, vos fonds restent toujours à votre disposition car notre solution d'épargne investissement est bâtie sur un compte à terme en mandat de gestion axé exclusivement sur des actifs en immobilier, avec une date anniversaire annuelle renouvelable à terme à la demande de l'épargnant.

Une solution qui offre un rendement mensuel, permettant d'allier la sécurité de l'immobilier et le rendement élevé d'un excellent placement financier, sous totale garantie.

Les dynamiques de nos divers parcs immobiliers 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'ensemble de notre parc immobilier Européen. L'investissement y est 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 et investisseurs reçoivent de manière automatique le rendement mensuel de leur épargne et cela sans être aucunement affectés par la situation économique.

L'épargne en usufruit (Jouissance des dividendes):

- Pour qui?

- Personnes physiques recherchant un complément immédiat de revenus;
- Personnes physiques cherchant à gommer un déficit foncier antérieur;
- Personnes morales assujetties à l'IS recherchant un placement de trésorerie.

- Quels intérêts?

Obtenir un niveau de revenus équivalent à celui généré par des parts détenues en pleine-propriété (achat immobilier classique) avec une mise de départ moins importante; Pour les sociétés à l'IS, l'usufruit est amorti, ce qui vient diminuer la base imposable.

Le capital ainsi que les intérêts sont-ils garantis?

OUI, SOCFIM vous garantit la totale protection de vos dépôts associés aux intérêts perçus. En tant qu'établissement bancaire, nous disposons de toutes les garanties financières auprès de la Banque Centrale Européenne et de la Banque de France. De plus, les dépôts sont également garantis par nos assurances et nos fonds propres.

Capital Garanti jusqu'à 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/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 après que votre versement est 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 en mandat de gestion. 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, si vous veniez à rompre complètement votre contrat entre les dates anniversaires. Il s'agit d'un coût fixe de 218,00 euros (deux-cents dix-huit euros) de frais de dossier pour la résiliation totale et anticipée de contrat. *(Possibilité de récupérer vos capitaux pendant la durée de votre contrat, si une somme minimum reste en dépôt, sans aucun frais de sortie)*

Rendement et Fiscalité: Suivant les directives de la législation Européenne, les rendements perçus subissent directement une imposition à la source.

Imposition qui se compose de la cotisation sociale en tant qu'investisseur et résident français CSG-CRDS (**17,20 %**) ainsi que des BNC, Bénéfices Non Commerciaux 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.

Exemple pour une Catégorie 1:

- Rendement mensuel BRUT: 0,5860 %, soit $\{0,5860 \% \times 12 \text{ mois}\} = \mathbf{7,0320 \%}$
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 **7,0320% ÷ 1,221** correspondant à la **C.S.G + B.N.C (Bénéfices Non Commerciaux Hors France)** vous donne un résultat de: **5,90% Annuel NET.**

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

CATÉGORIE	MONTANT INVESTI	TAUX NET ANNUEL	LOYER MENSUEL NET	LOYER ANNUEL NET
Catégorie 1	33 800,00 €	5,90 %	166,18 €	1 994,20 €
Catégorie 2	49 600,00 €	6,12 %	252,96 €	3 035,52 €
Catégorie 3	85 200,00 €	6,45 %	457,95 €	5 495,54 €
Catégorie 4	100 000,00 €	6,74 %	561,66 €	6 740,00 €

PREMIUM	150 000,00 €	6,90 %	862,50 €	10 350,00 €
PREMIUM +	250 000,00 €	6,98 %	1 454,17 €	17 450,00 €

SOCFIM est un groupe financier extrêmement professionnel, doté d'une solide réputation, reconnu pour la justesse de ses analyses et réputé pour son sérieux depuis plus de 30 ans.

Nous offrons à nos investisseurs et épargnants une offre privée, garantissant leur investissement de manière totalement sécurisée et permettant de créer ainsi une relation lucrative sur du long terme.

Nous espérons que cette présentation ainsi que ces simulations détaillées, vous permettront de saisir l'opportunité de rentabiliser votre épargne en toute sérénité.

Cordialement,

Thierry Hanau
Responsable financier
Tel: 01 84 60 24 77
Mail: thierry.hanau@amsocfim.com
AM-SOCFIM - Banque immobilière
www.socfim.com