



**Epargne Retraite**<sup>®</sup>  
CRÉATEUR DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES



# Dossier de presse

## CONTACT PRESSE

A CHACUN SON IMAGE - Tel : 01 49 65 64 21 - Email : [nc@acsifrance.com](mailto:nc@acsifrance.com)

SAS GROUPE FRANCE EPARGNE

12, rue de la Verrerie - CS 20519 • 44105 NANTES Cedex 4

Tel : 02 40 69 61 19 - [www.gfe-epargne-retraite.com](http://www.gfe-epargne-retraite.com)

# Un patrimoine immobilier en cœur de ville

Le concept GFE Epargne Retraite® offre la possibilité de se constituer un patrimoine immobilier de grande qualité en cœur de ville sans apport personnel initial obligatoire, en le faisant financer pour la majeure partie par un revenu sécurisé (bail commercial ferme Appart'City®) et par une épargne légère tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

GFE Epargne Retraite® est la solution idéale aux nécessités actuelles de création de revenus complémentaires.



## L'EMPLACEMENT, PREMIÈRE CLÉ D'UN INVESTISSEMENT RÉUSSI ET D'UNE FORTE VALORISATION PATRIMONIALE

Les experts du Groupe sélectionnent les meilleurs projets immobiliers en s'appuyant sur des études de marché approfondies et selon des critères rigoureux : centres-villes, potentiel économique, proximité des lieux d'animation et des moyens de transports.

C'est pour cette raison que les résidences Appart'City® sont toutes au cœur de grandes métropoles françaises et en Belgique, et garantissent la valorisation patrimoniale.



## QUALITÉ DE CONSTRUCTION ET SÉCURITÉ DU PRODUIT IMMOBILIER

Le Groupe apporte un très grand soin à la conception et à la réalisation de ses programmes en collaboration avec les plus grandes signatures du marché immobilier. Ils bénéficient de garanties extrinsèques systématiques. Leur construction, respectueuse des normes énergétiques et environnementales, répond à des critères stricts définis par le cahier des charges Appart'City®.



## PROGRAMMES DE STANDING AVEC LA CHARTE DE QUALITÉ APPART'CITY®

Conçues selon la charte de qualité Appart'City®, les résidences offrent des prestations haut de gamme et répondent aux attentes des résidents. Réalisations de standing pérennes, elles valorisent durablement le patrimoine de l'investisseur. Ce dernier obtient des revenus locatifs assurés contractuellement par bail commercial ferme Appart'City® de 11 ans et demi renouvelable.

## APPART'CITY Premium®

GFE Epargne Retraite® étend son offre d'investissement en proposant la nouvelle gamme de prestige Appart'City Premium® avec le lancement en commercialisation de la résidence de Mulhouse. Appart'City® décline ainsi dans le haut de gamme son concept d'hébergement.

L'esprit Appart'City Premium® met l'accent sur le prestige avec des résidences de standing au cœur des villes. L'architecture extérieure, les aménagements et la décoration raffinée sont étudiés pour une offre d'hébergement de grande qualité.

- des **résidences sécurisées** (télésurveillance, vidéosurveillance, parkings sécurisés)
- des **emplacements privilégiés**
- des services para-hôteliers **haut de gamme** (bagagerie, salon de détente et de réception,...)
- des appartements décorés avec raffinement
- des **équipements modernes**
- des espaces «**bien-être**»
- un **Bar Lounge**
- des prestations inédites avec un espace **Boutique** pour offrir les meilleurs services d'accueil et de services.



Appart'City Premium® Mulhouse

# Des revenus complémentaires garantis\* et indexés

Épargner aujourd'hui est le maître mot pour profiter le moment venu d'une retraite en toute tranquillité. Dans un contexte préoccupant pour l'avenir des retraites en France, la formule GFE Epargne Retraite® est la réponse idéale à la très forte demande des investisseurs privés qui souhaitent bénéficier de revenus complémentaires.



## DES LOYERS GARANTIS PAR BAIL COMMERCIAL FERME APPART'CITY®

Dans le cadre de notre formule exclusive d'investissement, l'investisseur signe un bail commercial ferme labellisé Appart'City® de 11 ans et demi renouvelable avec la SAS Dom'Ville'Services qui gère l'ensemble des résidences du parc. Dom'Ville'Services est ainsi le locataire unique.

L'investisseur perçoit un loyer :

- ☑ **GARANTI** par un bail commercial souscrit par le locataire unique Appart'City®, leader des résidences de tourisme urbain au cœur des villes,
- ☑ **INDEXE** annuellement sur l'IRL (indice de référence des loyers),
- ☑ **NET** de frais de gestion.

La signature du bail commercial libère l'investisseur de toutes les démarches administratives : Appart'City® assure l'exploitation et la maintenance du bien, et libère ainsi le propriétaire de toutes contraintes de gestion.



## UN EXPLOITANT SOLIDE ET RECONNU

L'exploitant est l'élément capital d'une rentabilité sécurisée. Avec Appart'City®, l'investisseur a la certitude de choisir un acteur solide et renommé qui assure la gestion de plusieurs milliers d'appartements au travers de sa société unique d'exploitation, la SAS Dom'Ville'Services.



## DES LOYERS SÉCURISÉS AVEC LA SAS DOM'VILLE'SERVICES

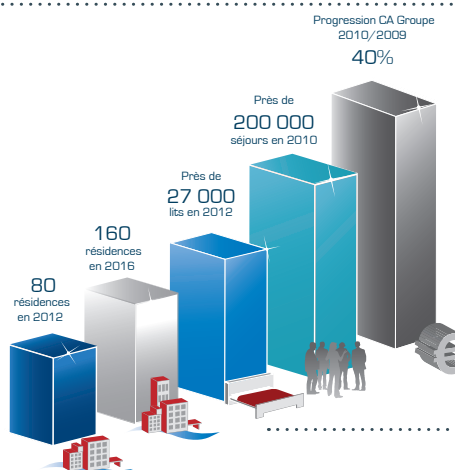
La SAS Dom'Ville'Services est la filiale du Groupe qui exploite l'ensemble des résidences Appart'City®, leader des résidences de tourisme urbain au cœur des villes. Avec 80 résidences en 2012 et des loyers mutualisés sur 10 000 appartements une totale sécurité sur la rentabilité et la pérennité de l'investissement est ainsi obtenue.

### LE CONTRAT



Le contrat Appart'City® est une exclusivité de la formule GFE Epargne Retraite®.

Il permet, dans le cadre du bail commercial ferme, de sécuriser la rentabilité et la pérennité du patrimoine avec le leader des résidences de tourisme urbain au cœur des villes.



\*Bail commercial ferme Appart'City® de 11 ans et demi renouvelable.

# Des avantages fiscaux exceptionnels

LMNP BOUVARD-CENSI 2011

La formule GFE Epargne Retraite® permet de bénéficier de la fiscalité la plus attractive du moment avec le dispositif LMNP Bouvard-Censi 2011, en devenant propriétaire dans une résidence de tourisme classée Appart'City® exploitée sous le régime de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).



**LMNP BOUVARD-CENSI 2011 : 18% DE RÉDUCTION D'IMPÔT  
SOIT JUSQU'À 54 000 € D'ÉCONOMIE D'IMPÔT**

Dans le cadre des investissements dans les résidences de tourisme, l'investisseur allège ses impôts de 18 %<sup>(1)</sup> du prix de revient de l'acquisition HT, hors meubles. Ainsi, il peut économiser jusqu'à 6 000 € d'impôt<sup>(1)</sup> par an pendant 9 ans.



**19,6% DE REMBOURSEMENT DE LA TVA**

Lors de l'acquisition d'un appartement dans une résidence Appart'City®, l'investisseur obtient le remboursement, par l'administration fiscale, de la TVA sur le montant HT de l'acquisition<sup>(2)</sup>.

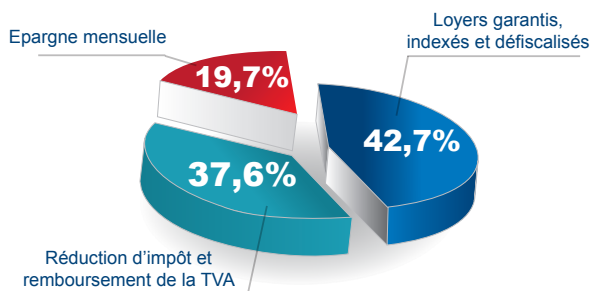


**23 ANS ET PLUS DE REVENUS LOCATIFS NETS D'IMPÔT**

Les loyers, garantis par bail commercial ferme Appart'City® de 11,5 ans renouvelable, sont sans fiscalité grâce à la déductibilité des amortissements (statut fiscal Loueur en Meublé).

## UN PATRIMOINE FINANÇÉ À PLUS DE 80%<sup>(3)</sup>

par la réduction d'impôt,  
le remboursement de la TVA<sup>(2)</sup>  
et les loyers garantis<sup>(4)</sup> !



## Exemple chiffré

L'investissement : 92 235 € TTC

Réduction d'impôt de<sup>(1)</sup> :  
12 566 €

Remboursement de  
la TVA<sup>(2)</sup> :  
14 329 €

Apport : ..... 0 €

Epargne mensuelle : ..... 160 €<sup>(5)</sup>

L'investisseur est propriétaire  
d'un T1 d'une valeur de : ..... 92 235 €<sup>(6)</sup>

Il perçoit au terme du financement  
un revenu complémentaire  
annuel garanti par bail  
commercial ferme  
Appart'City® de : ..... 3 972 €<sup>(7)</sup>



Appart'City® Le Mans Hyper-centre (72)

Appart'City® Nice (06)

Appart'City® Magny (78)

Appart'City® Valence (26)

[1] Réduction d'impôt de 18% du prix de revient de l'acquisition HT, hors meubles, acquise pour toute signature notaire réalisée au plus tard le 31 décembre 2011. Investissements dans les Résidences de Tourisme (Loi de Finances 2011). Soit 54 000 € d'économie d'impôt lissée sur 9 ans, sur une période pouvant aller jusqu'à 15 ans, pour un investissement plafonné à 300 000 € HT. [2] TVA sur le montant HT de l'acquisition. Article 261 D 4° du CGI. [3] Selon dossier. [4] Bail commercial ferme Appart'City® de 11,5 ans renouvelable. [5] Exemple d'épargne mensuelle type pour un investissement de 92 235 € TTC meublé, provision de frais de notaire inclus - Financement sur 20 ans sans apport avec crédit 3,80% - rentabilité annuelle 4,20% du loyer HT sur le prix HT hors meubles - revalorisation annuelle du loyer 2% - économie d'impôt et TVA réinjectées, hors intérêts intercalaires. [6] Montant emprunté garanti par assurance décès / invalidité. [7] Loyer révisé sur une prévision de 20 ans [hypothèse d'augmentation de 2% par an].

# La protection de son avenir et de ses proches

**GFE Epargne Retraite® : la solution sûre pour se protéger et transmettre un patrimoine à sa famille.**



## LA PROTECTION FAMILIALE EN QUESTION

En cas d'accident de la vie (décès, invalidité), les pensions de reversion s'avèrent dans de nombreux cas très insuffisantes pour permettre aux proches (conjoint survivant, enfants... ) de rester à l'abri du besoin.

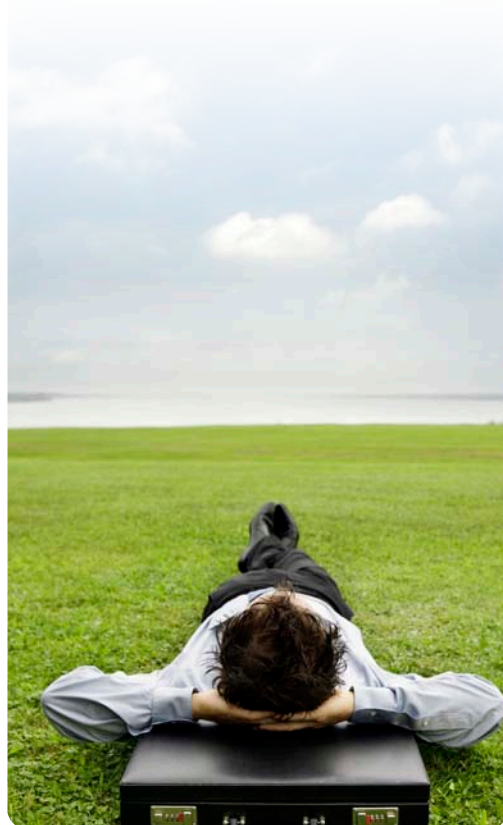
De plus, avec les questions de retraite arrivent les questions sur la préparation de la succession.



## SÉCURITÉ ET SÉRÉNITÉ

Avec l'assurance sur le capital emprunté dans le cadre d'un investissement dans une résidence **Appart'City®**, l'investisseur :

- ☑ est immédiatement propriétaire d'un capital immobilier de grande qualité
- ☑ transmet à ses proches un patrimoine à forte valorisation, pérenne et rentable
- ☑ et ses proches ont la certitude d'obtenir des revenus garantis<sup>(1)</sup>, indexés, défiscalisés<sup>(2)</sup> et renouvelés pendant 23 ans et plus.



[1] Bail commercial ferme Appart'City® de 11 ans et demi renouvelable. [2] Statut fiscal Loueur en Meublé.



# Un Groupe, des métiers pour un avenir valorisé

## Le Groupe France Epargne est membre du Groupe Menguy Investissements

Depuis près de 20 ans, le Groupe Menguy Investissements développe, commercialise et exploite des résidences de tourisme au cœur des villes de France et des pays limitrophes, labellisées **Appart'City®**. L'expertise et le savoir-faire du Groupe s'expriment dans la pertinence et la performance de son offre qui connaît un succès croissant.

Le Groupe s'impose comme le leader des résidences de tourisme urbain au cœur des villes et réalisera ses ambitions dans les 5 ans à venir en portant la chaîne à près de 160 résidences en 2016.

