



**Nos années d'expérience et notre expertise sont pour vous les meilleures garanties d'une excellente valorisation de votre patrimoine**

- **Constitution d'un patrimoine immobilier** en pleine propriété bénéficiant d'une situation privilégiée
- **Investissement à partir de 73 205 euros HT** hors meubles et hors frais de notaire (selon disponibilités)
- **5% ou plus de rentabilité** garantie par bail commercial
- **Financement possible à 100%** aux meilleures conditions du marché
- **Revenus locatifs assurés** contractuellement sur 23 ans et plus : bail commercial de 11 ans et demi ferme renouvelable
- **Importante économie d'impôts** (amortissements Loueur de Meublé Professionnel)
- **Remboursement de la TVA à 19,6%** sur le montant de l'acquisition (gain fiscal cumulable et immédiat)
- **Revenus locatifs nets d'impôts** (principe de défiscalisation des amortissements Loueur de Meublé)
- **Déclarations fiscales de Loueur de Meublé et de TVA offertes la 1<sup>ère</sup> année**
- **Exonération d'ISF** (selon conditions de l'article 885R du CGI)

**60 résidences, plus de 7 000 appartements.**  
Découvrez **Appart'City Cap Affaires®** sur

**appartcity.com**

**Our years of experience and our expertise are for you the best guarantees of a good management of your heritage**

- **Build-up of property assets** with freehold benefiting from a privileged situation
- **Investment from 73 205 euros exclusive of tax,** without furniture and notary fees (depending on availabilities)
- **5% or more of guaranteed return by commercial lease**
- **Mortgage at the best French rates** with a possibility of long length (national agreement)
- **Rental income contractually guaranteed** for 23 years and more: commercial lease renewable after 11 and a half years firm
- **Important tax savings on income declared** under French taxation law (Commercial Furnished Property Renter Amortization)
- **Tax declarations for non Commercial Furnished Property renting and VAT are offered the 1<sup>st</sup> year**
- **Refunding of the VAT at 19,6%** of acquisition by the French administration

**60 residences, more than 7 000 apartments.**  
Discover **Appart'City Cap Affaires®** on

**appartcity.com**



**GROUPE FRANCE EPARGNE®**  
Le Patrimoine Pierre au Coeur des Villes

12 rue de la Verrerie  
CS 20519  
44105 Nantes Cedex 4, France

Tél. +33 (0)2 40 69 61 19  
Fax. +33 (0)2 40 69 50 85

gfe-epargne-retraite.com  
e-mail : contact@gfe-sas.com



Agence Seize - Document non contractuel - Crédit photo : O. Bergès - Perspective non contractuelle, interprétation de l'artiste



# Appart'City Cap Affaires®



## Agen en chiffres

- 1<sup>er</sup> pôle régional d'industries en agro-alimentaire
- 2<sup>ème</sup> laboratoire français en pharmacie et en chimie
- 12 zones d'activités économiques
- Création de l'axe Nord/Sud reliant directement Paris en 2020

## Agen in figures

- The region's leading centre for agriculture and the food industry
- France's second most important laboratory for pharmaceuticals and chemicals
- 12 industrial and business estates
- North/South trunk route to Paris planned for 2020



1



3



2



4



5

- 1 Située au cœur d'un pôle agricole dynamique, l'industrie agro-alimentaire occupe une place de choix dans l'économie de la ville  
*Situated in the heart of a dynamic agricultural pole, the farm-produce industry occupies a special place in the town economy*
- 2 Irriguée par d'excellents réseaux routiers et sa culture méridionale, Agen est une porte ouverte sur l'Europe du Sud  
*Irrigated by an excellent road network, Agen is an open door for the South of Europe*
- 3 Le Lot et Garonne représente 65 % de la production nationale de pruneaux, avec 50 000 tonnes récoltées à Agen  
*The Lot and Garonne represents 65% of the prune national production, with 50 000 tonnes picked at Agen*
- 4 Agen est réputée pour sa richesse et sa diversité, son Musée des Beaux Arts est notamment l'un des plus importants bâtiments d'Aquitaine  
*Agen is well known for its richness and its diversity, its Beaux Arts museum is notably one of the most important buildings in Aquitaine*
- 5 Ville préfecture et centre de la communauté d'agglomération, Agen est source d'énergie pour les entrepreneurs !  
*Agen is a town full of energy for companies*

## Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes Créateur de Revenus Complémentaires

*Property Investment in French City Centres  
The Creator of Complementary Incomes*

## 🇫🇷 Agen, une activité fertile de nature !

A mi-chemin entre Atlantique et Méditerranée, Agen offre une alternative au développement de Toulouse et Bordeaux. La ville allie équipements structurants, qualité de vie méridionale et dynamisme économique grâce à son pôle agro-alimentaire nationalement reconnu. Située en plein cœur de la ville et de son histoire, Appart'City Cap Affaires® Agen est à deux pas de la gare.

### Agronomie et pharmacologie : la bonne santé économique

Au centre d'une importante région de production agricole et maraîchère, l'industrie agro-alimentaire est un secteur d'excellence pour Agen, qui accueille de célèbres enseignes nationales comme le Magicien Vert, Pampryl, Bonduelle... Avec l'Agropole, structure exclusive, Agen met à disposition des porteurs de projets toutes les ressources techniques, juridiques, financières ainsi qu'un centre de recherche et de formation. L'Agropole rassemble aujourd'hui plus de 100 entreprises, soit 1700 personnes sur 70 hectares. On y trouve bien entendu le Pruneau d'Agen, héritage vivant et moderne du patrimoine agricole de la ville. Agen brille également dans l'industrie pharmaceutique avec les laboratoires de recherche Bristol-Meyers Squibb UPSA, leader mondial des effervescents. Ces laboratoires rassemblent plus de 1200 employés dans le combat contre la maladie.

### Agen, une culture sur-vitaminée !

Ville gallo-romaine au climat ensoleillé et aux paysages naturels, Agen est un lieu de culture et d'histoire. Tout au long de l'année, la programmation des lieux culturels de la ville associée autour du bateau amiral qu'est le Théâtre municipal Ducourneau, fait vibrer Agen. Événement réputé de la rentrée agenaise, le "Grand Pruneau Show" transforme la ville en un gigantesque lieu de fête pour 60 000 personnes. Des scènes sont installées sur toutes les places : chacun y déguste fruits de la récolte, musique et culture !

## 🇬🇧 Agen, good business in a green setting!

Set midway between the Atlantic and the Mediterranean, Agen offers a delightful alternative to the intense development of Toulouse and Bordeaux. The city has an excellent infrastructure combined with a southern European way of life and an economic dynamism derived from its national renown as a centre for agriculture and the food industry. Located in the city's historic heart, the Appart'City Cap Affaires® Agen is only two minutes' walk from the station.

### Agriculture and pharmaceuticals: a healthy economic profile

At the heart of an important agricultural and horticultural area, Agen is a centre of excellence for the food industry, and is home to a number of famous national brand names such as Le Magicien Vert, Pampryl, Bonduelle... At its unique specialist business estate, Agropole, Agen offers project promoters all the technical, legal and financial resources they need, as well as a research and training centre. The Agropole now contains over 100 businesses, employing 1700 people and covering 70 hectares. Naturally, these include the makers of Prunes d'Agen, a living and modern symbol of the city's agricultural heritage. Agen also boasts a successful pharmaceutical presence, with the research laboratories for Bristol-Meyers Squibb UPSA, world leader in effervescents. These laboratories employ more than 1200 people in the fight against disease.

### Agen, a well-nourished cultural scene!

A Gallo-Roman city with a sunny climate and beautiful countryside, Agen is a place of culture and history. Throughout the year, programmes at the city's cultural facilities, particularly its flagship venue the Théâtre Ducourneau, make Agen a truly vibrant place. One of the autumn's major events, the "Grand Pruneau Show", transforms the city into a gigantic festival site hosting 60,000 visitors. Venues are set up in every square to enjoy music, culture and the fruits of the harvest!



## 🇫🇷 Au cœur d'Agen

Appart'City Cap Affaires® Agen prend place à l'angle des rues Lafayette et Pontarique. A proximité du marché couvert, la zone bénéficie d'un rayonnement culturel, économique et administratif exceptionnel. Mêlant bâtiments modernes et vieille pierre, le centre d'Agen offre son lot de commerces et de lieux à visiter. Les 103 logements, du T1 au T3, répondent aux normes les plus exigeantes et pérennisent votre patrimoine.

### Services et équipements

- Accueil personnalisé
- Services de petits déjeuners
- Nettoyage d'appartements
- Fourniture de linge de maison
- Salon de détente et de réception
- Kitchenette entièrement équipée
- Micro-ondes, lave-vaisselle
- Salle de bains tout confort
- Laverie et buanderie
- Bureautique, informatique, WIFI, TV LCD
- Parkings sous-sol et aériens

## 🇬🇧 In the heart of Agen

Appart'City Cap Affaires® Agen stands at the corner of two streets, the Rue Lafayette and Rue Pontarique. Close to the indoor market, the area benefits from an exceptional cultural, economic and administrative environment. With a combination of modern buildings and old stone, the centre of Agen offers a wide choice of shops and places to visit. The 103 apartments, from T1 to T3, are finished to the highest standards and offer excellent investment potential.

### Services and equipments

- Residential management on the premises
- Full breakfast service
- Apartment cleaning
- Household linen provided
- Relaxation and reception lounge
- Entirely equipped kitchenette
- Microwave oven, dishwasher
- Fully equipped bathroom
- Self-service laundry facilities
- Office services, computer room, WIFI, TV LCD
- Aerial and underground parking

## HYPER CENTRE-VILLE



### Paris / Agen

En avion / by plane = 1h20  
En train / by train = 4h  
En voiture / by car = 7h

### Bordeaux / Agen

En train / by train = 1h  
En voiture / by car = 1h15

### Toulouse / Agen

En train / by train = 50 min.  
En voiture / by car = 1h

### Barcelone / Agen

En avion / by plane = 3h (Via Toulouse)  
En voiture / by car = 5h15

- 🏛️ mairie town hall
- 🎓 école université school
- 🏪 église church
- 🏥 hôpital hospital
- 🚆 train train
- 🏬 centre commercial commercial centre
- 🏰 site historique historical site
- 🎭 théâtre theatre
- 🏢 administration civil services