



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 77 254 euros HT** hors meubles et hors frais de notaire (selon disponibilités)
- **4,9% 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^{ère} année**
- **Exonération d'ISF** (selon conditions de l'article 885R du CGI)

40 résidences, plus de 4 600 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 77 254 euros exclusive of tax,** without furniture and notary fees (depending on availabilities)
- **4,9% 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 1st year**
- **Refunding of the VAT at 19,6%** of acquisition by the French administration

40 residences, more than 4 600 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 : Martron, Mazère, P. Chapalain, G. Brandé, Marie d'Angoulême – Perspective non contractuelle, interprétation de l'artiste



Appart'City Cap Affaires®



Angoulême en chiffres

1^{er} pôle national de ressources et de compétences dans l'image
5^{ème} rang national pour son nombre d'entreprises industrielles
5 milliards d'€ de CA dans le domaine de l'emballage
6 grandes manifestations internationales autour de l'art et de l'image

Angoulême in figures

The leading national centre for film resources and skills
Ranked 5th nationally in terms of the number of industrial companies
Turnover of 5 billion € in the field of packaging
6 large international fairs relating to art and film



1



3



2



4



5

- 1 Angoulême, ville proche de la nature comme en témoigne les nombreux espaces verts
Angoulême, a town near to nature as shows the numerous green spaces
- 2 Le centre ville offre de nombreux commerces
The town centre offers a large choice of shops
- 3 Les murs peints ponctuent les promenades de la ville en hommage à la bande dessinée
The painted walls punctuate the town walkways in tribute to the cartoon strip
- 4 Les balades le long de La Charente offrent un réel dépaysement
The strolls along the Charente offer a welcome change of surroundings
- 5 Angoulême est à la porte des plus grandes villes françaises grâce à son aéroport
Angoulême is at the gateway to the biggest French towns due to its airport

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes Créateur de Revenus Complémentaires

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

Angoulême, bulle de bien-être

Appart'City Cap Affaires® Angoulême vous propose de découvrir une ville médiévale célèbre dans toute l'Europe ! La ville bénéficie de la proximité de Bordeaux, Poitiers et La Rochelle, notamment grâce au TGV. Place d'art et de culture, elle se distingue également par ses structures à haute valeur ajoutée.

Une ville chargée d'Histoire qui abrite les technologies les plus modernes...

Angoulême a fait de l'image sa spécialité, avec plus de 10 établissements qui développent les métiers du dessin et du cinéma. Des sociétés de production de films d'animation s'y sont installées : c'est à Angoulême qu'a été fabriqué le dessin animé «Kirikou». Le Centre National de la Bande Dessinée et de l'Image, conservatoire permanent de l'histoire de la BD, ainsi que la Maison des Auteurs font de la ville une pépinière d'artistes. Angoulême offre des conditions de travail propices à la création pour ce vivier d'entreprises des métiers de l'image. La ville jouit aussi d'une forte spécialité industrielle avec Leroy-Somer, leader mondial dans la création de moteurs électriques. Avec 1,1 milliard d'euros de chiffre d'affaires, 38 usines dans le monde et plus de 10 000 employés, Leroy-Somer est un pôle technologique incontournable.

Imagination, talents, événements : dessinez-vous une vie animée !

La ville organise le célèbre festival international de la BD : les artistes et les éditeurs du monde entier se rencontrent au travers d'expositions et de spectacles. Pour l'année 2008, la 35^{ème} édition du festival a attiré près de 200 000 visiteurs. Le festival des Musiques Métisses et la course du Circuit des Remparts sont d'autres événements célèbres. Côté historique, Angoulême est un lieu millénaire qui domine la vallée de la Charente, avec des remparts du 4^{ème} siècle formant une fortification de 3 kms. Toits de tuiles, monuments, lumière méridionale : l'art Roman s'illustre au fil du fleuve de la Charente.

Angoulême, a well-being oasis

Appart'City Cap Affaires® Angoulême invites you to come and discover this medieval city that is famous throughout Europe! The city is close to Bordeaux, Poitiers and La Rochelle due to TGV (high speed train) connections. It is a city of art and culture, but it is also set apart due to its many high value-added companies.

A town full of history which is home to the most up-to-date technology...

Angoulême has made film its speciality, with more than 10 companies working in the field of animation and the cinema. Animated film production companies have set up in the city, and the cartoon "Kirikou" was created here. The Centre National de la Bande Dessinée et de l'Image (National Comic and Film Centre) that preserves a permanent record of the history of the comic strip, as well as the Maison des Auteurs (Authors' Centre), make the city a real nest for artists. Angoulême offers working conditions that foster creativity, making it a breeding ground for film companies. The city also specialises in industrial production with Leroy-Somer, world leader in electric motor creation. With turnover of 1.1 billion euros, 38 factories around the world and over 10,000 employees, Leroy-Somer is a heavy-weight in the technological sphere.

Imagination, talent, events: create an animated life!

The city organises the famous International Comics Festival where artists and publishers from around the world meet over exhibitions and events. In 2008, the 35th festival attracted nearly 200,000 visitors. Other famous events include the Musiques Métisses Festival and the Circuit des Remparts motor race. From a historical point of view, Angoulême is an age-old city that dominates the Charente valley, with 4th century ramparts forming a 3 km fortification. It is a city of roof-tiles, monuments and southern light, where Roman art is on display along the Charente River.



Toute une histoire

A l'entrée de la ville historique, Appart'City Cap Affaires® Angoulême évolue dans le cadre médiéval de la place Dunois, avec son ancienne abbaye et son grand parc, espace vert classé. La place est adossée au Centre National de la BD et de l'Image et du Musée du Cinéma. A quelques kilomètres de l'aéroport d'Angoulême, les 103 logements, du T1 au T3, répondent aux normes de qualité, de confort et garantissent la pérennité de 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

A bit of history

At the entrance to the historic city, Appart'City Cap Affaires® Angoulême is set in the medieval atmosphere of place Dunois, with its ancient abbey and large park which is a classified green space. Place Dunois neighbours the National Comic and Film Centre and the Cinema Museum. Just a few miles from Angoulême airport, the 103 apartments (studios to two-bedroom), meet strict quality and comfort requirements, as well as preserving our heritage.

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

HYPER CENTRE-VILLE



Londres / Angoulême

En avion / by plane = 1h30
En train / by train = 6h50

Paris / Angoulême

En train / by train = 2h10
En voiture / by car = 4h40

Bordeaux / Angoulême

En train / by train = 55 min.
En voiture / by car = 1h30

- administration civil services
- mairie town hall
- église church
- cathédrale cathedral
- école universitaire school
- théâtre theatre
- hôpital hospital
- gare station
- site historique historical site
- palais des congrès congress area
- centre commercial commercial centre