

*Résidences DOMITYS,
Un placement plus performant
au rendement garanti !*



Réductions d'impôt
LMNP Censi-Bouvard
ou avec amortissement, Pinel

Loyers garantis
que votre bien soit occupé ou non

Expertise du leader
pour plus de sérénité

PRÉSENTATION & CHIFFRES

DOMITYS, UN SAVOIR-FAIRE UNIQUE

DOMITYS, filiale d'exploitation du Groupe ÆGIDE, détient un savoir-faire unique : la conception de résidences parfaitement adaptées au marché de l'habitat des seniors autonomes.

Confort, indépendance... pourquoi nos résidences font toute la différence ?

Être chez soi, chez DOMITYS ça va de soi !

Dédiés aux Seniors, les appartements DOMITYS, du studio au 3 pièces, intègrent dès leur conception tous les détails utiles pour rendre la vie plus sûre, facile et confortable : passages de portes élargis, douche facilement accessible, salle de bains adaptée, volets roulants électriques, interphone, mais aussi balcon, terrasse ou même jardinet.

Des services de qualité pour profiter de la vie

Les résidences DOMITYS disposent de plus de 800 m² d'espaces de bien-être et de convivialité (restaurant, piscine...) et proposent de nombreux services à la carte : assistance 24h/24, ménage...

Des animations sont proposées chaque jour pour se distraire, se cultiver (conférences, sorties...) ou entretenir sa forme (aquagym, sophrologie, Tai Chi...).



UN PLACEMENT QUI A DU SENS... ET SURTOUT DU BON SENS

Les avantages fiscaux ne suffisent pas à garantir la rentabilité de votre investissement à moyen et long terme. Investir en résidences services seniors avec DOMITYS vous donne toutes les bonnes raisons d'être serein.



Réductions d'impôt ou défiscalisation

Les dispositifs **Pinel**, **LMNP Censi-Bouvard** et **LMNP classique avec amortissement** offrent des conditions très avantageuses pour les investisseurs : réductions d'impôt jusqu'à 63 000 €, revenus défiscalisés...



Un investissement pérenne, garanti par l'expérience DOMITYS

DOMITYS a développé une nouvelle génération de résidences services seniors il y a plus de 15 ans et peut ainsi en démontrer la pérennité :

- Stabilité et faiblesse des charges pour le propriétaire
- Revente aisée (LMNP)
- 100% de reconduction des loyers à leur niveau le plus haut à expiration des baux initiaux



Un prix d'achat réduit grâce au remboursement de la TVA par l'État

En investissant dans une résidence services seniors DOMITYS (LMP, LMNP classique ou LMNP Censi-Bouvard), l'État vous rembourse la TVA de 20%.



Des revenus garantis élevés, sans aucun souci de gestion

En investissant dans une résidence DOMITYS, vous signez un bail avec l'exploitant DOMITYS qui vous garantit le versement mensuel de vos loyers pendant toute sa durée, que le logement soit occupé ou non.

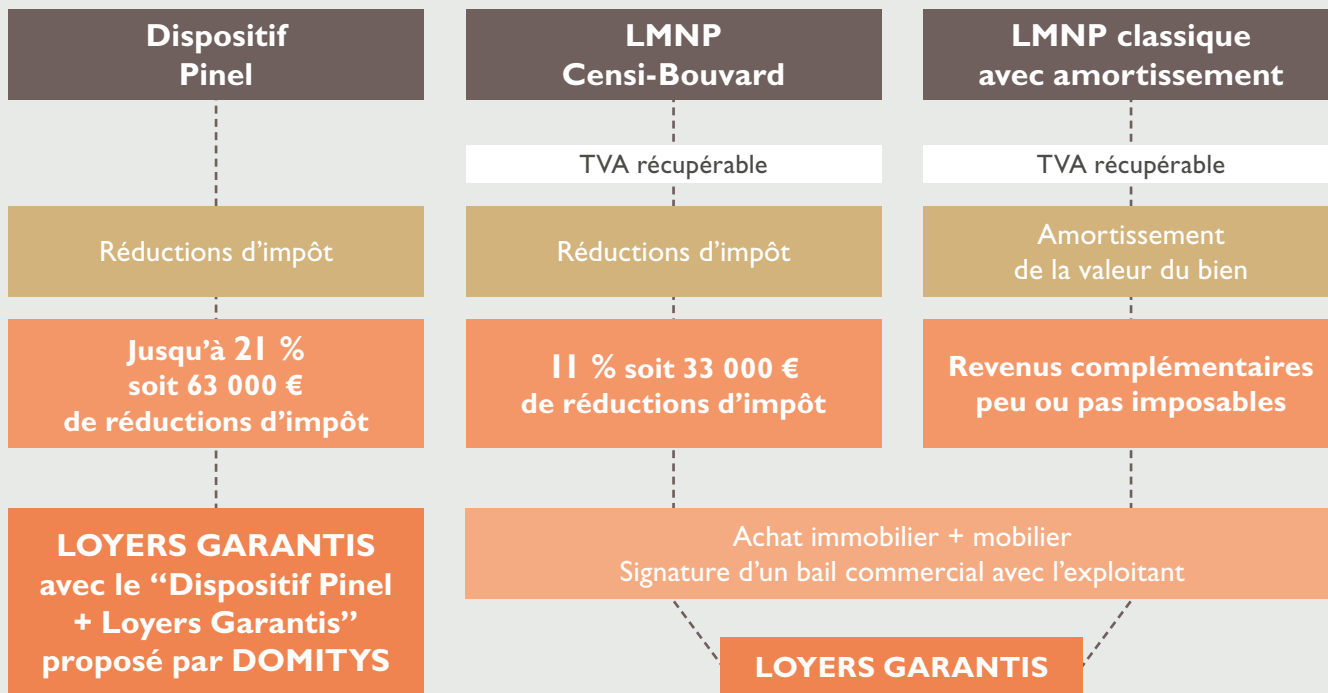


TOUT SAVOIR SUR L'ACQUISITION

L'investissement en résidences services seniors est possible dans un logement meublé ou vide et jouit de **nombreux avantages fiscaux dépendant du dispositif choisi**.

Nos conseillers sont à votre disposition pour vous établir une simulation personnalisée sur-mesure et vous aider à choisir le dispositif le mieux adapté à vos attentes et à votre situation.

DISPOSITIFS FISCAUX APPLICABLES AUX RÉSIDENCES SERVICES SENIORS



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

LES ATOUTS DE DOMITYS, EXPLOITANT N°1 DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

92% de taux de recommandation⁽¹⁾

+ de 60 résidences ouvertes

98% de taux d'occupation moyen dans nos résidences en croisière⁽²⁾



- Seul exploitant de résidences services seniors titulaire de la **certification AFNOR Engagement de Service**

- 100% des résidences agréées **Services à la Personne**



Développement à l'international (Belgique, Île Maurice, Maroc...)

(1) Enquête menée par INIT (Institut d'étude marketing, expert en mesure de la satisfaction et fidélité du client) en septembre 2016 auprès de 2489 résidents dans 55 résidences DOMITYS - (2) après deux ans d'exploitation.

TOUT SAVOIR SUR LE LMNP EN 2017

Les premières références au statut du loueur en meublé remontent aux années 1950. Depuis, ce statut a été régulièrement remodelé et bénéficie désormais également à l'investissement en résidence services. Le LMNP (loueur en meublé non professionnel) présente de nombreux avantages pour un particulier. C'est notamment l'opportunité de préparer la retraite, d'alléger l'imposition ou encore de générer des revenus complémentaires immédiats. **En un mot, le LMNP s'adapte à toutes les stratégies d'investissement** et c'est sans doute ce qui fait sa force encore aujourd'hui.

Que faut-il retenir du LMNP en 2017 ?

La loi de finances pour 2017 impacte le secteur immobilier de diverses manières : impact sur la fiscalité des sociétés immobilières, bien sûr, mais aussi impact sur l'investissement immobilier des particuliers. Parmi les principales mesures, on peut citer celles qui portent sur l'investissement locatif résidentiel. Le régime Duflot-Pinel et le dispositif dit "Censi-Bouvard" sont ainsi prorogés.



Quelques rappels

Avant d'aller plus loin, quelques précisions sur le LMNP. **Ce statut permet au propriétaire de louer un logement à titre de résidence principale du locataire ou de façon ponctuelle**, par exemple à des touristes. En mettant son bien sur le marché locatif, le propriétaire augmente l'offre de logement. En contrepartie, **il peut déduire de ses revenus locatifs** différentes charges et diminuer ainsi son imposition.

Déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les revenus du loueur en meublé non professionnel sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Si ses loyers annuels ne dépassent pas 15 000€, il a la faculté de choisir entre deux options :

- Soit le régime micro-BIC qui permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% sur ses revenus locatifs ;
- Soit le régime réel. C'est d'ailleurs ce dernier qui s'applique par défaut lorsque les loyers annuels dépassent 15 000€.

Pour être éligible à ce statut, il convient de ne pas dépasser la frontière entre LMNP et LMP (loueur en meublé professionnel). Deux critères sont pris en compte : réaliser moins de 23 000€ de recettes annuelles ou tirer moins de 50% de ses revenus globaux de cette activité.

Un dispositif prorogé jusqu'au 31 décembre 2017

Le LMNP Censi-Bouvard est une réduction d'impôt spécifique à l'investissement dans les résidences services. Ce dispositif permet de récupérer la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et donne accès à une réduction d'impôt de 11% du prix du bien dans la limite de 300 000€.

Arrivant à échéance au 31 décembre 2016, le LMNP Censi-Bouvard a fait l'objet d'une évaluation conformément aux dispositions de la loi ALUR. Les conclusions de cette évaluation préconisent une évolution du dispositif en réorientant le volet acquisition de logements dans des résidences de tourisme vers une aide fiscale pour les opérations de réhabilitation.

S'agissant des autres formes de résidences services, le projet de loi de finances 2017 adresse un satisfecit : "ce rapport a montré l'utilité du dispositif "Censi-Bouvard" pour le soutien à la production de résidences pour étudiants et pour personnes âgées ou handicapées."

Le LMNP Censi-Bouvard est donc prorogé pour ces catégories de logements jusqu'au 31 décembre 2017.

Un investissement cumulable avec d'autres avantages

Et ce n'est pas tout : les avantages du LMNP classique ou du LMNP Censi-Bouvard se cumulent avec ceux du bail commercial dans les résidences services.

DOMITYS, en plus de la récupération de la TVA et de la réduction d'impôt, garantit ainsi les loyers, que le logement soit vacant ou non. Ce bail est valable pour une durée de 11 ans renouvelable. À l'issue de cette période, l'investisseur peut aussi choisir de bénéficier d'un accompagnement à la revente. Cerise sur le gâteau, DOMITYS propose un loyer net de charges. **Incontestablement, le LMNP est donc un investissement gagnant en 2017 !**

AVEC DOMITYS, ÉCONOMISEZ L'ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

Lorsque vous investissez avec DOMITYS, vous n'avez pas besoin de souscrire une assurance propriétaire non occupant.

Découvrez pourquoi !

La loi ALUR impose aux copropriétaires, qu'ils soient occupants ou non-occupants, de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre.

Or de son côté, DOMITYS souscrit une police Multirisque Professionnelle couvrant "tous les biens appartenant à des personnes morales et physiques dont DOMITYS pourrait être dépositaire ou détenteur à un titre quelconque."

En devenant investisseur avec DOMITYS et en signant le bail commercial, vous bénéficiez des garanties souscrites par DOMITYS. Ces garanties sont très larges et comportent notamment les garanties "recours des locataires" et "recours des voisins et des tiers".

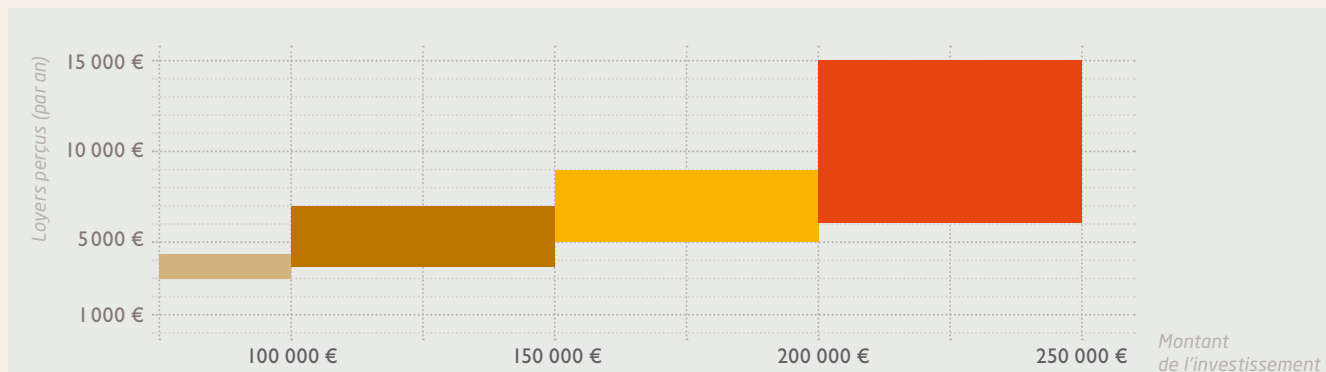
Vous n'avez donc pas besoin de souscrire un contrat d'assurance supplémentaire.

QUELS REVENUS MENSUELS TOUCHEZ-VOUS EN INVESTISSANT AVEC DOMITYS ?

DOMITYS propose des investissements dont la rentabilité peut aller jusqu'à 4,5 %, mais concrètement, **quels compléments de revenus allez-vous percevoir en investissant avec DOMITYS ?** DOMITYS ajuste les montants des loyers versés

selon deux paramètres : la valeur de l'appartement et la rentabilité proposée. Ces deux paramètres dépendent de la localisation du programme. **À l'échelle de la France, ces loyers s'étalent de 3 000 € à 15 000 €/an.**

MONTANT DES LOYERS PERÇUS EN FONCTION DU MONTANT DE SON INVESTISSEMENT



La variété des appartements proposés dans plus de 20 programmes actuellement en commercialisation permettent à chacun de trouver l'investissement qui lui correspond.

Les loyers versés par DOMITYS sont garantis par bail commercial. Ils sont revus chaque année selon l'évolution de l'IRL (Indice de Référence des Loyers), ce qui vous garantit un investissement à la

rentabilité pérenne. Par ailleurs, les loyers versés sont nets de charges courantes.

En investissant avec DOMITYS vous profitez également d'avantages fiscaux grâce aux dispositifs Censi-Bouvard, Pinel ou LMNP avec amortissement. L'investissement avec DOMITYS est donc doublement gagnant.

2 MILLIONS DE LOGEMENTS INADAPTÉS EN FRANCE

Face à l'ampleur des travaux d'adaptation, de nombreux seniors renoncent à adapter leur logement à l'avancée en âge. Les résidences seniors, en proposant un logement adapté dans un environnement sécurisé, s'adressent directement à cette majorité de retraités.

La plupart des Français souhaitent vieillir chez eux. Or, on ne compte aujourd'hui que 6 % de logements adaptés à la perte d'autonomie sur l'ensemble du parc. D'après l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), 2 millions de logements en France devraient faire l'objet d'une adaptation.

Des travaux d'adaptation auxquels beaucoup de seniors renoncent

Ce que recouvre le terme « adaptation » est assez large. Il peut aller de la pose d'une barre de maintien dans les pièces humides à l'installation d'un monte-escalier ou d'une douche à l'italienne. **Mais, quand on connaît le coût moyen d'un chantier d'adaptation (entre 5 et 10 000 euros selon les sources), on imagine aisément l'ampleur des travaux. Le renoncement est fréquent.**

Cela signifie concrètement que 2 millions de foyers de retraités vivent actuellement dans un environnement qui n'est pas adapté à l'avancée en âge. Pas étonnant, dès lors, qu'une personne sur trois âgée de 65 ans et plus chute au moins une fois dans l'année.

Résidences seniors : la réponse au déficit de logements adaptés

Au-delà du potentiel démographique et économique, au-delà de l'intérêt grandissant pour les formes d'habitat avec services, les 75 ans et plus valides sont avant tout à la recherche de sécurité.

Cela passe, bien sûr, par un lieu de vie adapté à l'avancée en âge. Dans chaque appartement, les salles de bain sont équipées de douches facilement accessibles, de robinets avec douchettes et de meubles ergonomiques. Les cuisines disposent de plans de travail à hauteur et de larges tiroirs accessibles. Plus généralement, tout est conçu dans le logement, du studio au 3 pièces, pour que la personne âgée puisse circuler aisément sans risque. Autre changement radical avec le domicile traditionnel, les espaces de services et les abords directs de la résidence sont sécurisés.

Face au déficit d'offre de logements adaptés dans le parc privé et à l'inadéquation de l'offre publique et associative, les résidences seniors sont, plus que jamais, la réponse au souhait des Français de vieillir chez eux.



LES ACTUALITÉS DU GROUPE

98 % D'OCCUPATION DANS NOS RÉSIDENCES

Grâce à son savoir-faire, DOMITYS a développé des méthodes et des process permettant d'optimiser le taux d'occupation dans chacune de ses résidences.

Dans un article daté de janvier 2016, le quotidien économique Les Echos s'interroge : quels sont les principaux critères pour investir en résidence services ? Parmi les questions à se poser, la demande locative figure en bonne place. Et pour cause, puisque, même si les loyers versés à l'investisseur sont garantis par l'exploitant dans le cadre du bail commercial, « le succès de l'établissement [...] doit se confirmer sur la durée ».

En amont : une étude de marché approfondie

Tout commence par une étude approfondie très en amont du projet. DOMITYS a développé une méthodologie très pointue pour ses études de marchés locales, qui doivent apporter des réponses aux trois questions suivantes : est-on capable de louer tous les appartements de la résidence sous deux ans ? La résidence est-elle en mesure de bénéficier durablement d'un taux d'occupation proche de 100 % ? Les objectifs économiques sont-ils atteignables dans la durée ?

Cette analyse à 360 degrés permet de s'assurer de la compatibilité du projet avec le concept DOMITYS, de l'attractivité du site (rayonnement de la ville, qualité de l'environnement direct...), du potentiel de personnes âgées de plus de 75 ans et, enfin, de réaliser un état des lieux précis de la concurrence.

Assurer la notoriété de la marque et de la résidence

Une fois le projet validé et lancé, l'atteinte du taux d'occupation optimal dépend de deux facteurs complémentaires :

- **D'une part, la notoriété de la marque.** Grâce à ses spots TV, ses publications dans la presse écrite et sa présence sur le web, DOMITYS s'est imposé comme un concept facilement identifiable par les seniors.
- **D'autre part, la reconnaissance de la résidence.** Dès les mois qui précèdent l'ouverture de la résidence, l'équipe de direction et les commerciaux sont présents sur place pour aller à la rencontre des divers clubs et associations, des acteurs publics locaux et des prescripteurs (médecins, travailleurs sociaux, pharmaciens...).

Un travail au long cours qui se poursuit bien après l'ouverture

Tous ces efforts seraient vains s'ils ne s'inscrivaient pas dans la durée. C'est pourquoi la force de vente ne disparaît jamais totalement de la résidence. Un senior intéressé peut mettre plusieurs mois avant de signer son contrat de location. Jour après jour, l'exploitant DOMITYS exerce donc un véritable travail d'administrateur de bien. Ce qui lui permet, sur **ses résidences ouvertes depuis plus de deux ans, d'afficher un taux d'occupation record de 98 %.**

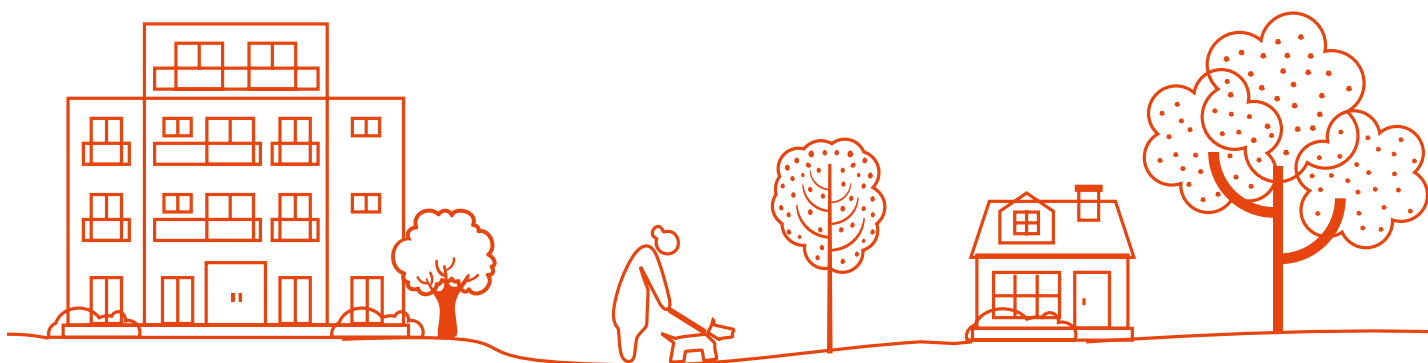


DOMITYS MEMBRE DU RÉSEAU BPIFRANCE EXCELLENCE

DOMITYS membre du réseau "Bpifrance excellence". Les entreprises du réseau sont choisies « pour leur dynamisme et leur volonté de se développer en France et à l'international ». Pour cela, il fallait **montrer un potentiel de croissance significatif et se développer à l'international**.

C'est effectivement le cas pour DOMITYS qui accélère encore son rythme de développement, notamment par l'augmentation du nombre de projets à l'étranger (Belgique, Italie, Île Maurice...).

Ce réseau a pour but de **rapprocher ces entreprises** afin de trouver des synergies et pistes de travail en commun. D'après Patrice BÉGAY, « Ce sont tous des **entrepreneurs qui ont une vision, souvent un coup d'avance**. Ils développent des stratégies exceptionnelles. Mais ils ont besoin de se parler ».



NOS CHIFFRES CLÉS



+ de **7000**
logements en exploitation



+ de **7000**
clients investisseurs
particuliers et institutionnels



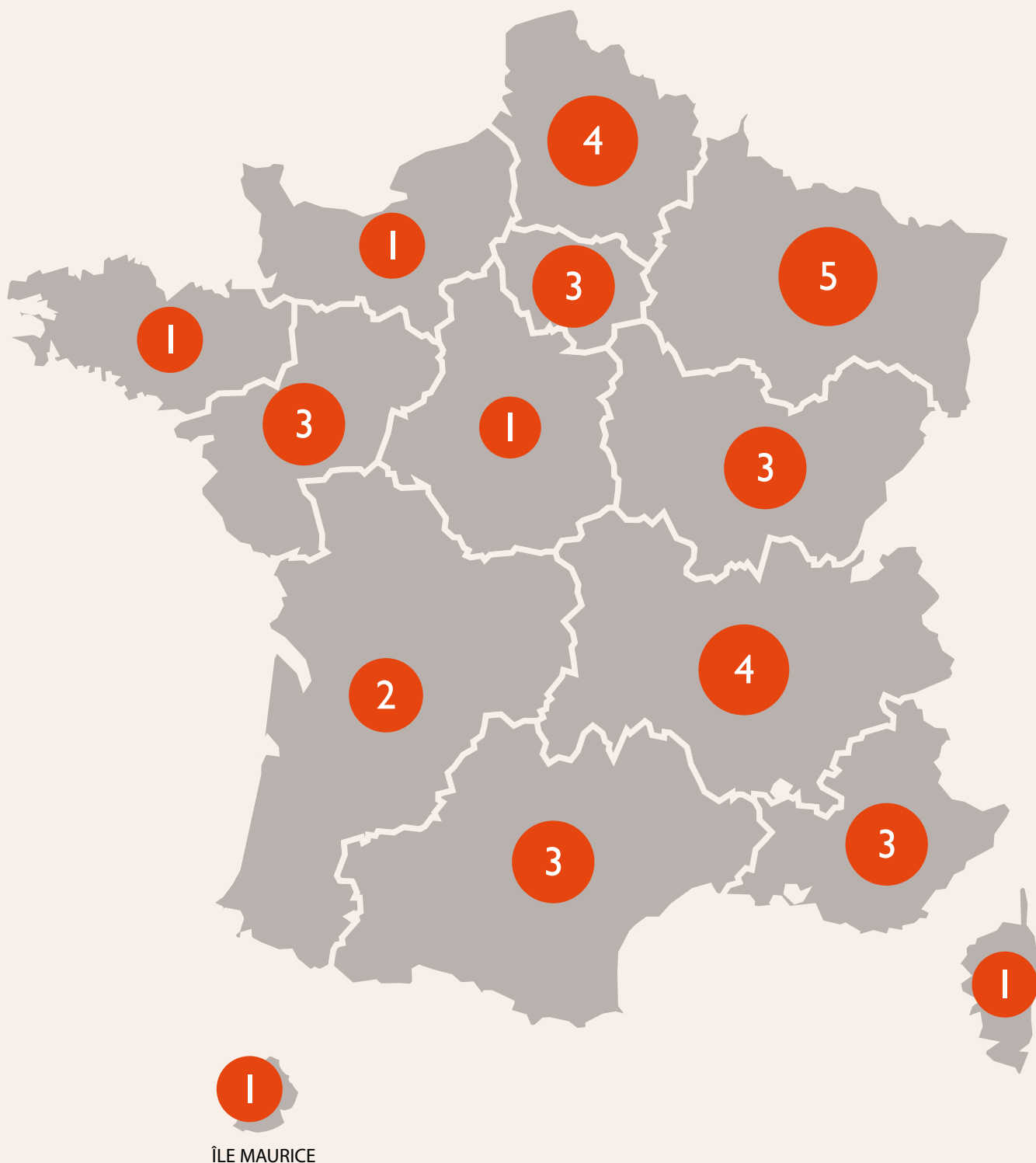
+ de **80**
programmes en cours



+ d' **1,5 milliard d'€**
investis par nos clients

PROGRAMMES EN COMMERCIALISATION

DES RÉSIDENCES AUX QUATRE COINS DE FRANCE ET AILLEURS



● Résidences en commercialisation

DÉTAILS DE NOS RÉSIDENCES EN COMMERCIALISATION

(Classées par ordre alphabétique des villes d'implantation)



ABBEVILLE (80)

"L'Aigrette Bleue"

113 logements

Livraison prévisionnelle :
1^{er} trimestre 2019

HAUTS DE FRANCE



AGEN (47)

"Les Vergers d'Ébène"

115 logements

Livraison prévisionnelle :
1^{er} trimestre 2019

NOUVELLE AQUITAINE



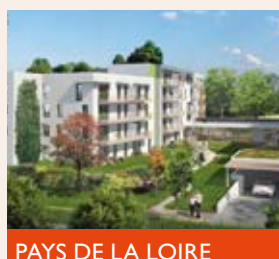
AJACCIO (20)

"Le Jardin des Palmiers"

125 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2017

CORSE



ANGERS (49)

"Rosa Gallica"

125 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2017

PAYS DE LA LOIRE



ARRAS (62)

"L'Atlas"

110 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2019

HAUTS DE FRANCE



AURAY (56)

"Les Voiles Pourpres"

128 logements

Livraison prévisionnelle :
3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2017

BRETAGNE



BRIANÇON (05)

"Les Aiglons Blancs"

116 logements

Livraison prévisionnelle :
1^{er} trimestre 2019

PACA



ÎLE MAURICE

GRAND BAIE

"Le Domaine de Grand Baie"

Sa situation privilégiée, au cœur du parc de Mont-Choisy, assure aux résidents une proximité directe avec toutes les commodités et les loisirs de Grand Baie, tout en étant plongés dans un environnement verdoyant et serein.

155 logements (du studio au 3 pièces, penthouses et villas) avec balcon, terrasse ou jardin privatif.

Plus de 1 800 m² d'espaces Club :
piscines, spa, salle de gym, salon de beauté, salon-bar...

Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2019



COMBS-LA-VILLE (77)

"Les Notes Florales"

111 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2019

ÎLE DE FRANCE



CORBEIL-ESSONNES (91)

"Le Moulin des Bruyères"

130 logements

Livraison prévisionnelle :
1^{er} trimestre 2018

ÎLE DE FRANCE

PROGRAMMES EN COMMERCIALISATION - suite

DÉTAILS DE NOS RÉSIDENCES EN COMMERCIALISATION - suite

(Classées par ordre alphabétique des villes d'implantation)



AUVERGNE
RHÔNE-ALPES

LE PUY EN VELAY (43)

"La Sardonne"

107 logements

Lancement commercial :
juin 2017

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2019



NOUVELLE AQUITAINE

L'ISLE D'ESPAGNAC (16)

"La Canopée"

118 logements

Lancement commercial :
mai 2017



NORMANDIE

MONT-SAINT-AIGNAN (76)

"Athénée"

114 logements

Livraison prévisionnelle :
2^{ème} trimestre 2019



GRAND EST

MOULINS-LÈS-METZ (57)

"La Bellamire"

117 logements

Livraison prévisionnelle :
3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2018



BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ

NEVERS (58)

"Le Belvédère"

110 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2019



PAYS DE LA LOIRE

OLONNE-SUR-MER (85)

"Les Frégates"

124 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2018



AUVERGNE
RHÔNE-ALPES

PÉRIGNAT LÈS-SARLIÈVE (63)

"Le Castel du Val"

126 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2017
et 1^{er} trimestre 2018



HAUTS DE FRANCE

SAINT-QUENTIN (02)

"Les Papillons d'Azur"

128 logements

Livraison prévisionnelle :
2^{ème} trimestre 2019



PACA

SAINT-RAPHAËL (83)

"La Palombine"

106 logements

Livraison prévisionnelle :
3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2017



PAYS DE LA LOIRE

TREILLIÈRES (44)

"L'Angélique Bleue"

115 logements

Livraison prévisionnelle :
2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2019



ÎLE DE FRANCE

VILLIERS-SUR-MARNE (94)

"Les Raisins Bleus"

133 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2017



GRAND EST

VITRY-LE-FRANÇOIS (51)

"La Salamandre"

111 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2019

NOS DERNIÈRES OPPORTUNITÉS



AUVERGNE
RHÔNE-ALPES

ALBERTVILLE (73)

"Le Parc de Jade"

132 logements

- Livrée -



BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ

BESANÇON (25)

"L'Art du Temps"

128 logements

- Livrée -



CENTRE VAL-DE-LOIRE

BLOIS (41)

"Les Comtes de Sologne"

123 logements

- Livrée -



GRAND EST

KINGERSHEIM (68)

"L'Organdi"

126 logements

Livraison prévisionnelle :
1^{er} et 2^{ème} trimestres 2018



HAUTS DE FRANCE

MAUBEUGE (59)

"Le Carillon d'Or"

119 logements

- Livrée -



GRAND EST

THONVILLE (57)

"Le Pavillon de Diane"

110 logements

- Livrée -



AUVERGNE
RHÔNE-ALPES

VICHY (03)

"La Fontaine du Roy"

117 logements

Livraison prévisionnelle :
3^{ème} trimestre 2017



BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ

AUXERRE (89)

"Terres de Bourgogne"

118 logements

Livraison prévisionnelle :
3^{ème} trimestre 2017



GRAND EST

BEZANNES (51)

"Les Hautes Feuilles"

124 logements

Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2017
et 1^{er} trimestre 2018



OCCITANIE

CASTELNAU-LE-LEZ (34)

"Le Sextant"

109 logements

Livraison prévisionnelle :
3^{ème} trimestre 2017



PACA

LA CIOTAT (13)

"Les Lanternes Bleues"

127 logements

Livraison prévisionnelle :
3^{ème} trimestre 2018



OCCITANIE

MONTPELLIER (34)

"Les Sarments Blonds"

100 logements

- Livrée -



OCCITANIE

TOULOUSE L'UNION (31)

"Les Pastellistes"

111 logements

Livraison prévisionnelle :
2^{ème} trimestre 2019

Plus que quelques lots disponibles,
contactez-nous sans attendre :

 02 47 51 8000
APPEL NON SURTAXÉ

 www.domitys.fr

PAROLES D'INVESTISSEURS

« DOMITYS,
LA solution pour investir sereinement. »

Mme D., investisseur à Montpellier

« Revenus garantis, avantages fiscaux et expérience du leader...
Je ne pouvais pas rêver mieux pour mon investissement. »

M. G., investisseur à Orange

« Un investissement à la fois rentable
et citoyen. »

M. T., investisseur à La Tremblade



02 47 51 8000

APPEL NON SURTAXÉ

DOMITYS

42 AVENUE RAYMOND POINCARÉ • 75116 PARIS



www.domitys.fr