

PROPOSITION D'INVESTISSEMENT

LA MEILLEURE
OPPORTUNITÉ
POUR VOUS AUJOURD'HUI



TRILLIUM
REAL ESTATE ENTERPRISE LTD



INTRODUCTION

De nos jours, lorsque vous placez votre argent à la banque, les taux d'intérêts sont tellement faibles qu'ils en deviennent dérisoires. Pire, en prenant en compte l'impact de l'inflation, votre argent déprécie d'année en année. Voilà pourquoi cela n'a plus aucun sens de confier toutes vos économies à votre banque.

En diversifiant vos investissements de manière intelligente et sécurisée, non seulement vous diminuez les risques, mais surtout, vous pouvez faire fructifier votre capital de façon conséquente.

C'est ce que Trillium Real Estate vous propose aujourd'hui.

S'appuyant sur son succès sur le marché immobilier britannique, Trillium Real Estate est à la recherche de partenaires (particuliers, business angels...) qui souhaitent obtenir un retour sur investissement compétitif en investissant dans la société.

Cette phase de développement vise le secteur locatif privé, car les conditions macroéconomiques actuelles permettent d'acheter des propriétés à prix réduit et d'ajouter de la valeur avant de refinancer ou de revendre à profit. En se concentrant sur nos stratégies de base (l'achat/location, la colocation ou l'achat/revente), Trillium Real Estate peut offrir une sécurité à ses investisseurs tout en générant des rendements favorables.



NOS

OBJECTIFS

- ✓ Offrir à nos investisseurs une sécurité maximale, et des rendements compétitifs compris entre **6% et 10% par an**.
- ✓ Se concentrer sur la croissance d'un portfolio durable en investissant dans des biens en forte demande. Notre objectif est d'acheter pour £200 000 de propriétés résidentielles à prix réduit au cours des 18 à 24 prochains mois.
- ✓ S'assurer que chaque projet d'investissement dispose d'au moins deux stratégies de sortie pour atténuer les risques et protéger les fonds d'investissement.
- ✓ Développer notre réseau et tirer parti des meilleurs partenaires pour garantir la livraison des projets à temps et dans les limites du budget défini.
- ✓ Créer des scénarios gagnants - gagnants pour toutes les parties prenantes impliquées dans le processus d'investissement.

INVESTISSEMENT & SÉCURITÉ

Les intérêts sur les investissements peuvent être payés sur une base annuelle ou trimestrielle selon le projet entrepris. Pour rappel, nous vous offrons des intérêts compris entre 6% et 10% par an.

Nous cherchons à acheter des propriétés à rénover, à les remettre en état puis à les refinancer ou à les revendre avec plus-value après la fin des travaux (compter une période moyenne de 12 mois).

Comme nous ajoutons de la valeur à la propriété, cela augmente à son tour le niveau de protection des investisseurs car **l'argent investi est garanti contre un actif d'une valeur supérieure au prix d'achat d'origine.**

Un accord de prêt sera établi par notre notaire pour assurer la protection des deux parties.

À titre de garantie supplémentaire, une assurance complète des bâtiments est mise en place afin de protéger l'actif.

Nous comprenons que les investisseurs potentiels auront sans doute des questions spécifiques auxquelles nous serons heureux de répondre de façon individuelle et personnalisée.

LES 4 ÉTAPES DU FINANCEMENT

Ce financement sous forme de prêt a pour but d'associer votre capital à notre expertise en investissement immobilier :

Vous percevez des intérêts attractifs, en n'ayant besoin d'aucune expertise en immobilier et sans avoir à vous en préoccuper.

En prêtant de l'argent à Trillium Real Estate, vous percevrez ainsi vos intérêts et un remboursement du capital dans une période de temps définie en amont, tout simplement.

ÉTAPE
01

**Vous prêtez vos fonds à
Trillium Real Estate**



ÉTAPE
02

**Trillium Real Estate les investit
dans des propriétés à forts
potentiels au Royaume-Uni**



ÉTAPE
03

**Les propriétés rentables
génèrent des profits
(vente ou location)**



ÉTAPE
04

**Grâce au profit généré,
vous récupérez votre
capital initial + les intérêts**



STRATÉGIES

Comme il est risqué de mettre tous ses œufs dans le même panier, nous souhaitons diversifier notre portfolio en se concentrant sur trois stratégies clés. Cela nous permet de réduire davantage le risque et de consolider notre portfolio.

01 L'ACHAT/LOCATION

L'achat/location (*Buy to let* en anglais), consiste à acheter une propriété, la rénover puis la mettre en location.

La demande pour ce type de propriété est forte, surtout dans certaines zones bien ciblées comme l'Ecosse ou le Nord de l'Angleterre.

Nous achetons des maisons ou appartements pour les gens de la classe moyenne, uniquement là où la demande est forte.

Toutes les propriétés sont rénovées à neuf, entièrement conformes à toutes les réglementations et sont gérées par des agents professionnels.

02 LA COLOCATON

La colocation (*House of Multiple Occupation* en anglais) consiste à louer des chambres individuelles au sein d'une même propriété, souvent pour des étudiants, travailleurs...

Dans certaines régions du Royaume-Uni, la demande de chambres individuelles à louer est très élevée. Nous travaillons avec nos constructeurs, nos agents de location et les autorités locales pour livrer des chambres de qualité sur le marché, en maximisant l'espace et ainsi les rendements du bâtiment. Bien que les colocations soient fortement réglementées, nous nous assurons que toutes les propriétés soient aux normes, répondent aux critères de sécurité, de planification et de contrôle des bâtiments.

Nous ciblons les travailleurs, les entrepreneurs et les étudiants ainsi que les expatriés qui recherchent leur premier logement au Royaume-Uni.

Il y a environ 500 000 propriétés en colocation au Royaume-Uni comprenant entre 4 et 20 chambres.

1 maison ▶ Plusieurs locataires ▶ Plusieurs loyers ▶ Revenus supérieurs

03 L'ACHAT/REVENTE

L'achat/revente (*Flip* en anglais) est une stratégie répandue qui consiste à acheter une propriété sous la valeur du marché, la rénover pour y ajouter de la valeur et la revendre à profit.

Nous travaillons en étroite collaboration avec les agents immobiliers locaux, les agents de location et d'autres sources pour trouver des propriétés hors marché qui nécessitent des rénovations et qui peuvent ensuite être vendues à des fins lucratives.

Nous ciblons les propriétaires qui souhaitent vendre rapidement et donc à plus bas prix.

Nos équipes de construction, qui travaillent sous étroite surveillance, sont incitées à terminer dans les délais et dans les limites du budget défini.

Pénurie de
240 000
logements par an

Moyenne d'âge des
primos-accédants
40 ans

65%
des 25-34 ans ne sont
pas propriétaires

24%
de prévision de croissance
du secteur locatif d'ici 2021

600 000
maisons vides
dans tout le Royaume-Uni...

...dont un tiers vacantes
depuis plus de
6 mois

INVESTIR ? OUI MAIS AVEC ÉTHIQUE !

"Au Royaume-Uni, plus de 4 millions de personnes vivent dans des propriétés inappropriées ou insalubres"

BBC Housing Brief 2020

Face à ce triste constat, il nous semble primordial d'aller au-delà de notre simple mission d'investisseur. L'immobilier est avant tout un business basé sur l'humain.

Nous pensons sincèrement que tout le monde est en droit de vivre dans des conditions décentes et dans un lieu confortable qui fournit les besoins de base de chacun.

Tout le monde veut se sentir en sécurité chez soi. Nous nous efforçons de satisfaire ce besoin essentiel.

C'est pourquoi Trillium Real Estate s'engage à louer ou vendre des propriétés de bonne qualité et fait du bien-être de ses clients une priorité : l'occasion idéale d'investir intelligemment tout en réalisant une bonne action qui profite à tous.



SCHÉMA D'INVESTISSEMENT

1. AU DÉPART



ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ

PRIX D'ACHAT	£ 50 000
	+
TRAVAUX	£ 10 000
	+
FRAIS DIVERS	£ 3 750
TOTAL DES COÛTS	£ 63 750

APRÈS
TRAVAUX



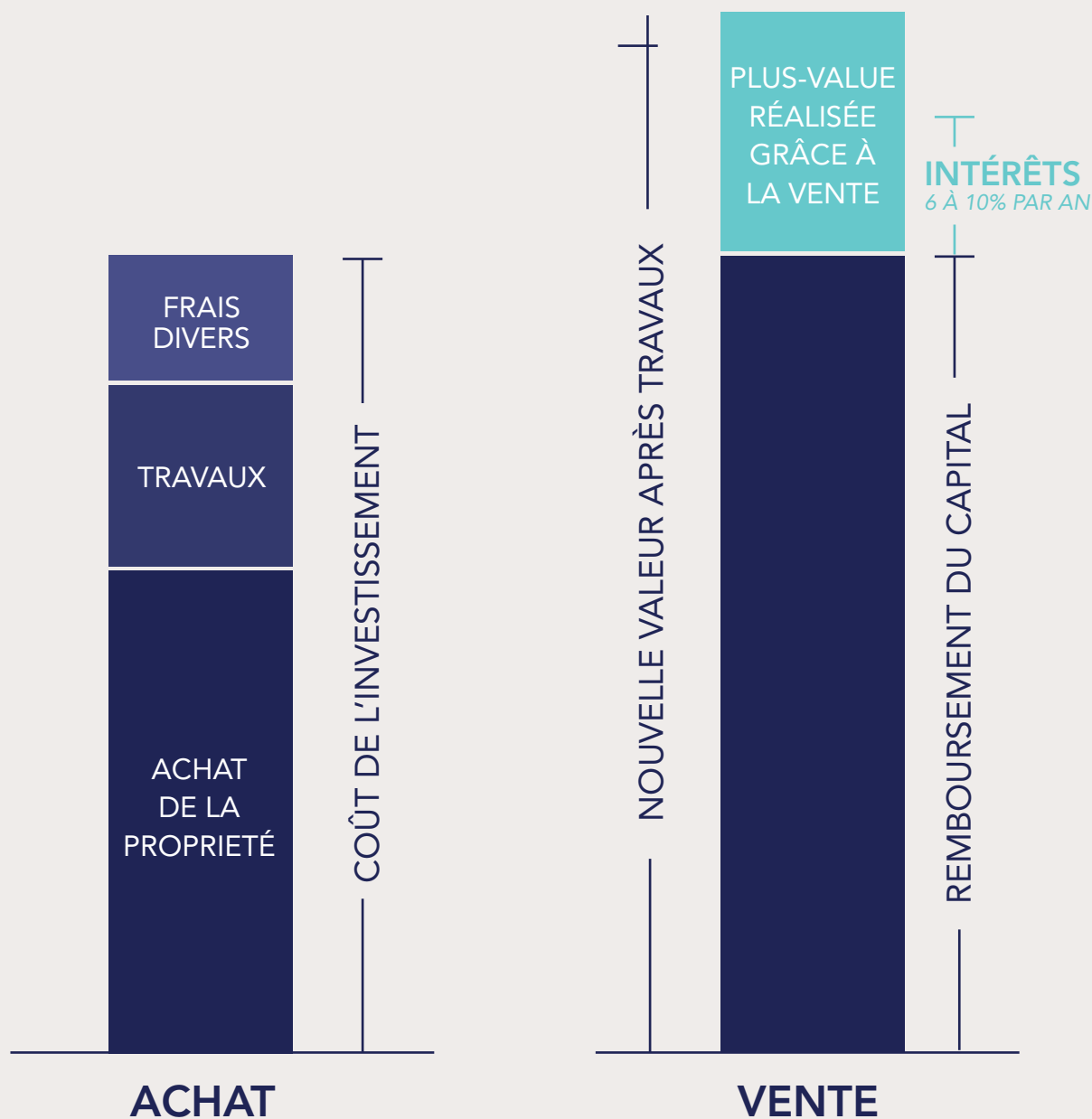
2. À L'ARRIVÉE



REFINANCEMENT PAR UNE BANQUE

NOUVELLE VALEUR	£ 85 000
	-
PRÊT	£ 63 750
75% DE LA VALEUR	
FONDS PROPRES	+£ 21 250

ARGENT LAISSÉ DANS LA PROPRIÉTÉ	£ 0
------------------------------------	-----



SIMULATION

Si vous investissez

30 000 €

ou une autre devise (\$, £...)



	Sur un compte en banque à 1% par an	Intérêts perçus avec Trillium	
		6% par an*	10% par an*
Après 1 an	300	1 800	3 000
Après 2 ans	603	3 708	6 300
Après 3 ans	909	5 730	9 930
Après 4 ans	1 218	7 874	13 923
Après 5 ans	1 530	10 146	18 315

*le pourcentage d'intérêts dépend du montant du capital investi, de la durée souhaitée par l'investisseur et des conditions du marché. Un contrat sera établi en amont pour définir ces conditions.

POURQUOI L'IMMOBILIER ET POURQUOI AU ROYAUME-UNI ?



Compte tenu du Brexit et de la crise économique actuelle, de nombreuses personnes sont tentées de laisser leur argent à la banque.

Nous croyons fermement qu'en cas d'incertitude, il existe d'énormes opportunités à saisir.



Quelques points clés

Une demande très élevée

Le Royaume-Uni connaît une pénurie massive de logements adéquats après des années de sous-investissement de la part de divers gouvernements. Les derniers chiffres montrent un **déficit compris entre 1,5 million et 2 millions de logements**. Avec ou sans immigration, le Royaume-Uni a du mal à loger ses concitoyens et c'est un problème qui ne sera pas résolu à court terme.

Les taux d'intérêts

Ils viennent d'être abaissés (0,1% au R-U, 0,5% livret A en France). **Les épargnants sont sacrifiés** car les banques centrales doivent stabiliser l'économie. Cela signifie qu'en laissant de l'argent à la banque, les gens finissent par en perdre à cause de l'impact de l'inflation. Il devient alors moins risqué et plus intéressant d'investir.



La taille du marché

Le Royaume-Uni approche les 70 millions d'habitants. La population augmente de **400 000 personnes** chaque année (notamment à cause de l'immigration, les naissances et l'augmentation de l'espérance de vie).

Un système légal favorable aux propriétaires

De nombreuses garanties et protections sont accordées aux propriétaires et investisseurs, ce qui fait du Royaume-Uni **un lieu stable et sûr pour investir**.

Un marché en croissance constante

Historiquement, **le prix des propriétés au Royaume-Uni double tous les 8-12 ans** selon les villes. D'après le rapport BBC Housing 2020, **le prix des propriétés a augmenté de 260% dans les 20 dernières années**, même avec la crise de 2008. Cela s'explique par une demande très forte qui s'accroît sans cesse.

De nombreuses opportunités

En se concentrant sur les zones à fortes demandes, en achetant à bas prix, et en effectuant des rénovations de qualité, **nous garantissons la protection de nos investisseurs au maximum**.

Toutes ces conditions déterminent l'attractivité du marché, générant ainsi des rendements élevés et des opportunités fantastiques pour les investisseurs aguerris.

NOTRE ÉQUIPE

Nous sommes entourés des meilleurs experts du secteur immobilier britannique qui nous accompagnent dans nos projets et qui nous aident à développer notre société. De plus, nous travaillons étroitement avec plusieurs mentors pour garantir la pérennité de notre business.

COURTIER

THE MORTGAGE ORG.

PO Box 62493,
London, E14 1JY
www.the-mortgage.org

NOTAIRE

CAREY & HUGHES

Carey Hughes Limited Int.
House, Stanley Blvd G72 0BN
www.careyhughes.co.uk

EXPERT-COMPTABLE

DYNAMIX ACCOUNTANCY

Dane John Works, Gordon Rd,
Canterbury, CT1 3PP
www.dynamixgroup.co.uk

Mais aussi...



CONSTRUCTEUR



SOURCEUR
DE BIENS



AGENT
IMMOBILIER



AGENT DE
LOCATION



COURTIER
EN DEVISES

ARCHITECTE,
ASSURANCE,
CONSULTANT,
ESTIMATEUR,
ETC...

L'ÉQUIPE TRILLIUM



Samantha HEMERY

+33 6 50 17 57 44 | samantha@trillium-real-estate.com

Après des études en Angleterre et en France en marketing et communication, Samantha a travaillé dans un grand groupe de médias à Paris, dans le milieu de l'hôtellerie de luxe puis dans le marketing et la promotion de voyages haut de gamme (hôtels et croisières de luxe).



Martial KURTZ

+33 6 06 83 67 51 | martial@trillium-real-estate.com

Après ses études en communication à Paris et à Chicago, Martial a travaillé plusieurs années dans des agences de communication à Paris pour l'organisation d'événements de grandes marques puis en tant que Directeur Artistique indépendant pour de grands groupes.

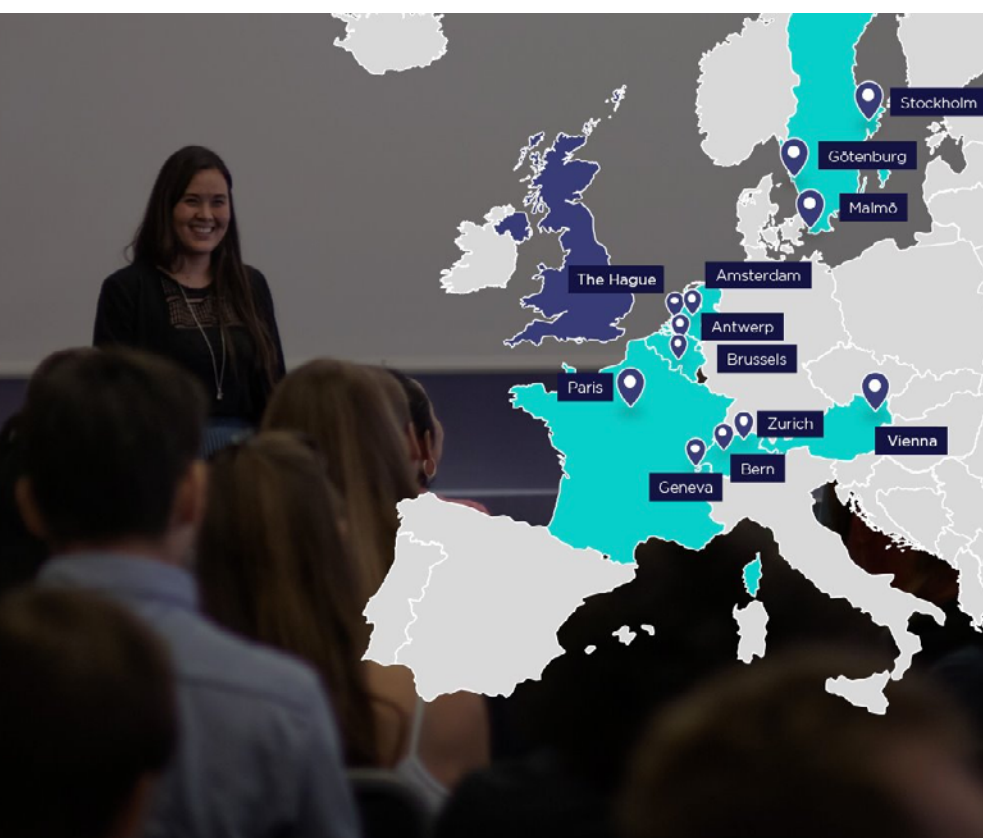
EXPÉRIENCE ET FORMATION

Nous avons tous deux été formés pendant plus de 2 ans par un centre de formation en immobilier réputé au Royaume-Uni.

Avec un marché en constante évolution, il est impératif que nous restions à jour de tout changement ayant un impact sur l'investissement immobilier, qu'il soit politique, économique, réglementaire ou financier.

Nous avons suivi une série de formations spécialisées dans les domaines suivants :

- Achat / Location
- Achat / Revente
- Colocation
- Entrepreneurat
- Analyse de marché
- Logements sociaux
- Biens commerciaux
- Protection des actifs
- Recherche de biens



Après avoir lancé Trillium, nous avons été **invités à partager notre expérience et nos succès lors de conférences en investissement immobilier**. Nous avons aidé plusieurs centaines de personnes en France, en Suisse, en Autriche, en Suède, en Belgique et aux Pays-Bas à démarrer leur formation en investissement immobilier au Royaume-Uni.

Nous faisons partie d'un **mastermind d'investisseurs immobiliers professionnels** par lequel nous avons accès à des spécialistes de l'immobilier réputés.

CONCLUSION

Trillium Real Estate vous offre entre 6% et 10% d'intérêts par an sur votre capital :

- En investissant sur l'un des marchés immobiliers les plus dynamiques au monde
- En achetant des propriétés sous la valeur du marché
- En y ajoutant de la valeur par des travaux de rénovation de qualité
- En les vendant ou louant à profit

Nous offrons à nos investisseurs la possibilité de générer des rendements compétitifs à court et moyen terme en tirant parti de notre expérience, de notre réseau et de nos investissements.

En suivant la demande, une solide analyse en amont et une gestion de projet stricte, nous offrons autant de certitudes que possible lorsque nous travaillons avec nos investisseurs. En se concentrant sur une stratégie claire, Trillium

Real Estate Enterprise Ltd passe à l'étape suivante en partageant cette opportunité avec ses partenaires.

L'investissement immobilier est dicté par une application minutieuse d'un processus bien défini et la création de relations solides.

Nous vous remercions de votre temps et nous nous réjouissons de travailler avec vous.

Samantha Hemery & Martial Kurtz

CONTACT :

Samantha Hemery
+33 6 50 17 57 44
samantha@trillium-real-estate.com

Martial Kurtz
+33 6 06 83 67 51
martial@trillium-real-estate.com

Trillium Real Estate Enterprise Ltd
Dane John Works, Gordon Road
Canterbury, Kent, CT1 3PP, Royaume-Uni

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux :

-  [Trillium Real Estate Enterprise LTD](#)
-  [Trillium Real Estate Enterprise LTD](#)
-  [@trilliumrealestateltd](#)

www.trillium-real-estate.com

ÉTUDE DE CAS

D'INVESTISSEMENTS

1

ACHAT / LOCATION

APPARTEMENT 2 CHAMBRES À GLASGOW



- **Stratégie principale** : Achat/location
- **Stratégies secondaires** : Logement social, achat/revente, Airbnb
- **Type de locataires** : Jeunes professionnels
- **Pièces** : 2 chambres, 1 cuisine, 1 séjour, 1 sdb
- **Superficie** : 67m²

ACHAT : £ 33 000



VALEUR APRÈS TRAVAUX : £ 60 000



FINANCEMENT

1. ACHAT ET TRAVAUX :

Prix d'achat : £ 33 000
Travaux : £ 11 000
Frais divers : £ 5 000
Total : £ 49 000

2. REFINANCEMENT APRÈS 6 MOIS :

Valeur après travaux : £ 60 000
Prêt à 65% de la valeur : £ 39 000
Argent laissé dans la propriété : £ 10 000

3. INDICATEURS CLÉS :

Loyer : £ 480 par mois (£ 5 760 par an)
Remboursement du prêt : £ 230 par mois
10% de frais de location : £ 48
10% coûts mensuels d'opérations : £ 48

Rendement : 11,7%

Retour sur investissement : 18,5%

2

COLOCATION

MAISON 4 À 5 CHAMBRES À BARNSELEY



- **Stratégie principale** : Colocation
- **Stratégies secondaires** : Achat/revente, achat/location
- **Type de locataires** : Jeunes professionnels
- **Pièces** : 5 chambres avec salle d'eau, 1 cuisine, 1 jardin

ACHAT : £ 118 000



VALEUR APRÈS TRAVAUX : £ 180 000



FINANCEMENT

1. ACHAT ET TRAVAUX :

Prix d'achat : £ 118 000
Travaux : £ 25 000
Frais divers : £ 8 000
Total : £ 151 000

2. REFINANCEMENT APRÈS 9 MOIS :

Valeur après travaux : £ 180 000
Prêt à 70% de la valeur : £ 126 000
Argent laissé dans la propriété : £ 25 000

3. INDICATEURS CLÉS :

Loyer : 5 x £ 400 par mois (£ 24 000 par an)
Remboursement du prêt : £ 735 par mois
20% de frais de location : £ 400
15% coûts mensuels d'opérations : £ 300

Rendement : 15,9%

Retour sur investissement : 27,1%

3

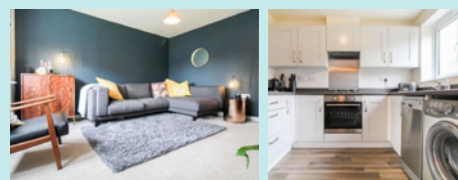
ACHAT / REVENTE

MAISON 3 CHAMBRES À LIVERPOOL



- **Stratégie principale** : Achat/revente
- **Stratégies secondaires** : Achat/location, colocation
- **Type d'acheteurs** : Familles, jeunes professionnels
- **Pièces** : 3 chambres, 1 cuisine, 1 séjour, 1 sdb, 1 salle d'eau, 1 jardin

VALEUR APRÈS TRAVAUX : £ 168 000



FINANCEMENT

1. ACHAT ET TRAVAUX :

Prix d'achat : £ 100 000
Travaux : £ 27 500
Frais divers : £ 6 500
Total : £ 134 000

2. REVENTE APRÈS 10 MOIS :

Valeur après travaux : £ 168 000
Frais de vente : £ 3 300
Profit avant taxes : £ 30 700

3. INDICATEURS CLÉS :

Retour sur investissement : 22,4%



TRILLIUM
REAL ESTATE ENTERPRISE LTD

Invest smart.

Samantha HEMERY
samantha@trillium-real-estate.com
+33 6 50 17 57 44

Martial KURTZ
martial@trillium-real-estate.com
+33 6 06 83 67 51

Trillium Real Estate Enterprise Ltd
Dane John Works, Gordon Road
Canterbury, Kent, CT1 3PP, United Kingdom