



CABINET FISCAL URIOS

76 allée Jean Jaurès - BAL n°35
31000 TOULOUSE

Tél. : 05 61 63 78 26

Fax. : 05 61 99 08 87

Port. : 06 83 84 74 66

Email : urios@actifsplus.fr

www.actifsplus.fr

Renseignements

Réservation



PREMIUM



PANORAMA EXCEPTIONNEL SUR LA BAIE DE CANNES



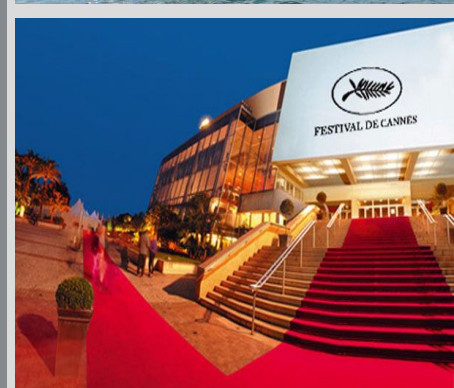
 **LA RÉFÉRENCE
PIERRE**

MANDELIEU LA NAPOULE

Document non contractuel

Le Plaza

Photos non-contractuelles



Cannes : ville mythique à la renommée mondiale

Cannes se situe dans le département des Alpes-Maritimes, à 10 km d'Antibes-Juan Les Pins et 30 km de Nice.

Station balnéaire de la Côte d'Azur, Cannes est mondialement connue pour son Festival du film et sa promenade de la Croisette. Troisième ville du département par sa population, 70 829 habitants, après Nice et Antibes, elle a pu de ce fait se développer en marge de la saison touristique et du festival.

Avec une population pouvant tripler pendant la saison touristique, la principale ressource de Cannes est le tourisme. Elle bénéficie d'un ensoleillement de plus de 300 jours par an ce qui contribue à sa renommée et en fait une ville où il fait bon vivre.

Cannes dispose d'un aéroport de classe internationale, l'aéroport de Cannes-Mandelieu, ainsi que d'un important port de commerce et de plaisance. De plus, la ville possède à elle seule 3 casinos, la plus forte concentration en France.

Mandelieu se situe à 7 km de Cannes et se classe au 1er rang des stations golfeuses de la Côte d'Azur. Son activité économique est, aujourd'hui, principalement axée sur le tourisme (villages vacances, hôtels, casino...).

Document non contractuel



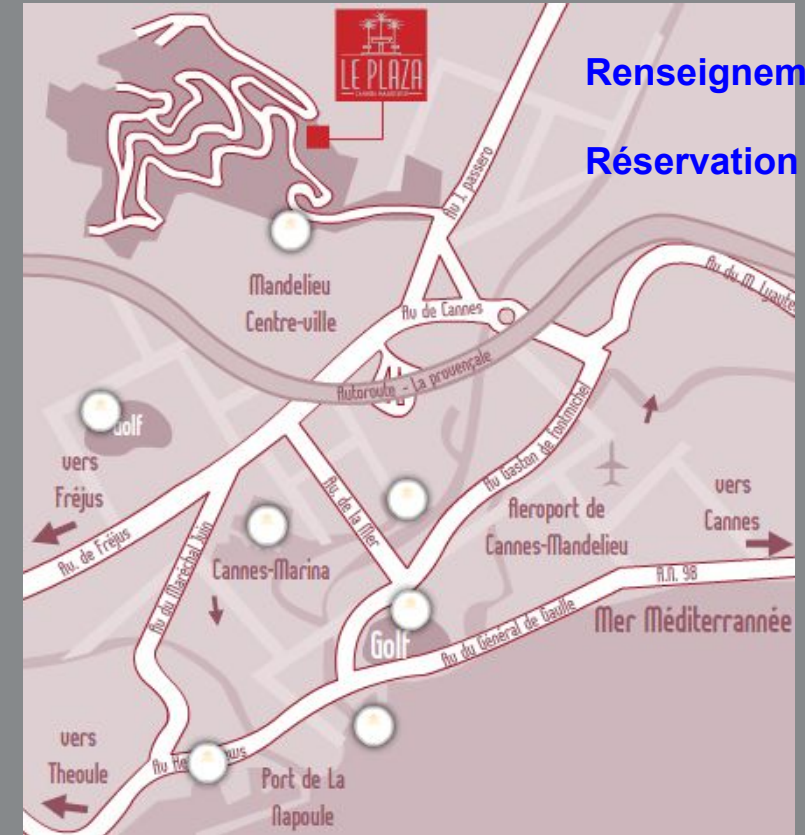
Prestations très haut de gamme

Au cœur de la Côte d'Azur et d'une colline arborée de 27 hectares, Le Plaza offre une vue exceptionnelle sur la Baie de Cannes, le Massif de l'Esterel et le Parc du Mercantour.

Parfaitement intégré dans l'environnement naturel préservé de la colline, Le Plaza compte 6 îlots et un espace indépendant dédié aux loisirs, répartis autour d'un patio, véritable havre de calme et de verdure. L'architecture contemporaine de ses bâtiments privilégie les grandes ouvertures pour des appartements clairs et agréables à vivre.

La résidence dispose de 42 appartements du studio au 7 pièces offrant de larges baies vitrées qui s'ouvrent sur de grandes terrasses.

Le Plaza offre des prestations très haut de gamme : piscine extérieure chauffée, solarium, spa, sauna, salle de fitness, courts de tennis, climatisation réversible, etc... Le service d'une conciergerie privée sera proposée après consultation des copropriétaires, qui pourra répondre aux exigences les plus variées : services à la personne, aides administratives, location de voiture, restauration à domicile, l'accompagnement par un coach sportif. Des services à la hauteur du prestige du Plaza.



Renseignements

Réservation

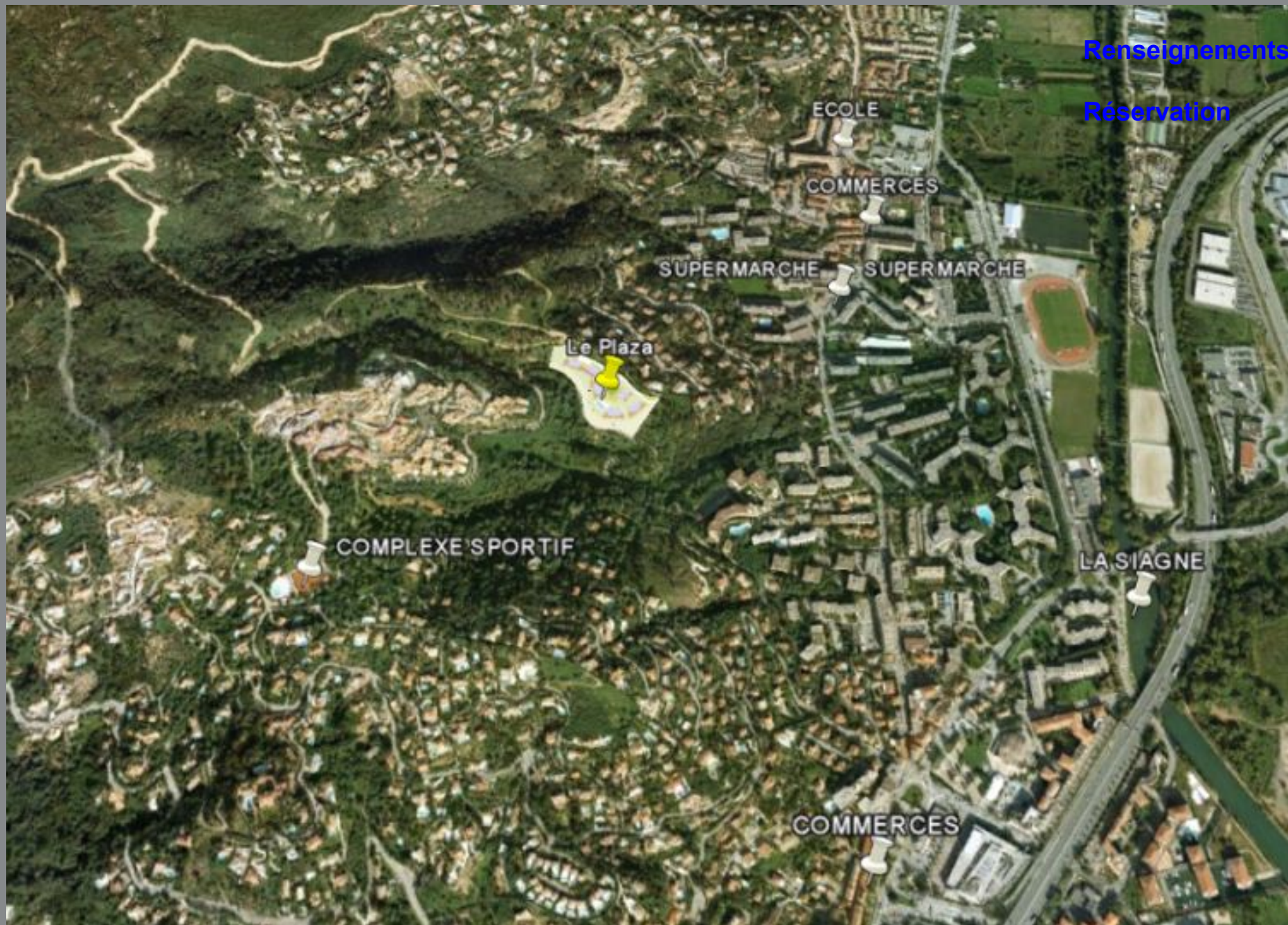
Au coeur d'un environnement exceptionnel sur les hauteurs de Cannes



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

VUE AERIENNE



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Maquette



Bords de Siagne

Renseignements
Reservation



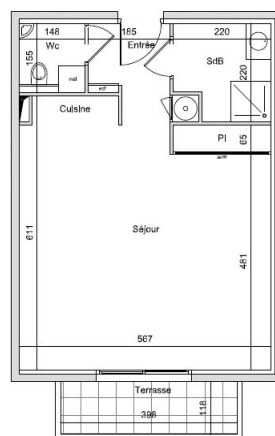
Vue sur la baie de Cannes



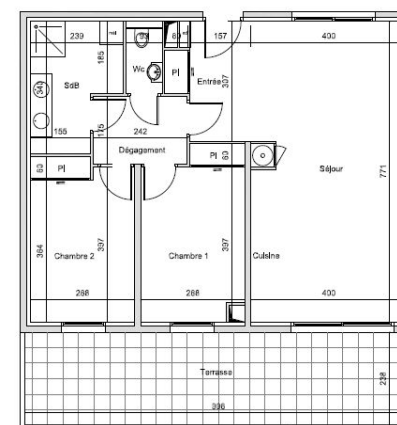
Vue sur la colline



Vue sur autre programme Les Nouveaux Constructeurs



Exemple d'un T1



Exemple d'un T3

Document non contractuel

Le gestionnaire

Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France. 1er gestionnaire de biens locatifs en France pour les biens d'habitation, Foncia s'engage vis-à-vis des propriétaires en terme de rigueur, de responsabilité, de sécurité, d'efficacité et de simplicité. Foncia a rejoint le Groupe Banque Populaire au cours de l'année 2007.

Le promoteur

La société Les Nouveaux Constructeurs, fondée par Olivier Mitterrand, est un acteur important de la promotion de logements neufs et de bureaux, en France et dans deux pays européens, l'Allemagne et l'Espagne. Depuis 1972, Les Nouveaux Constructeurs a livré plus de 60 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 municipalités, en France et à l'étranger. Sa présence dans les quatre principales agglomérations françaises et la qualité de ses programmes ont permis à la société Les Nouveaux Constructeurs de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

LE MANDAT :

- **Durée du mandat :**

3 ans

- **Païement des loyers :**

Trimestriellement à terme échu le 10 du mois suivant

- **Renouvellement du mandat :**

Par tacite reconduction

- **Prise effet du mandat :**

A la livraison

- **Garanties :**

- **Loyers impayés:** 100% du loyer et des charges sans franchise et sans plafond

- **Carence du locataire:** 6 mois des loyers avec franchise de 3 mois

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois

- **Dégradation immobilière:** Pas de plafond



Renseignements

Reservation



Document non contractuel

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500 € à l'ordre de SOCFIM
Date de notification	Immédiate
Notaire de l'opération	ARMENGAU
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	1,20 € /m /mois (dont 20 % non récupérables)
Taxe foncière	env. 1 mois de loyer
Références cadastrales	Section BY n°451 et 452
N° PC	N° 006 079 05 D 0077 01 accordé le 05/05/2006
Adresse	ZAC Domaine de Bellevue Ilot 2 Avenue Janvier Passero

Les atouts du programme

- Cannes : ville d'événements et de loisirs à la renommée mondiale avec 300 jours d'ensoleillement par an.
- Résidence parfaitement intégrée dans l'environnement naturel préservé de la colline.
- Vue sur la baie de Cannes, le massif de l'Estérel ou le Parc naturel du Mercantour.
- Prestations très haut de gamme : conciergerie privée, piscine extérieure chauffée, sauna, spa et salle de fitness.

Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	4ème trimestre 2010
Moyenne de prix	De 205 000,00 € à 865 000,00 €
Rentabilité brute	1.80 % à 3.22 % Loyer brut

** Dans le cadre du dispositif fiscal présenté nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

Renseignements

Réservation



Document non contractuel

Photos non-contractuelles