



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

Investir au coeur de la ville de Nice



NICE

Document non contractuel

So Nice

 LA RÉFÉRENCE
PIERRE

Photos non-contractuelles



Nice, 5ème ville de France.

5ème ville de France, Nice compte environ 530 000 habitants et observe une population croissante sur les 5 dernières années avec plus de 4 000 nouveaux habitants par an.

S'étendant entre mer et montagne, Nice bénéficie de nombreux atouts naturels. Métropole de la Côte d'Azur, elle possède tous les équipements d'une capitale régionale: le troisième aéroport de France, la deuxième capacité hôtelière du pays avec notamment divers hôtels de luxe, différents quartiers d'affaires et une vitrine touristique internationale: la Promenade des Anglais, connue dans le monde entier.

Nice cultive son patrimoine et construit désormais son avenir avec énergie et talent comme en témoignent l'arrivée du tramway et le nouvel espace économique de Nice-Méridia qui génère près de 5 000 emplois.

Le pôle universitaire de Sophia-Antipolis, à la renommée européenne, accueille déjà près de 25 000 étudiants qui font de Nice, une ville jeune et festive.

Le tourisme est un des secteurs clés de l'économie azurienne. Il fait travailler 66 000 personnes et génère plus de 4.4 milliards d'euros pour 4 millions de touristes par an.

Document non contractuel



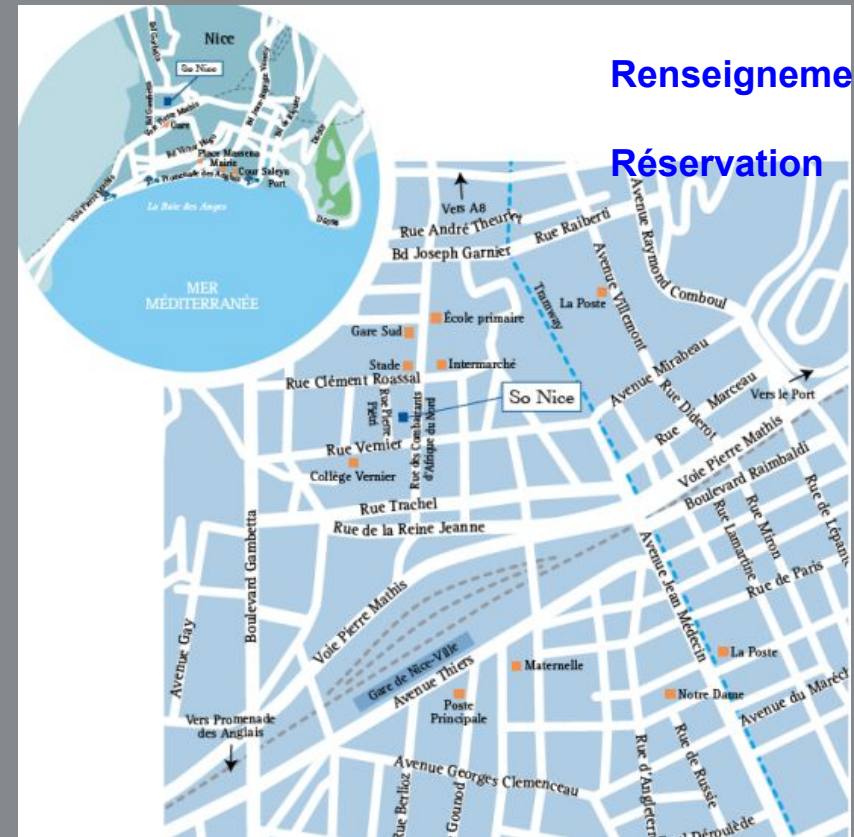
Résidence située à 5 minutes du Tramway,

La résidence So Nice est située au coeur de la ville de Nice à proximité de l'avenue Jean Médecin, adresse à forte notoriété car elle est une des principales avenues niçoises.

So Nice bénéficie d'un emplacement idéal à 5 minutes du tramway et des bus et à proximité immédiate de la gare (une centaine de mètres) et de la Promenade des Anglais (10 minutes). Les écoles et commerces sont situés à quelques minutes à pied.

Une architecture contemporaine, pour cette résidence aux lignes élégantes et épurées, qui compte 81 logements répartis sur 2 bâtiments ouverts sur un jardin paysager.

Les appartements bénéficient de parkings en sous-sol et de prestations de qualité: vidéophone, sèche-serviettes, climatisation.



Renseignements

Réservation

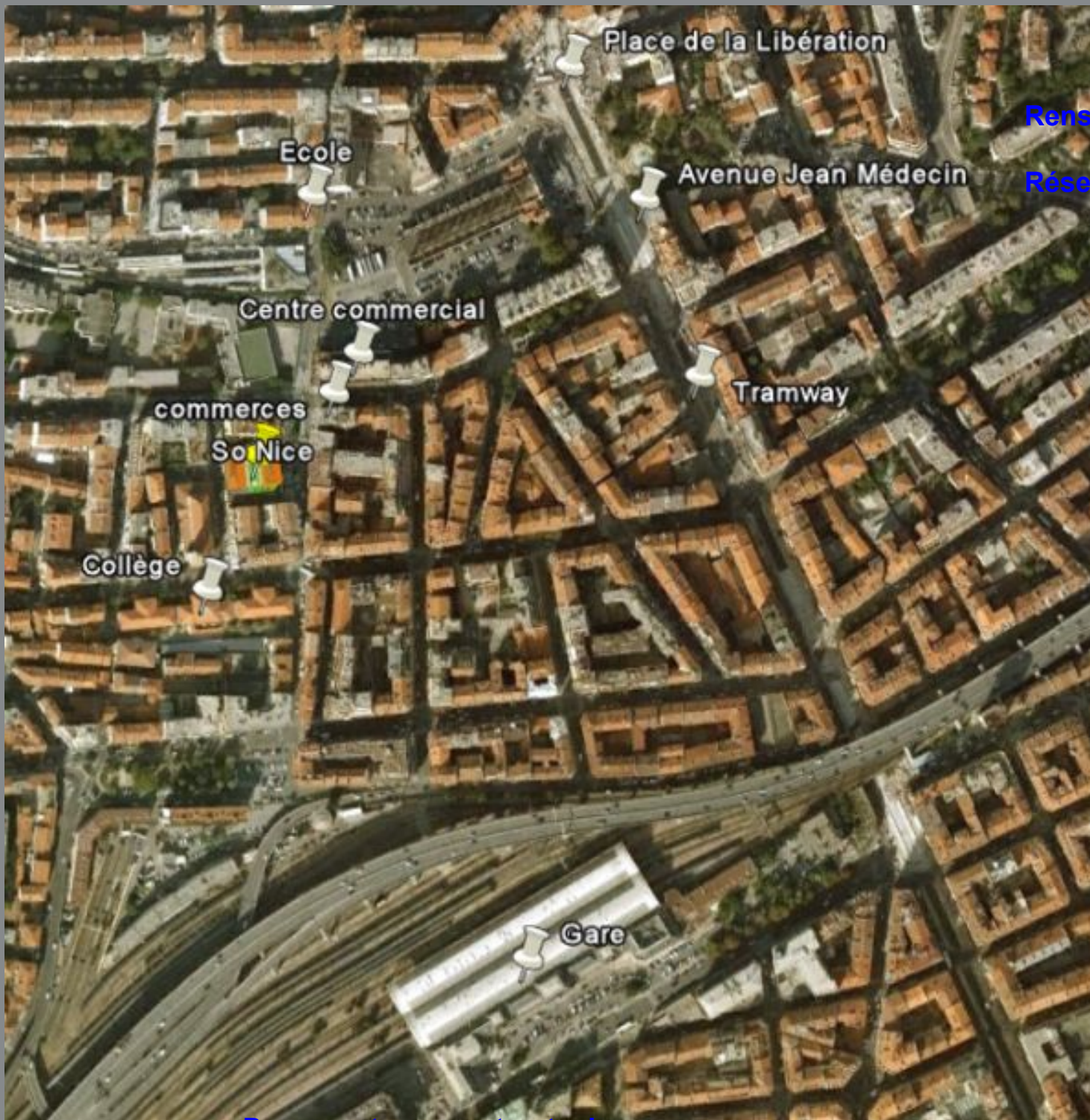
et à proximité immédiate des commerces.



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

VUE AERIENNE



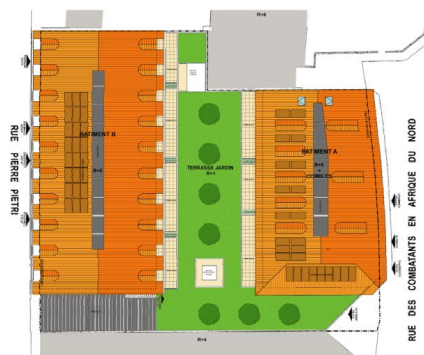
Renseignements

Réservation

Document non contractuel

Photos non-contractuelles

REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Foncier



Rue des Combattants



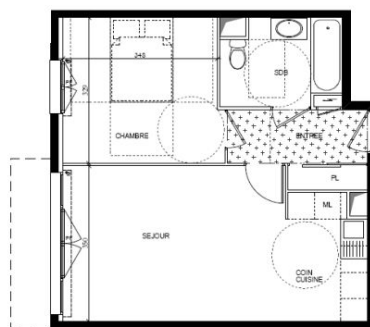
Centre commercial à proximité



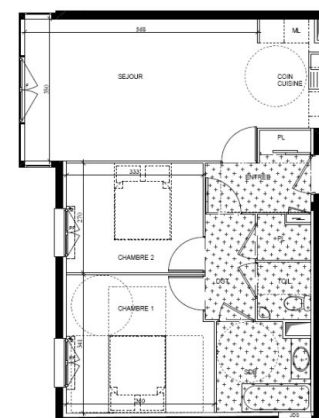
Rue Pietri



Avenue Jean Médecin à proximité



Exemple D Document non contractuel



Exemple T3

Exemples de résidences :
KAUFMAN AND BROAD

KAUFMAN & BROAD



FONCIA

Le promoteur: KAUFMAN AND BROAD

Historiquement très implanté sur Paris Ile de France depuis près de 40 ans, Kaufman and Broad conçoit, développe, construit et commercialise des maisons individuelles en village, des appartements et des bureaux pour le compte de tiers.

Le Groupe est l'un des premiers développeurs-constructeurs français par la combinaison de sa taille, de sa rentabilité et de la puissance de sa marque.

Le gestionnaire: FONCIA

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 MANDAT :

• **Durée du mandat :**
3 ans

• **Païement des loyers :**
Trimestriellement à terme échu

• **Renouvellement du mandat :**
Par tacite reconduction

• **Prise effet du mandat :**
A la livraison

• **Garanties :**

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

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

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois en cas de congé classique et deux mois en cas de congé réduit

- **Dégradation immobilière:** Pas de plafond

Renseignements

Réservation



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1 500€ à l'ordre de la Société Générale
Date de notification	Novembre 2010
Notaire de l'opération	RICARD
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	En attente
Taxe foncière	En attente
Références cadastrales	En attente
N° PC	N° 006 088 08 50420 accordé le 26/05/2009
Adresse	9 Rue des Combattants d'Afrique 6, Rue Pietri 06000 NICE

Les atouts du programme

- Nice, 5ème ville de France qui compte plus de 530 000 habitants.
- Une population croissante avec plus de 4 000 nouveaux habitants par an.
- Résidence située au coeur de la ville, à proximité de l'avenue Jean Médecin, adresse à forte notoriété car une des principales avenues niçoises.
- A 5 minutes du Tramway, et à proximité immédiate des commerces et des établissements scolaires.

Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	3ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 162 500,00 € à 336 500,00 € TTC
Rentabilité brute	3.23 % à 3.71 % 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