



'ANTIBES PLAZA'

Centre ville ANTIBES (06)

Nue-propriété de 22 appartements de standing

Usufruit temporaire de 15 ans

Rendement actuariel prévisionnel net : 8,7% *

Prix moyen/m2 pondéré : 3.850 € TTC

Modalités de l'Investissement

Acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) de la nue-propriété de 22 appartements réalisés par COGEDIM, du studio au quatre pièces répartis au sein d'un programme de 100 logements dans le centre d'Antibes.

L'usufruit sera acquis pour 15 ans par un bailleur institutionnel régional de premier plan.

Pendant cette période, l'usufruitier assurera l'exploitation locative, percevra les loyers et prendra à sa charge la totalité des dépenses d'entretien, la taxe foncière et les frais de remise en état des appartements préalablement à l'extinction de l'usufruit.

Au terme de l'usufruit, l'investisseur récupèrera automatiquement et gratuitement la pleine propriété des biens en parfait état d'entretien qu'il pourra choisir de louer ou de vendre.

Les appartements sont vendus en nue-propriété à **60%** de leur valeur en pleine propriété.

Caractéristiques de l'Immeuble

« ANTIBES PLAZA » est une résidence de standing en centre à la limite de la vieille ville. A seulement 500 mètres de la gare TGV, « ANTIBES PLAZA » jouit d'une situation d'exception proche de la place « Charles De Gaulle » et du port Vauban.

Prestations : Balcons, terrasses et jardin intérieur arboré. Architecture élégante et soignée. Façade en enduit fin. Toiture en tuile et toit terrasse. Chauffage électrique. Vidéophone. Hall d'entrée en pierre et dallage au sol. Parkings en sous-sol.

Composition :	4 studios	de 27 m2
(Surf. habit. Moy.)	7 deux pièces	de 55 m2
	9 trois pièces	de 72 m2
	2 quatre pièces	de 88 m2

Financement

Jusqu'à 100 % par crédit amortissable ou remboursable in fine sur 15 ans ou en fonds propres.

Fiscalité

Taxe foncière : Prise en charge par l'usufruitier.

IRPP : Imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir procurant une économie d'IRPP, de CSG et de CRDS.

ISF : Non imposition de la nue-propriété, soit une économie annuelle d'ISF sur la valeur de l'investissement.

Plus-values : Exonération totale d'imposition de la plus-value si les biens sont revendus après la 15^{ème} année. En cas de revente préalable, abattement de 10% par an, à compter de la 6^{ème} année suivant l'acquisition de la nue-propriété.

(*) Pour un investisseur imputant les intérêts d'un emprunt « in fine » sur des revenus fonciers : Taux de Rendement Interne (TRI) calculé sur la base d'un taux d'IRPP de 40% + CSG + CRDS, d'un taux d'ISF de 0,55 %, d'une inflation de 1,5% par an, d'un taux assurance-vie de 4,70%.
(Document non contractuel)

Dénouement de l'Opération

- En cours d'usufruit : Par la revente à tout moment de la nue-propiété des appartements
Aucune contrainte de durée minimum de détention.
- À l'échéance : Par la reconstitution automatique et gratuite de la pleine propriété :
- faculté de céder le ou les biens et de réaliser une plus-value exonérée d'imposition.
 - possibilité de louer le ou les biens et de percevoir le revenu.

Calendrier

- 4^{ème} trimestre 2007 : Signature des contrats de réservation.
Mise en place des financements.
Signature des actes de vente notariés.
- 2^{ème} trimestre 2010 : Livraison de l'immeuble.
Début de l'usufruit temporaire.

Intérêt financier de l'Investissement

- Charges locatives et d'entretien et taxe foncière supportées par l'usufruitier.
- ⇒ Seuls débours : = remboursements d'emprunt diminués des économies d'impôts.
- ⇒ Profit attendu : = différence entre les débours nets cumulés et la valeur estimée à terme de la pleine propriété.

La valeur estimée à terme de la pleine propriété a été calculée en tenant compte uniquement d'une inflation prévisionnelle au taux de 1,5% l'an, sans intégrer la revalorisation intrinsèque des biens.

Profit de l'Opération et Trésorerie de l'Investisseur

Pour une acquisition en nue-propiété à hauteur de **220.000 €** (2 pièces de 55 m2 avec parking en sous sol), financée par un crédit in fine au taux de 4,80% sur 15 ans adossé à un contrat d'assurance vie (40%) et réalisée par une personne disposant de revenus fonciers imposables et assujettie à l'ISF au taux de 0,55%, l'économie prévisionnelle de l'opération est la suivante :

Gain prévisionnel, net de fiscalité* :	195.000 €
<small>*Hors capitalisation assurance-vie</small>	
Débours mensuel moyen net :	- 328 €
Taux de Rendement Interne (TRI):	8,7 % l'an
Taux de Rendement Interne hors assurance-vie :	13,7 % l'an Net de fiscalité

Plan de Trésorerie prévisionnel (€)

Années	Achat vente	Assurance Vie	Emprunt	Charges financières	Economies d'IRPP	Economies d'ISF	Soldes annuels
2007	-66 000	-88 000	66 000	0	0	0	-88 000
2008	-66 000		66 000	-3 784	0	363	-3 421
2009	-55 000		55 000	-7 568	1 930	1 047	-4 591
2010	-33 000		33 000	-10 164	3 772	1 073	-5 319
2011	0		0	-10 560	5 008	1 284	-4 268
2012	0		0	-10 560	5 150	1 308	-4 103
2013	0		0	-10 560	5 141	1 331	-4 089
2014	0		0	-10 560	5 141	1 354	-4 066
2015	0		0	-10 560	5 141	1 377	-4 042
2016	0		0	-10 560	5 141	1 400	-4 019
2017	0		0	-10 560	5 141	1 423	-3 996
2018	0		0	-10 560	5 141	1 446	-3 973
2019	0		0	-10 560	5 141	1 470	-3 950
2020	0		0	-10 560	5 141	1 493	-3 927
2021	0		0	-10 560	5 141	1 516	-3 904
2022	0		0	-10 560	5 141	1 539	-3 880
2023	0		0	-10 560	5 141	1 562	-3 857
2024	0		0	-10 560	5 141	1 585	-3 834
2025	479 400	201 151	-220 000	-4 400	5 141	1 608	462 900
2026	0		0	0	1 999		1 999
Total	259 400		0	-173 756	84 687	24 178	194 509

(Document non contractuel)