



ROYAL FINANCE

6 rue Jules Princet  
93600 AULNAY SOUS BOIS  
Tél. : 01 48 68 35 35  
Email : royal.finance@orange.fr

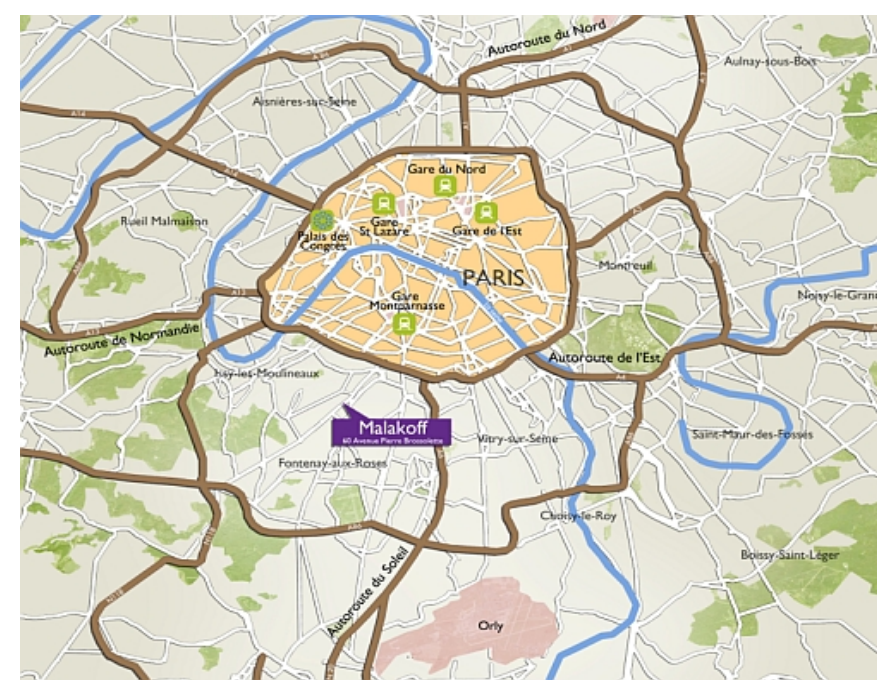
*Une résidence affaire 3\* aux portes de Paris*



**PARIS - MALAKOFF**

**Les Portes de Paris**





## De nombreuses entreprises nationales et internationales

Les Hauts-de-Seine sont un département français appartenant à la petite couronne de la région Île-de-France, qui contient le quartier d'affaires du Val de Seine, pôle économique comparable à la Défense avec 160 000 emplois et près de 3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux.

Le Val de Seine représente un quart de l'économie départementale avec 27 000 établissements. Il se développe et se spécialise sur des secteurs tels que le conseil en systèmes informatiques, la réalisation de logiciels ou les télécommunications (30 % des effectifs altoiséquanais). Depuis le 1er janvier 2010, Arc de Seine et Val de Seine ont fusionné pour donner naissance à l'une des dix plus grandes communautés d'agglomération de France : Grand Paris Seine Ouest (GPSO). Ce territoire accueille de grandes sociétés comme Microsoft, Intel, SFR, Gemalto, Bouygues Telecom, LVMH ou Rhodia.

Entourée par les communes de Montrouge, Vanves et Châtillon, Malakoff est située à 2 km au Nord-Ouest de Montrouge, à 5 minutes de la Porte d'Orléans, et à 10 minutes du Parc des expositions de Versailles et de la gare Montparnasse. Au sud de Paris, à proximité de Malakoff, le site de Balard accueillera en 2014 les locaux du Ministère de la Défense (les Etat-majors des 3 armées, l'administration centrale du ministère de la Défense et le cabinet du Ministre), soit une surface de 280 000 m<sup>2</sup> construits ou rénovés.



Photos non-contractuelles

# Au coeur d'un quartier dynamique

La résidence se trouve dans un quartier en plein développement économique ; sa situation géographique est remarquable, à proximité d'Issy Les Moulineaux, de nombreuses entreprises nationales, et internationales comme Thalès (3 500 salariés), AXA, Siemens..., du périphérique parisien (200 m de la porte de Châtillon), des futurs locaux du Ministère de la Défense, de l'aéroport d'Orly, etc.

Le programme "Les Portes de Paris" sera composé de 84 suites "Business" de 24 m environ avec "Lunch Corner" pour 1 ou 2 personnes (dont certaines adaptées en PMR), composée de : une entrée avec penderie / dressing, une salle de bain et WC, un espace à vivre Lunch Corner équipé et un espace nuit avec canapé. La résidence proposera les services suivants : bagagerie, TV satellite, chaîne Hi-Fi, bar, petit déjeuner buffet, restauration, parking souterrain, pressing ou laverie automatique, Business Corner, Wi-Fi gratuit, fitness et jacuzzi en libre service...

Le concept de la résidence est de créer un lieu pour recevoir une clientèle de courts et moyens séjours (clientèle en attente d'un logement, mutation, stage...), ou de passage, désirant retrouver la qualité de vie "comme à la maison" et bénéficier des services d'un hôtel.



## De nombreux services à disposition



# VUE AERIENNE



# REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Immeuble bureaux derrière terrain



Vue depuis le terrain



Emplacement de la résidence



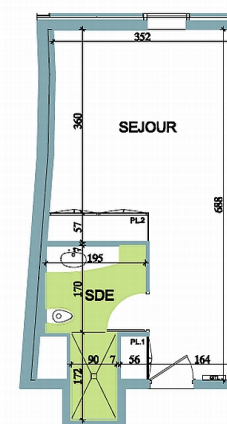
Vue bd Gabriel Péri



Av. P. Brossolette - direction Paris



Plan rdch



Exemple de studio



**Le Promoteur : SAMI PROMOTION**

Sami Promotion fait partie du groupe FOUSSE créé en 1972. Sami Promotion a construit plus de 2900 logements, et a fait le choix du BBC dès 2010.

**Le Gestionnaire : S.I.H.G. filiale du GROUPE FOUSSE**

Le groupe FOUSSE compte aujourd'hui plus de 1000 collaborateurs qui travaillent au sein de 3 pôles d'activité :

- FOUSSE Construction (Maisons individuelles)
- FOUSSE Promotion (aménagement foncier, administration de biens et promotion immobilière)
- FOUSSE Services (Hôtels, Résidences de tourisme, Maisons de retraite médicalisées, Résidences seniors)

A ce jour SIHG gère 11 établissements ce qui représente 700 chambres et 124 places de restauration commerciale pour un CA TTC estimé à 14.6M€ pour 2011.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil	X	
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant		X
Charges de copropriété		X

**LE BAIL :**

• **Durée du bail :**

11 années et 9 mois entières et consécutives

• **Paiement des loyers :**

Par trimestre civil échu

• **Franchise de loyers :**

Carence : non

• **Renouvellement du bail :**

Renouvellement de plein droit pour une durée identique à la durée initiale

• **Prise effet du bail :**

1er décembre 2013

• **Révision du loyer :**

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice IRL, et ceci à hauteur de 50% de la variation, plafonné à la hausse comme à la baisse à 1,5% par an. De convention expresse, cette révision se fera automatiquement par période triennale.

• **Cession / Interruption bail :**

Le Preneur pourra céder son droit au Bail ou son fonds de commerce sans autorisation préalable du Bailleur, néanmoins, il en tiendra celui-ci informé dans les délais d'usage et, en cas de cession, le Preneur demeurera tenu solidairement avec le cessionnaire, du paiement des loyers, des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat, pendant la durée de la période triennale en cours.

• **Occupation :**

• **Condition préférentielle catalogue :**

## Votre investissement en quelques points

### Les atouts du programme

- Les Hauts de Seine : de nombreux sièges sociaux internationaux (HP, Microsoft, Coca-Cola...).
- Le Val de Seine représente un quart de l'économie départementale avec 27000 établissements.
- Malakoff : limitrophe de Montrouge, à 5 mn de la Porte d'Orléans, et à 10 mn de la gare Montparnasse.
- Une résidence de tourisme 3\* située à proximité des futurs locaux du Ministère de la Défense.



Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500 euros à l'ordre de la Banque Populaire Val de France
Date de notification	2ème trimestre 2012
Notaire de l'opération	LOUESSARD
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	Environ 150€/an à la charge du bailleur
Taxe foncière	En attente
Références cadastrales	section E n°80
N° PC	N° 920460801032 PD accordé le 24/12/2008
Adresse	60, 62 avenue Pierre Brossolette 92240 PARIS - MALAKOFF
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : non COFIC

Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE *
Livraison	3ème trimestre 2013
Moyenne de prix	De 142 000,00 € à 160 000,00 € HT
Rentabilité brute	4.50 % HT/HT

Loueur en meublé  
éligible à la réduction

\* 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.