



une belle vie immobilière

UNE RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS

GOLDEN CUBE

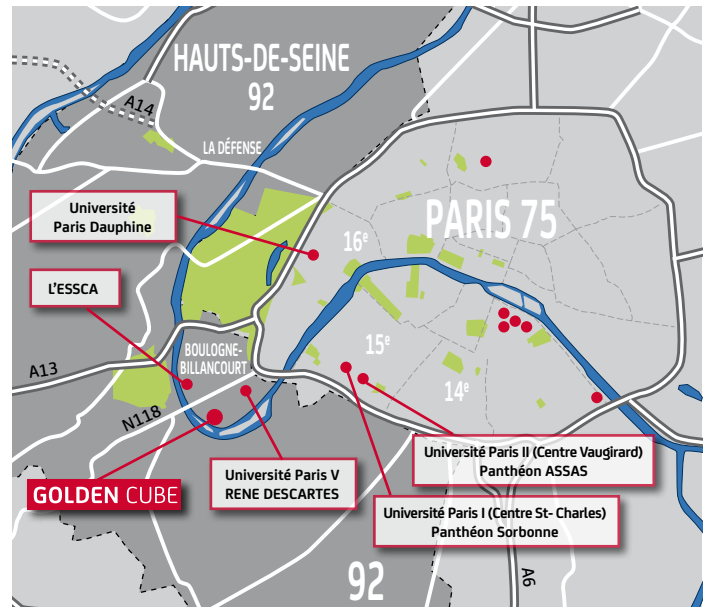
BOULOGNE-BILLANCOURT /92



UNE FORTE DEMANDE ÉTUDIANTE EN ÎLE-DE-FRANCE

Les étudiants rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger : marché saturé, qualité des logements insuffisante, résidences mal situées...

Pour répondre à une demande croissante (plus de **600 000 étudiants en Île-de-France**, 17 universités et 350 établissements d'enseignement supérieur), **Nexity développe des résidences spécialement créées** pour leurs offrir les meilleures conditions de vie.



Aux Portes de Paris et à 650 mètres du métro,
un cadre de vie exceptionnel, idéal à la vie étudiante

GOLDEN CUBE UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE

**Proche des transports pour une bonne accessibilité
aux principales universités et écoles de l'ouest parisien**

- > A 650 mètres station "Billancourt"
- > Tramway station "Musée de Sèvres"
- > Nombreuses lignes de bus

Un cadre de vie unique

- > A coté d'un parc paysager de 7 hectares
- > A deux pas des bords de Seine et de l'Île Seguin
- > A proximité du bois de Boulogne
- > Proche des infrastructures sportives et culturelles (piscine, cinémas, médiathèque...)
- > Un large choix de commerces en pied d'immeuble (cafés/brasseries, restaurants, alimentation...)



Plan de principe du quartier « Rives de Seine » susceptible d'évolution, non contractuel – Mars 2012



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance. La représentation des prestations extérieures est indicative. Architectes : Harmonic+Masson.

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTS À L'ARCHITECTURE ORIGINALE ET MODERNE

GOLDEN CUBE

156 STUDIOS MEUBLÉS RÉPARTIS SUR 7 ÉTAGES

DES SURFACES OPTIMISÉES ET DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR LE BIEN-ÊTRE DES ÉTUDIANTS

- > Surface moyenne de plus de 18m² ouvrant sur un balcon
- > Studios à l'aménagement fonctionnel équipé
 - d'un **mobilier modulable** : banquette lit gigogne, bibliothèque murale, bureau et table à manger encastrables,
 - d'une **kitchenette équipée** (réfrigérateur, micro-onde, 2 plaques vitrocéramiques...),
 - d'une **salle d'eau avec douche à l'italienne** et meuble vasque
- > **Prestations soigneusement sélectionnées pour leur pérennité**
- > Chauffage urbain au sol



Mise en perspective d'un studio meublé et décoré >

DES SERVICES ÉTUDIÉS POUR FACILITER LA VIE DES ÉTUDIANTS

- > Accueil
- > Laverie / lingerie
- > Service de ménage
- > Cafétéria pour le petit déjeuner
- > Emplacements pour les vélos
- > Réseau informatique indépendant



Cafétéria >

PROFITEZ DU DISPOSITIF LMNP CENSI-BOUVARD POUR RÉALISER UN INVESTISSEMENT **SÉCURISÉ, RENTABLE, CLÉ EN MAIN**

Un produit d'avenir idéalement placé

Le marché du studio étudiant en Île-de-France est un marché très dynamique, à la demande soutenue notamment pour un emplacement tel que vous le propose GOLDEN CUBE.

Une rentabilité garantie et sécurisée

La résidence étudiants sera gérée directement par Nexity, leader sur le marché de la gestion de résidences étudiants en France, qui devient votre locataire, assurant ainsi la qualité des services dans la durée. Un bail commercial d'une durée de 9 ans est signé entre Nexity et vous, vous garantissant ainsi, pendant cette période, la perception de votre loyer

Une fiscalité avantageuse

Investir avec le dispositif Censi-Bouvard* vous permet de bénéficier d'une **réduction d'impôts de 11%** du prix d'achat de votre bien (répartis sur 9 ans). La résidence étudiants avec ses services et sa gestion assure le statut de résidence service ouvrant droit à la **récupération de TVA**.

Ainsi en vous constituant un **patrimoine immobilier de valeur**, vous préparez votre **retraite**, vous vous générez un **complément de revenus** et vous investissez en toute **tranquillité**.

SIMULATION D'INVESTISSEMENT GOLDEN CUBE Résidence étudiants lot N° 409



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

Prix de l'appartement : 149 397 € TTC**	LMNP BOUVARD SCCELLIER MEUBLE
Prix mobilier TTC	3 468 €
Frais de notaire	3 420 €
Récupération de TVA (19,60%)	-25 051 €

BILAN FINANCIER SUR 9 ANS

TRÉSORERIE MOYENNE MENSUELLE		LMNP BOUVARD SCCELLIER MEUBLE
Moyenne des loyers encaissés (Loyer de départ 426 € HT, revalorisé 1,5 % l'an)	+	453 €
Moyenne des économies d'impôt	+	131 €
Moyenne des charges diverses locatives (Frais de gestion, assurances, taxe foncière)	-	30 €
Mensualité fixe d'emprunt (assurance Décès invalidité comprise)	-	759 €⁽¹⁾
SOIT UNE ÉPARGNE MOYENNE MENSUELLE INVESTIE DANS L'OPÉRATION	=	205 €

SYNTHÈSE PATRIMONIALE

Avec une épargne mensuelle moyenne de :	205 €
Vous réalisez des économies d'impôts de :	14 117 €
Vous générez un complément de revenu annuel de revenu indexé, 100% réversible, librement transmissible	5 759 €
Vous protégez votre famille dès le premier jour par l'assurance décès invalidité de l'emprunt à hauteur de : par une rente mensuelle brute, 100% réversible (loyer) de :	131 234 € 426 €
Vous disposez d'un patrimoine d'une valeur de : le solde de votre emprunt s'élève à :	149 397 € 99 551 €
Gain net total en cas de revente :	27 695 €

Simulation réalisée conformément à la Loi de Finances 2012, dans le cadre du dispositif Bouvard en loueur meublé non professionnel, impliquant un engagement de location de 9 ans pour un investisseur dont l'impôt sur le revenu annuel s'élève au minimum à 2 000 €. (1) Mensualité correspondant à un prêt amortissable à taux fixe de 131 234 € sur 25 ans, remboursable en 300 mensualités de 758,53 € assurances incluses. TEG 4,89 % (Assurance décès invalidité comprise (a)). Coût total, intérêts et assurances comprises 96 325 €. Simulation faite sans tenir compte d'éventuels frais de dossiers bancaires. (a) La cotisation d'assurance est de 0,30 % l'an du capital emprunté pour un capital assuré à 100 %. Cette simulation est communiquée à titre informatif ; elle est établie sur la base de taux moyens du marché constatés au 25/02/12 pour diverses situations comparables. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

* Le dispositif Scellier Meublé LMNP (Censi-Bouvard) permet dans le cadre d'une opération en loueur meublé non professionnel, de récupérer la TVA sur l'investissement, sous conditions notamment d'un bail commercial assujéti à la TVA et de bénéficier d'une réduction d'impôts.

** Prix TTC du lot n°409 valeur au 1er mars 2012 dans la limite des stocks disponibles.

ACCOMPAGNER TOUTES LES VIES IMMOBILIÈRES, C'EST L'AMBITION DE NEXITY

Que vous soyez un particulier, une entreprise ou une collectivité, Nexity vous écoute et vous propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions pour mieux prendre en compte vos besoins et répondre à toutes vos préoccupations.

Nos métiers – transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés – sont désormais organisés pour vous servir et vous accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, engagé envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société, nous voulons pour tous une belle vie immobilière.



Pour tout renseignement

0 810 07 7000

Prix d'un appel local

Tout nexity sur
votre mobile

www.nexity.fr