

NUE-PROPRIÉTÉ

Les avantages :

En investissant dans le cadre de la Nue-Propriété, vous n'avez :

- ✓ **aucun risque locatif** (ni vacances, ni loyers impayés).
- ✓ **aucun frais, aucune charge.**
- ✓ **aucun souci de gestion.**
- ✓ **aucune durée minimale de détention.**

Vous bénéficiez :

- ✓ d'un **investissement réduit** de **40 % à 50 %**.
- ✓ d'**économies d'impôts** (ISF ou revenus fonciers).
- ✓ de sites de **grande valeur patrimoniale**.
- ✓ d'une **rentabilité optimisée et sécurisée**.

Les engagements :

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit d'**acquérir un bien en démembrement temporaire** (15 à 20 ans).

La Nue-Propriété et l'usufruit étant séparés, la gestion du bien est confiée à un **bailleur institutionnel**.



NUE-PROPRIÉTÉ

Exemple d'investissement en NUE-PROPRIÉTÉ *

Durée du financement	15 ans
Montant de la pleine propriété	359 383 €
Montant de l'investissement	200 000 €
dont Prix de la nue-propriété	194 066 €
+ Frais de notaire	5 934 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges / mois sur la durée du prêt	+	0 €
Économie d'impôts totale (Si hypothèse 10 000 € de revenu foncier)	+	27 000 € soit 150 €/mois
Mensualité de crédit	-	1 407 €
Épargne moyenne mensuelle	=	1 205 €
Coût total de l'opération		231 400 €
Valeur du bien en pleine propriété au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1%/an)		394 138 €

GAIN TOTAL DE L'OPÉRATION 162 763 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

IMPORTANT

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Tout placement ou investissement immobilier comporte une part de risque tenant, notamment, aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement ci après présentées n'ont pas de caractère contractuel.

Exemple de résidence en NUE-PROPRIÉTÉ

Résidence **Cannes Maria**
CANNES (06)

Typologie : T3, T4
De 257 368 à 332 587 €



Les avantages de Cannes Maria

- Cannes : ville d'évènements et de loisirs à la renommée mondiale.
- Une douceur et un art de vivre méditerranéens : 300 jours d'ensoleillement par an.
- Résidence située à moins de 10 minutes de la Croisette et de ses plages.
- Cannes Maria, un projet emblématique de Cannes.
- Des appartements ouverts sur l'extérieur.

