

LOUEUR MEUBLÉ



L'investissement
d'affaires le plus
judicieux à Marseille

Au cœur de l'attractivité
d'Euroméditerranée

Loueur Meublé Non Professionnel

Résidence d'Affaires - Euromed Marseille



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE

Conseil en Gestion de Patrimoine - Groupe Indépendant fondé en 1996

Marseille des atouts uniques

Un cadre de vie
exceptionnel

Une attractivité
internationale

Une hausse de 26% par an
du tourisme d'affaires.

1000 créations
d'entreprises moyennes ou
grandes par an

Une attractivité qui va crescendo

MARSEILLE, 2^{ÈME} VILLE DE FRANCE

Devenue en quelques années un carrefour incontournable de la Méditerranée, la cité phocéenne jouit aujourd'hui d'une attractivité convoitée. Environnement exceptionnel, haut lieu d'échanges internationaux, Marseille voit son tourisme d'affaires progresser grâce, entre autres, à la qualité de ses infrastructures.

Capitale de la culture en 2013, la ville s'est lancée dans de nombreux projets : notamment le développement du quartier Euromed, quai XXL, projet de Marina à l'Estaque,...



Loueur Meublé Résidence d'Affaires Résidence d'Affaires Euromed Marseille

Au cœur du nouveau pôle moteur de Marseille

EUROMÉDITERRANÉE

A deux pas du quartier de la Joliette, notre sélection s'est portée sur cet investissement au cœur du nouveau quartier d'affaires Euroméditerranée et à 5 mn du centre ville.

Une résidence d'affaires de haut niveau

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

215 logements, du T1 au T3, répondent aux dernières normes de qualité et de confort, garantie d'une valorisation patrimoniale. Le mobilier est design et élégant ; la résidence bénéficie des atouts du centre-ville.



Le Loueur meublé

Ce statut fiscal vous permet d'acheter un appartement situé dans une résidence médicalisée, pour étudiants ou dans une résidence d'affaires, mis en location auprès d'un gestionnaire.

Les principaux avantages

25% de réduction d'impôts sur le revenu

Jusqu'à 8.333 euros d'économie par an pendant 9 ans. Autre avantage fiscal, l'investisseur se voit remboursé du montant de la TVA.

Sécurité

La location est à la charge d'un professionnel, les loyers sont versés avec régularité.

Visibilité

Les baux sont habituellement signés pour 12 ans fermes.

Les précautions à prendre

Professionalisme du gestionnaire

Pour s'assurer des loyers réguliers, il est indispensable de prêter attention aux qualités du gestionnaire : sa défaillance peut conduire à une reprise de l'avantage fiscal.

Qualité du bien

Comme pour tout investissement immobilier, l'emplacement et la qualité de construction de la résidence doivent être vérifiés. Ils sont essentiels à la valorisation finale de l'investissement.

La réalité de la demande locative et les niveaux de loyers du marché doivent être étudiés afin d'avoir une projection fiable de l'investissement à long terme.

Qualité du montage fiscal

La relative complexité du statut LMNP (imposition des loyers selon le régime des BIC, récupération de la TVA, déductibilité des charges) nécessite une maîtrise approfondie des différents montages fiscaux et rend nécessaire l'accompagnement par un professionnel.

Une sélection THESAURUS

Valorisation

L'emplacement est idéal, au cœur du nouveau quartier d'Euroméditerranée, avec parking en sous-sol pour chacun des lots.

Accessibilité

Prix d'acquisition dès 134.000 €.

Sécurité

La gestion des appartements est assurée par l'un des premiers acteurs du marché des Résidences d'Affaires.

Réduction d'impôts 2010

Signature des actes de vente possible avant le 31 décembre 2010.

CAS PRATIQUE

Un couple sans enfant investit dans un T1 à Euromed Marseille à un prix de 136 000€ tout compris. Il mobilisera une épargne mensuelle de 290 € par mois¹.

Il percevra au terme du financement un revenu complémentaire de: 6 450 € par an.

Il peut bénéficier d'une réduction d'impôt² *étalée sur 9 ans de: 28 000€, soit 2.899 € par an pendant les 9 premières années.

(1) Exemple d'épargne mensuelle avec un financement sur 20 ans en amortissement sans apport avec un crédit de 4.2% - La simulation est faite sur 10 ans.

(2) réduction d'impôt à 25% du prix de revient du bien hors frais d'hypothèque et hors mobilier.



WWW.THESAURUS.FR

▶ Le groupe THESAURUS
Un accompagnement global

▶ Le pôle immobilier
15 ans d'expérience en investissement locatif

1. Conseil en stratégie patrimoniale
2. Sélection d'investissements immobiliers et financiers
3. Suivi patrimonial sur mesure

▶ Notre objectif

Développer
votre patrimoine
en accord avec
votre projet de vie

Plus de 1.500 appartements vendus

Une équipe d'experts dédiés et expérimentés

- sélection des meilleurs appartements du marché
- recherche des meilleures offres de financement
- ingénierie patrimoniale et fiscale.

Lois d'incitation fiscales couvertes

Loi Scellier, LMNP, LMP, Malraux, Déficit foncier, Démembrement de propriété, Monuments Historique, Girardin... pour vous préconiser la solution la plus adaptée à votre projet de vie.

Un processus rigoureux de sélection

45 critères assurent performance et sécurité : fiabilité du promoteur, qualité de l'emplacement, de la construction, assurances locatives, adéquation du prix au marché ...

En 2009, seuls 20% des programmes étudiés ont été retenus.

Une indépendance absolue du Comité de Sélection

Le capital social de THESAURUS est exclusivement détenu en interne, notre indépendance vis-à-vis des promoteurs vous garantit le sérieux de notre sélection.

Un service dédié au suivi de votre investissement

Assistance aux déclarations fiscales et à la gestion de votre bien.

Principaux partenaires immobiliers

Bouygues Immobilier, CIR investissement, Cogedim, Eiffage, GDP Vendôme, GFE, K&B, PERL, Severini Pierres&Loisirs, Tagerim, Village Center, Vinci.

Pour plus d'informations

0 810 04 60 84

(coût d'un appel local à partir d'un poste fixe)

Du lundi au vendredi, de 9h à 19h.