

Paris, le 6 juillet 2017

Communiqué de presse

Au 2^{ème} trimestre, FIDEXI a lancé 7 programmes en commercialisation :

5 en Nue-propriété

À Antibes Juan-les-Pins (06), Nantes (44),
Saint-Jean-de-Védas (34), Castanet-Tolosan et Toulouse (31)

& 2 en Location Meublée

À Ennery-Pontoise (95) et Landerneau (29)

Acteur majeur du démembrement de propriété depuis 2008, Fidexi a lancé en commercialisation 5 nouveaux programmes à : Antibes Juan-les-Pins (06), Nantes (44), Saint-Jean-de-Védas (34), Castanet-Tolosan et Toulouse (31)

Ces nouveaux programmes viennent compléter l'offre étoffée de Fidexi dans les Pays de la Loire, en PACA et en Occitanie, portant le nombre de programmes en cours de commercialisation au nombre de 17.

- Programme Le Domaine de la Parre à Saint-Jean-de-Védas (34) : Lancement en avril

Limitrophe de Montpellier, au cœur d'un parc clos végétalisé

Durée du démembrement : 15 ans – acquisition de la nue-propriété : 60% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propriété : T2 à partir de 99 300 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 2 189 euros /m²

- Programme Central Parc à Castanet-Tolosan (31) : Lancement en mai

À 5 km de Toulouse, résidence en bordure du parc de la Mairie

Durée du démembrement : 15 ans – acquisition de la nue-propriété : 60% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propriété : T2 à partir de 96 157 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 2 061 euros /m²

- Programme Les Jardins de Simorre à Toulouse (31) : Lancement en Juin

Le quartier du Pont des Demoiselles, à proximité du Jardin des Plantes et de l'hyper centre

Durée du démembrement : 16 ans – acquisition de la nue-propriété : 60% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propriété : T1 à partir de 83 040 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 2 430 euros /m²

- Programme Villa Paola à Antibes Juan-les-Pins (06) : Lancement le 20 Juin

À 400 mètres des plages, au cœur de Juan-les-Pins, célèbre station balnéaire d'Antibes

Durée du démembrement : 18 ans – acquisition de la nue-propiété : 57% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propiété : T2 à partir de 140 334 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propiété TTC hors parking : 3 360 euros /m²

- Programme Les Terrasses Botaniques à Nantes (44) : lancement le 04 juillet

Résidence au cœur d'un espace boisé classé et à moins de 5 minutes à pied du tramway Félix Faure

Durée du démembrement : 15 ans – acquisition de la nue-propiété : 62% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propiété : T1 à partir de 77 687 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propiété TTC hors parking : 2 870 euros /m²

Pour plus d'informations sur ces 5 programmes : fiches produit ci-jointes

Fidexi propose également des programmes d'investissement en location meublée. Fidexi intervient sur le secteur des établissements médicalisés (EHPAD et SSR*) ; secteur à forte visibilité caractérisé par un doublement du nombre de personnes dépendantes d'ici 2060 (soit 2,3 millions de personnes) et une demande contrainte. Fidexi travaille depuis plus de 20 ans avec Le Noble Age Groupe, son partenaire exclusif dans ce secteur. Côté en Bourse et acteur de référence dans la prise en soins des personnes fragilisées, le Groupe gère près de 70 établissements.

Fidexi lance en commercialisation deux nouveaux programmes : en région parisienne et en Bretagne.

- Établissement du Cap Horn à Landerneau (29) : lancement en mai

L'Établissement du Cap Horn sera situé au nord de la ville de Landerneau, au cœur d'un bassin de vie de 400 000 habitants. D'une qualité de construction exceptionnelle, le bâtiment et ses nombreuses terrasses aménagées s'intégreront parfaitement et de manière pérenne à leur environnement.

Rentabilité : 4.6% - livraison 3T 2019 – bail ferme de 12 ans à partir de la livraison du bien – TVA récupérable

- L'Institut Médical d'Ennery à Ennery-Pontoise (95) : lancement le 05 juillet

À 30 km au Nord de Paris, limitrophe de Pontoise, au sein du Parc Régional du Vexin dans le Val-d'Oise, l'établissement de Soins de Suite et de Réadaptation développera une surface de plancher de 12 950 m² répartis sur 3 niveaux (rez-de-jardin, rez-de-chaussée et R+1) et sera composé de 141 chambres.

Rentabilité : 4.6% - livraison 3T 2019 – bail ferme de 12 ans à partir de la livraison du bien – TVA récupérable

Pour plus d'informations sur ces 2 programmes : fiches produit ci-jointes

* EHPAD = Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – SSR : Soins de Suite et de Réadaptation

Le démembrement de propriété, solution d'investissement parfaitement sécurisée

Le principe :

Le démembrement de propriété permet à l'investisseur d'acquérir la Nue-propriété d'un bien immobilier pour un prix compris généralement entre 54% et 70% de sa valeur en pleine propriété. L'usufruit est conservé pendant une période temporaire de 15 à 18 ans par un gestionnaire institutionnel, l'usufruitier bailleur.

L'acquéreur effectue ainsi un investissement immobilier totalement sécurisé par la transformation d'une rentabilité locative aléatoire souvent grevée de frais et taxes, en capitalisation sûre et pour partie nette d'impôt.

Les principaux avantages :

- **Un investissement totalement sécurisé :**
 - Capitalisation mécanique : reconstitution automatique de la pleine propriété
 - Absence de contraintes et de risques locatifs
 - Entretien du bien par un professionnel de la gestion locative
 - **Un effort d'épargne maîtrisé :**
 - Moindre engagement financier induit par la décote sur le prix initial
 - Charges transférées en intégralité à un professionnel de la gestion locative
 - Effort d'épargne souvent inférieur à un investissement locatif en pleine propriété
 - **Une fiscalité optimisée :**
 - IR - intérêts d'emprunt déductibles dans la catégorie des revenus fonciers
 - ISF - actif non compris dans le patrimoine imposable
 - Non-imposition de la reconstitution de la pleine propriété
-

L'investissement en location meublée, se constituer un patrimoine immobilier à fort rendement locatif et optimiser sa fiscalité

Le principe :

La location Meublée est une activité qui consiste à donner en location un bien immobilier meublé destiné à l'habitation afin d'en percevoir les loyers.

Cette activité confère à l'investisseur un statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Professionnel (LMP) selon ses objectifs patrimoniaux et en fonction de plusieurs critères.

Fidexi utilise cette solution dans le but d'externaliser les murs de résidences médicalisées auprès d'investisseurs privés. Ce schéma permet à un investisseur d'inscrire son investissement dans la catégorie des BIC et de bénéficier de l'amortissement du bien, d'éventuelles réductions d'impôts ainsi que d'une exonération d'ISF et d'impôt sur les plus-values le cas échéant.

Les principaux avantages :

- **Une rentabilité attractive**
 - Un rendement locatif élevé (aucun frais de gestion locative)
 - Tout l'entretien immobilier, y compris les grosses réparations et les mises aux normes, est réalisé par le locataire, à ses frais et sous sa responsabilité
 - Possibilité de financement à 100 %, en crédit in fine ou amortissable
- **Une opération immobilière sécurisée**
 - Un bien immobilier très bien localisé et parfaitement adapté
 - Un locataire de qualité, spécialisé dans les établissements de bon standing
 - Un marché offrant une visibilité à long terme
- **Une fiscalité avantageuse**
 - Amortissement du bien permettant de percevoir des loyers nets d'impôts pendant une période d'environ 20 ans*
 - Déduction des intérêts d'emprunt
 - Le cas échéant, possibilité d'exonération de l'impôt sur les plus-values et de non imposition du bien à l'ISF

* Pour en savoir plus, contacter Fidexi

La société FIDEXI

Créé il y a près de 30 ans, en 1988, Fidexi est un concepteur et commercialisateur de solutions d'investissement immobilier avec deux spécialités, le Meublé et le Démembrement de propriété.

- La location meublée pour financer des établissements dans le secteur médicalisé. En partenariat exclusif avec Le Noble Age Groupe, Fidexi propose des montages à rentabilité élevée et entièrement sécurisés.
- Le démembrement de propriété adapté au secteur du logement. Fidexi est un des acteurs majeurs du démembrement et a noué des partenariats de long terme avec des promoteurs immobiliers et des bailleurs institutionnels tant au niveau national que régional.

Fidexi s'entoure des meilleurs experts pour réaliser ces montages juridiques et fiscaux permettant la mise en œuvre de solutions de portage optimales et attractives.

CONTACT

Responsable Marketing & Communication : Bénédicte Nguyen-Ban

44, rue Paul Valéry - 75116 Paris

Tél. 01 76 53 73 73 – fidexi.com