

Paris, le 17 mars 2017

Communiqué de presse

FIDEXI lance 6 programmes en commercialisation :

5 en Nue-propriété

À Châtillon (92), Louveciennes (78), Écully-Lyon (69),
Toulouse (31) et Montpellier (34)

& 1 en Location Meublée en région parisienne (91)

Acteur majeur du démembrement de propriété depuis 2008, Fidexi lance en commercialisation 5 nouveaux programmes à : Châtillon (92), Louveciennes (78), Écully-Lyon (69), Toulouse (31) et Montpellier (34).

Ces nouveaux programmes viennent compléter l'offre étoffée de Fidexi en région parisienne et en Rhône-Alpes et renforcent son expansion territoriale avec deux programmes en Occitanie, portant le nombre de programmes en cours de commercialisation au nombre de 15.

- Programme Cœur Castellio à Châtillon (92) :

Au pied du tramway, en cœur de ville et à 3 km de Paris

Durée du démembrement : 17 ans – acquisition de la nue-propriété : 58% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propriété : studio à partir de 106 030 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 3 529 euros /m²

- Programme West Park à Écully-Lyon (69) :

Un cadre de vie préservé dans l'ouest lyonnais

Durée du démembrement : 15 ans – acquisition de la nue-propriété : 64% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propriété : T2 à partir de 137 152 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 2 998 euros /m²

- Programme Mariposa à Toulouse (31) :

Le charme du quartier familial et résidentiel de la Croix Daurade

Durée du démembrement : 16 ans – acquisition de la nue-propriété : 58% de la pleine propriété

Budget d'investissement en nue-propriété : T2 à partir de 91 370 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 2 048 euros /m²

- Programme Folia Verde à Montpellier (34) :

Au cœur d'un quartier arboré, directement relié au centre-ville

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 105 262 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 2 284 euros /m²

- Programme Le Domaine Sisley à Louveciennes (78) :

Le cachet de l'ouest parisien, sur les hauteurs de Louveciennes

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 128 520 euros TTC hors parking

Prix moyen au m² en nue-propriété TTC hors parking : 3 004 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 résidences médicalisées (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 un nouveau programme en région parisienne :

- Programme Asphodia à Yerres (91)

À une demi-heure de Paris, sur les hauteurs du Val de Yerres, la résidence « Asphodia » se trouve au sein d'un territoire dynamique de plus de 2.5 millions d'habitants. La résidence au cadre élégant a été agrandie et intégralement remise à neuf en 2016.

Rentabilité : 4.7% - Loyers immédiats - bail commercial ferme de longue durée – TVA récupérable

Pour plus d'informations sur ce programme : fiche produit ci-jointe

* 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