



**EURO GROUP INVEST**  
PATRIMOINE  
★★★★★

Euro Group Invest Patrimoine

CANNES - PARIS

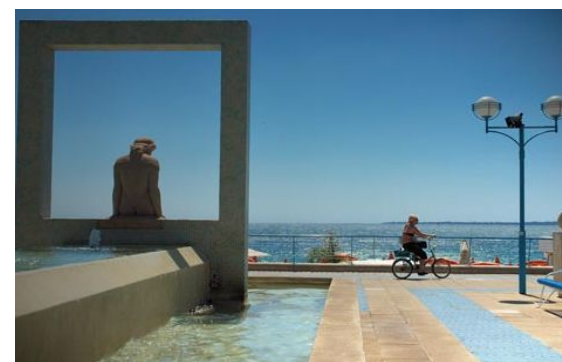
Tél. : 0 820 222 201

Port. : 06 28 35 87 87

Email : eurogroupinvest@hotmail.fr

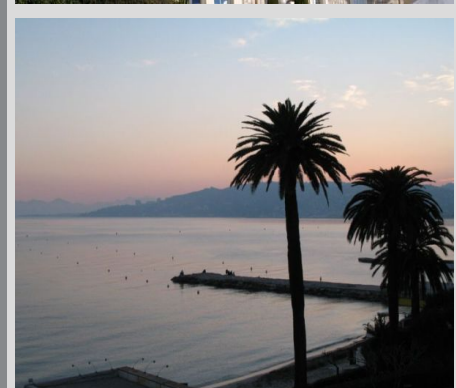


*Une situation exceptionnelle à 100 mètres des plages*



**JUAN LES PINS**

**Les Sables d Or**



## Une situation privilégiée entre Nice et Cannes

A l'extrême Sud-Est de la Provence, en bordure du département du Var, la Côte d'Azur doit sa réputation à sa Riviera, sa côte escarpée prestigieuse, son ciel d'azur (plus 320 jours d'ensoleillement annuel) et ses reliefs montagneux qui plongent dans la mer.

Deuxième ville du département par sa population (72 412 habitants), située au cœur de la Côte d'Azur, entre Nice et Cannes, Antibes Juan-les-Pins est une cité à vocation touristique où se mêlent traditions et plaisirs nautiques, histoire et patrimoine, festivals et vie nocturne.

Cité moderne, entreprenante et dynamique, Antibes Juan-les-Pins bénéficie de structures économiques de premier plan, avec la technopole de Sophia-Antipolis (près de 1 276 raisons sociales soit environ 26 635 emplois), d'une infrastructure hôtelière prestigieuse, et d'un environnement de qualité, qui lui permettent de répondre efficacement aux attentes de ses nombreux visiteurs.

Au cours des trente dernières années, Antibes Juan-les-Pins est la ville du département, qui a connu la progression démographique la plus forte.

La commune d'Antibes Juan-les-Pins dispose d'un parc de résidences secondaires et de résidences de tourisme occupées durant une partie de l'année. Si la population totale résidente en basse saison est estimée à environ 73 000 personnes, en été, la population maximale hébergée sur Antibes Juan-les-Pins peut être estimée aux environs de 175 000 personnes.





# VUE AERIENNE



# REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Foncier



Démarrage des travaux



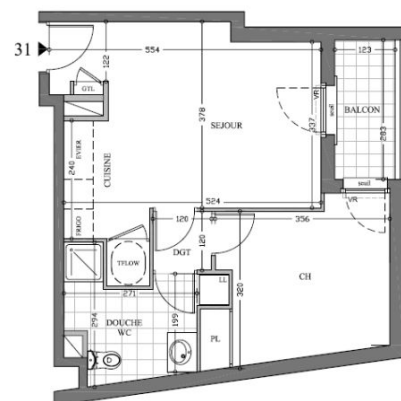
Hôtel face à la résidence



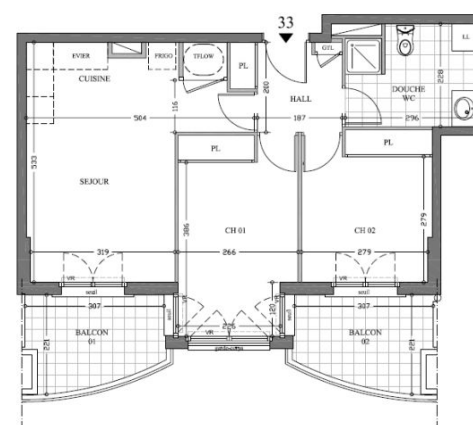
Avenue Maupassant



Plage située à 100 mètres de la résidence



Exemple T2



Exemple T3

## Exemples de réalisation : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



FONCIA

### Le gestionnaire: FONCIA

Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France. 1er gestionnaire de biens locatifs en France pour les biens d'habitation, Foncia s'engage vis-à-vis des propriétaires en terme de rigueur, de responsabilité, de sécurité, d'efficacité et de simplicité. Foncia a rejoint le Groupe Banque Populaire au cours de l'année 2007.

### Le promoteur: LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

La société Les Nouveaux Constructeurs, fondée par Olivier Mitterrand, est un acteur important de la promotion de logements neufs et de bureaux, en France et dans deux pays européens, l'Allemagne et l'Espagne. Depuis 1972, Les Nouveaux Constructeurs a livré plus de 60 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 municipalités, en France et à l'étranger. Sa présence dans les quatre principales agglomérations françaises et la qualité de ses programmes ont permis à la société Les Nouveaux Constructeurs de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

### LE MANDAT :

• **Durée du mandat :**  
3 ans

• **Païement des loyers :**  
Par trimestre civil échu

• **Renouvellement du mandat :**  
Par tacite reconduction

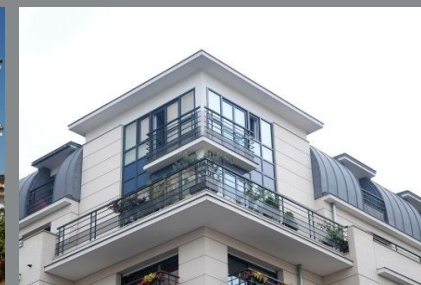
• **Prise effet du mandat :**  
A la livraison

• **Garanties :**

- **Loyers impayés:** 100 % du loyer et des charges sans franchise et sans plafond

- **Carence du locataire:** 6 mois de loyers avec franchise de 3 mois

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois en cas de congé classique et deux mois en cas de congé réduit,



## Votre investissement en quelques points

<b>Dépôt de garantie</b>	Encaissable, Montant : 1 500€ à l'ordre de la SOCFIM
<b>Date de notification</b>	3ème trimestre 2011
<b>Notaire de l'opération</b>	GOIRAN
<b>Assurance propriétaire non occupant</b>	A la charge du bailleur
<b>Charges de copropriété</b>	Environ 1,5 €/m <sup>2</sup> /mois (30% à la charge du propriétaire)
<b>Taxe foncière</b>	env.1 mois de loyer
<b>Références cadastrales</b>	CP 541 et 266
<b>N° PC</b>	N° 06 004 04 A 0071 M3 accordé le
<b>Adresse</b>	22, Avenue Louis gallet 06160 JUAN LES PINS

### Les atouts du programme

- Antibes Juan les Pins, une situation privilégiée entre Nice et Cannes.
- Deuxième ville du département avec ses 73 000 habitants.
- Un emplacement exceptionnel au coeur d'Antibes Juan les Pins.
- A 100 mètres des plages.



<b>Fiscalité</b>	SCELLIER *
<b>Livraison</b>	4ème trimestre 2012
<b>Moyenne de prix</b>	De 258 000,00 € à 384 000,00 € TTC
<b>Rentabilité brute</b>	2,8 % à 3,5 % Loyer brut

*\* Dans le cadre du dispositif fiscal présenté nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

