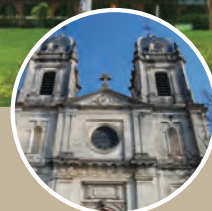


IMPERATRICE EUGENIE DAX (40) - Aquitaine

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Impératrice R é s i d e n c e Eugénie



Résidence 4 étoiles
dans la première ville thermale de France.

AZUR
InterPromotion

Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com



BY CHOICE HOTELS

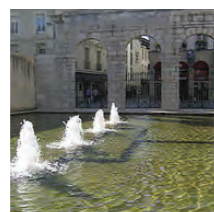


Investissez dans une résidence de tourisme classée 4 étoiles au cœur de la ville

Exploitée sous l'enseigne Quality Suites by Choice Hotels *

La Résidence « Impératrice Eugénie » propose 68 appartements du T1 au T3, avec de nombreuses prestations :

- Un accueil 24 h/24,
- Un vaste hall d'accueil et d'échanges,
- Un bar, une salle de restaurant,
- Un espace aquatique avec piscine en eau thermale comprenant un jacuzzi, un sauna et un hammam dont les accès sont uniquement réservés aux clients de la résidence,
- Plusieurs salles de réunion et de séminaire aménagées en fonction des besoins,
- Une résidence entièrement climatisée.



T1



T2

Prestations haut de gamme

• Ouverture par badge magnétique

• Wifi et écran plat

• Terrasse privative pour chaque appartement

• Stationnement en sous-sol et aérien

Nombreux avantages fiscaux grâce au dispositif fiscal CENSI BOUVARD

- Récupération de la TVA à 19.60 %
- Réduction d'impôt de 18 % du montant total de votre investissement dans la limite de 300 000 € par an
- Amortissement des charges et déduction des intérêts d'emprunt
- Bail commercial de 11 ans et 11 mois
- Actable immédiatement

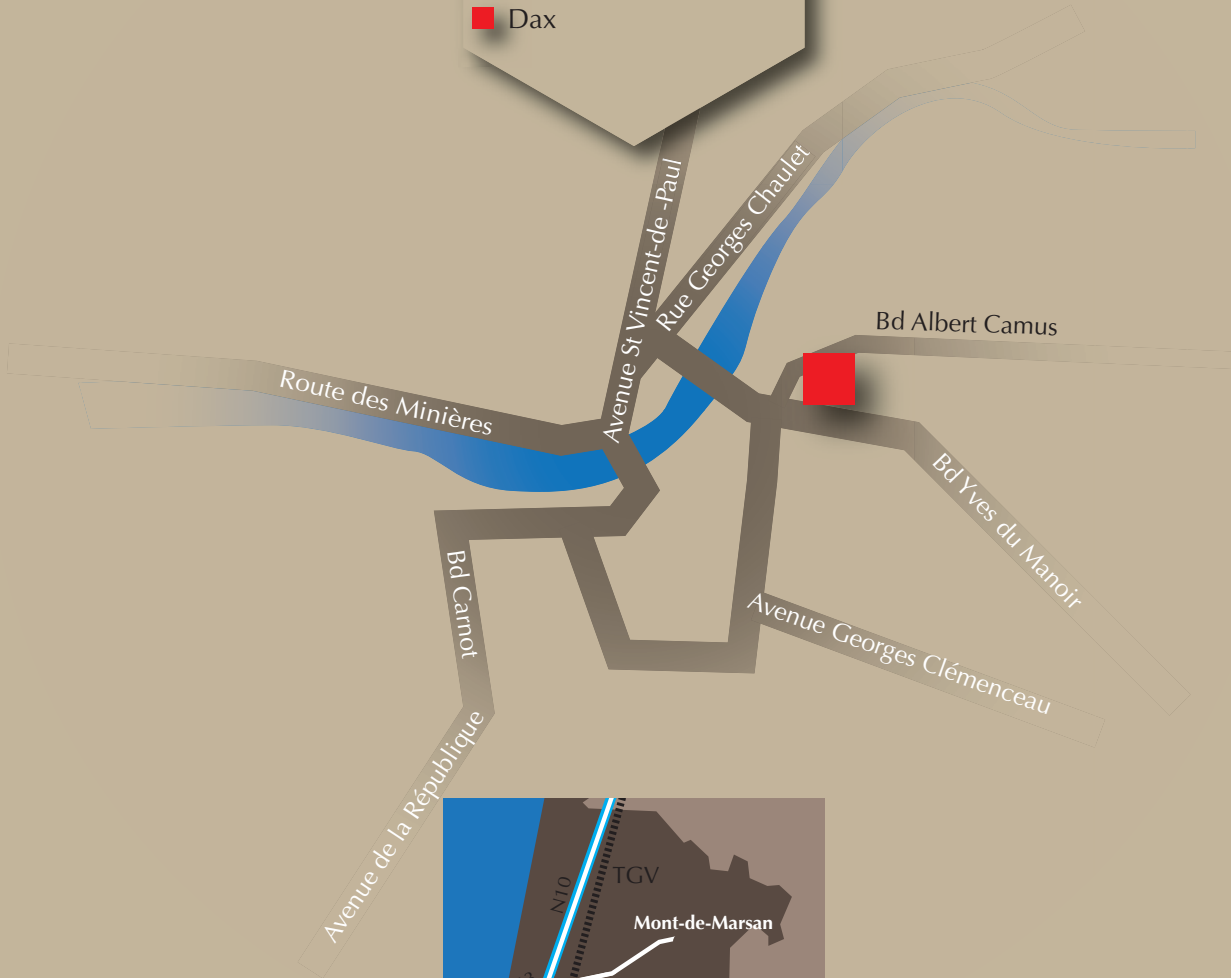
* CHOICE HOTELS regroupe plus de 6 000 hôtels dans le monde, 500 en Europe, dont près de 130 hôtels en France, Suisse, Espagne et Portugal sous les enseignes Comfort™, Quality™ et Clarion®. Trois marques pour une hôtellerie toujours proche de vous, du 2 au 4 étoiles.

Quality™ – CONVIVIALITÉ ET SERVICES

Reconnus dans le monde entier depuis plus de 70 ans, les hôtels et résidences Quality, 4 étoiles, offrent accueil et services de premier choix. Ils sont implantés au cœur des grandes métropoles et des régions, ainsi que dans les hauts lieux touristiques. De nombreux établissements disposent d'un restaurant, de salles de séminaires et de lieux de détente.



BY CHOICE HOTELS



IMPÉRATRICE EUGÉNIE

RÉSIDENCE ****

DAX 40

Censi-Bouvard

DAT 2011 - Livraison Mars 2012

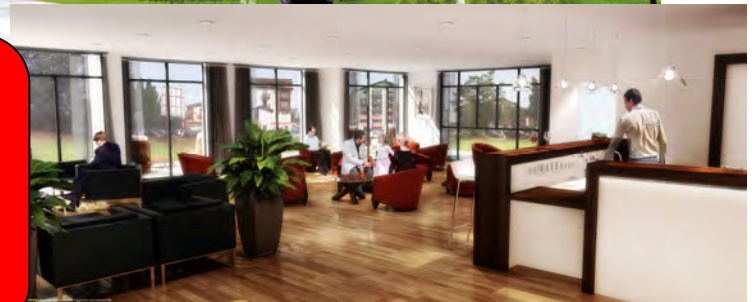
Rentabilité locative 4.90 %



Récupération TVA

Réduction d'impôt 18 %

Actabilité immédiate



La Résidence « Impératrice Eugénie » est une Résidence de Tourisme quatre étoiles éligible à la loi Censi – Bouvard pour les revenus de 2011.

Cette mesure fiscale propose deux gains fiscaux

- a- La récupération de la TVA à 19.6 % sur le prix ttc du bien et de ses équipements
- b- Une réduction d'impôt de 18 % du montant HT de l'investissement, lissée sur 9 ans soit 2 % par an.

Convient aux fiscalités de 3 000 € et plus.

La rentabilité locative est de 4.90 % du montant de l'immobilier équipé et meublé. Elle est fixée par un bail commercial de 11 ans et 11 mois qui débutera au mois de mars 2012.

Situation géographique

La Résidence « Impératrice Eugénie » est située au cœur de la ville de Dax, près des Arènes. Elle sera la référence de l'hébergement en haut standing dans cette station thermale.

Dax est la première station thermale de France. Son succès vient de la qualité de ses eaux et de ses boues pour le traitement des arthrosiques et autres malades souffrant de problèmes moteurs.

Composition

La Résidence « Impératrice Eugénie » compte 68 appartements du type 1 de 25 m² au type 3 de 55 m². Les prix ttc acte en main s'échelonnent de 139 000 € à 330 000 €.

- Des espaces aquatiques en eau thermale, jacuzzi, hammam, sauna.
- Du mobilier haut de gamme, Ecran plasma....

Intérêt de la résidence

« Un investissement défiscalisant à court terme et de rente à long terme »

Quel est l'intérêt, pour le Comité de Commercialisation Direct Produit d'investir sur cette résidence à Dax ?

L'intérêt majeur est de se créer une rente en revenus locatifs sur le court, moyen et long terme et de bénéficier d'une défiscalisation performante en Scellier Bouvard / Censi Bouvard + une récupération totale de la TVA sur l'acquisition.

Comment pouvez-vous être aussi affirmatifs sur la production d'une rente à long terme ?

Dax est la 1^{ère} ville thermale de France. Elle a besoin aujourd'hui de renouveler son parc d'hébergement par rapport à l'hôtellerie traditionnelle qui ne répond plus aux attentes de ses 76 000 curistes annuels. L'activité thermale apporte une sécurité incontestable en terme de remplissage, tout au long de l'année. Le bail commercial ferme de 11 ans et 11 mois est une preuve du potentiel de cette résidence.

Du point de vue de la résidence elle même, quels sont ses points forts ?

1 / Le classement en 4 étoiles ce qui exige un niveau de qualité d'accueil, de service et de logements importants équivalents à l'hôtellerie haut de gamme.

2 / La présence au coeur de la résidence d'un espace aquatique avec piscine en eau thermale, véritable + dans une ville thermale et dans une résidence destinée à accueillir des curistes.

3 / Autre preuve de la qualité de la résidence : son agrément « Quality Suites » donné par Choice Hôtels, qui regroupe 6000 hôtels dans le monde. Il demande un cahier des charges très strict.

Qui sont les intervenants sur ce programme ?

Tous les intervenants sont des personnes d'expérience toutes issues de grands groupes de promotion immobilière français

Dernier point : la fourchette de prix proposée permet, avec une épargne mensuelle modérée, de se constituer un patrimoine important, producteur de rente. Il est également possible de jumeler deux fiscalités sur une acquisition mixte. Un logement acquis dans le cadre Scellier Bouvard, plus un logements en statut LMNP qui permet d'amortir le montant du mobilier et le montant des murs. Ce montage permet d'optimiser la création de patrimoine tout en restant dans des montants d'épargne très accessibles.

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 50 000 €

Acquisition d'un T1 à 128 124 €, loyer annuel de 6 276 €

Avant acquisition		Après acquisition	
Situation familiale			
Composition du foyer fiscal	Couple marié 2 enfants	Couple marié 2 enfants	Composition du foyer fiscal
Nombre de parts fiscales	3	3	Nombre de parts fiscales
Revenus			
Salaires	50 000 €	50 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autre revenus	0 €	6 151 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	50 000 €	56 909 €	Total des revenus
Imposition			
	2 282 €	0 €	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	2 412 € par an	Réduction directe d'impôts (21 708 € sur 9 ans) TVA récupérée

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		157 626 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		961 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,16 %			

DÉBIT			CRÉDIT		
	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	
Charges de l'emprunt	11 537 €	230 740 €	6 909 €	138 192 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	597 €	11 946 €	2 064 €	41 268 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	122 €	2 430 €			
Total compte débit	12 255 €	245 116 €	8 973 €	179 460 €	Total compte crédit

Intérêt fiscal et financier

Epargne immobilière à réaliser :

Epargne annuelle : 8 973 € - 12 255 € = - 3 282 €

Epargne mensuelle : 3 282 €/12 mois = 273 €

Répartition du financement :



Rentes prévoyances :

Rente défiscalisée sur 20 ans	86 667 €
--------------------------------------	-----------------

Rentabilité patrimoine immobilier :

Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
6.18 %	5.38 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 14.61 %

Le marché locatif

La fréquentation touristique en région Aquitaine et dans le département des Landes :

Région Aquitaine :

Nombre de nuitées touristiques en région Aquitaine par an	86 millions
Dont nuitées touristiques extra régionales	73.3 millions

Département des Landes :

Nombre de nuitées touristiques par an	22 millions
---------------------------------------	-------------

Le département des Landes est le 18e département français en terme de fréquentation touristique :

Une répartition homogène des séjours touristiques sur l'ensemble de l'année :

% des nuitées touristiques en haute saison	62 %
% des nuitées touristiques en moyenne et basse saison	38 %

L'offre en hébergement dans le département des Landes :

Nombre de lits marchand pour l'ensemble du département	211 122
--	---------

Répartition de l'offre selon les structures d'hébergement :

Résidence de tourisme	7 %
Hôtellerie de tourisme	4 %
Chambres d'hôtes	1 %
Hébergement collectif	10 %
Hôtellerie de plein air	50 %

Le thermalisme sur le département des Landes et sur le secteur de Dax :

Chiffres du thermalisme dans les Landes :

Nombre de curistes par an	70 000 curistes
Chiffre d'affaire annuel généré par le thermalisme dans le département des Landes	870 millions d'€
Parts de marché nationales du thermalisme Landais	15 % des parts de marché au niveau national

Le thermalisme à Dax :

Les chiffres du thermalisme à Dax :

Nombre de curistes par an sur Dax	55 000 curistes
Nombre de curistes plus accompagnants par an sur Dax	67 097

Le marché locatif

Évolution sur le court et long terme de la fréquentation des établissements thermaux à Dax :

Progression par an en moyenne	+ 8.02 %
Progression globale depuis 1990	45 %

Récurrence de la fréquentation :

45 % des curistes sont déjà venus au moins cinq fois ou plus dans leur station thermale de séjour.

Soins thermaux et nombre d'établissements thermaux sur Dax :

Nombres d'établissements thermaux sur Dax	15 établissements
---	-------------------

Dax est la première ville Européenne thermale par le nombre de curistes et le nombre d'établissements.

Les soins thermaux proposés à Dax :

- Rhumatologie
- Gynécologie
- Phlébologie
- Fibromyalgie

Les modes d'hébergement privilégiés par les curistes :

Location meublée	39 %
Résidence de tourisme ou studios meublés	16 %
Total	55 %

Critères de choix des curistes de leur hébergement :

Les curistes privilégient 3 facteurs quant au choix de leur mode d'hébergement :

- Proximité de l'établissement
- Confort de l'hébergement
- Rapport qualité prix

Le marché locatif

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Un fréquentation des établissements thermaux importante et en hausse sur l'ensemble du département des Landes et plus particulièrement sur Dax.

Une fréquentation des établissements thermaux récurrente qui assure un stabilité de celle des structures d'hébergement sur la ville de DAX, véritable assurance de remplissage de la résidence Impératrice Eugénie et de paiement des loyers.

Des modes d'hébergement des curistes principalement dans des structures offrant des prestations similaires à celles que l'on trouve dans les résidences de tourisme et notamment celles proposées par la résidence Impératrice Eugénie.

Une résidence qui répond aux critères de choix des curistes :

- De par son implantation en centre ville de Dax : la résidence se situe à moins de 700 m de tous les établissements thermaux.
- De par la qualité des prestations offertes : la résidence Impératrice Eugénie est une résidence de tourisme classée 4 étoiles comportant tous les éléments de confort moderne.

La résidence Impératrice Eugénie réunit tous les éléments pour s'assurer un remplissage optimal qui sécurisera ainsi le paiement de la rente locative aux propriétaires.

Le gestionnaire : Antipodes Resort

La Société Antipodes Resort a pour vocation de prendre en exploitation des établissements d'hébergement avec service aussi bien dans le domaine hôtelier qu'étudiants et affaires. Le savoir faire et l'expérience des dirigeants permettent de sélectionner très scrupuleusement la pertinence et le potentiel des Résidences Gérées tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement et les engagements locatifs. Les outils de gestion performants permettent d'assurer un contrôle et un développement permanent gages de qualité et de pérennité.

Etablissements actuellement exploités par Antipodes Resort :

- Bourg les Valence
- Champigny sur Marne/ Villiers
- Gap
- Gemenos 1
- Gemenos 2
- Paray Le Monial

Antipodes Resort : SARL au capital de 1 650 000 €

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	226 717 € TTC
Fourchette intermédiaire	151 361 € TTC
Fourchette basse	143 042 € TTC

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Dax dans le neuf
3 419 €	2 242 €	De 2 660 € à 3 470 €/m ²

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Dax	Prix moyen au m ² sur le département des Landes	Prix moyen au m ² sur la région Aquitaine
T1	3 372 €	2 377 €	NC	3 750 €	4 720 €
T2	3 471 €	2 546 €	De 2 950 € à 3 430 €	2 940 €	3 430 €

L'avis de Direct Produit :

Des prix au m² correspondant aux moyennes régionales et locales. Une véritable assurance que le promoteur ne fera pas payer à l'investisseur le prix de la défiscalisation.

Évolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2004 à 2009)

Sur les cinq dernières années, secteur de Dax	+ 18.2 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Dax	+ 3.64 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, sur la région Aquitaine	+ 4.64 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

Etude du marché immobilier :

Etat de commercialisation des logements neufs sur la région Aquitaine au deuxième trimestre 2010 :

Mises en vente	1 493 unités	+ 70.2 %
Réservations	1 866 unités	+ 46.2 %
Stocks	3 044 unités	- 32.7 %

Le marché immobilier

Principales caractéristiques du marché immobilier en région Aquitaine en 2010 :

En 2010, le marché immobilier s'est fortement redressé. Face aux incertitudes boursières l'immobilier a bénéficié de son statut de valeur refuge, phénomène particulièrement prégnant sur l'ensemble de la région.

Evolution démographique et logement sur le secteur :

En région Aquitaine :

Population en région Aquitaine en 2007	3 150 879 habitants
--	----------------------------

Variation annuelle de la population en % :

De 1968 à 1975	+ 0.5 %
De 1975 à 1982	+ 0.6 %
De 1982 à 1990	+ 0.6 %
De 1990 à 1999	+ 0.4 %
De 1990 à 2007	1 %

En région Aquitaine, la croissance démographique est due à 90 % à l'arrivée de nouvelles populations.

Répartition de la population par tranche d'âge en % :

% de la population âgée de plus de 45 ans	45.75 %
---	----------------

Le parc de logement en région Aquitaine :

Résidence principales selon la période d'achèvement :

Achèvement avant 1990	81.3 %
Achèvement après 1990	18.6 %

Résidences secondaires selon la période d'achèvement :

Avant 1990	80.2 %
Après 1990	19.7 %

Le marché immobilier

Pour le département des Landes :

Population dans le département des Landes en 2007	367 488 habitants
---	--------------------------

Variation annuelle de la population dans le département des Landes :

De 1968 à 1975	+ 0.6 %
De 1975 à 1982	+ 0.4 %
De 1982 à 1990	+ 0.6 %
De 1990 à 1999	+ 0.6 %
De 1999 à 2007	+ 1.5 %

100 % de la croissance démographique est dûe aux migrations vers le département des Landes

Répartition de la population par tranche d'âge en % :

% de la population âgée de plus de 45 ans	48.4 %
---	---------------

Le parc de logements sur le département des Landes :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

Résidences principales construites avant 1990	50.7 %
Résidences principales construites après 1990	23 %

Résidences secondaires selon leur période d'achèvement :

Résidences secondaires construites avant 1990	75.1 %
Résidences secondaires construites après 1990	24.9 %

Pour le secteur de Dax :

Population sur le secteur de Dax en 2007	20 860 habitants
--	-------------------------

Évolution de la population en variation annuelle :

De 1968 à 1975	- 0.2 %
De 1975 à 1982	- 0.4 %
De 1982 à 1990	+ 0.4 %
De 1990 à 1999	+ 0.1 %
De 1999 à 2007	+ 0.8 %

La croissance démographique n'est dûe qu'aux migrations.

Le marché immobilier

Structure de la population :

% de la population âgée de plus de 45 ans	50.25 %
---	---------

Le parc de logements sur la commune de Dax :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

Résidences principales construites avant 1990	85.7 %
Résidences principales construites après 1990	14.3 %

Résidences secondaires selon la période d'achèvement :

Résidences secondaires construites avant 1990	86.9 %
Résidences secondaires construites après 1990	13.1 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

En Aquitaine, dans le département des Landes et sur la ville de Dax, une forte croissance démographique initiée par l'arrivée de nombreux migrants. Une forte représentation, tant au niveau régional que local des populations de séniors attirées par la qualité de vie dans Les Landes et plus particulièrement à Dax.

Une offre de logements récents insuffisante compte tenu de ces nouveaux phénomènes migratoires qui touchent essentiellement ces populations séniors, des populations à la recherche de logements récents offrant toutes les normes de confort modernes.

A l'issue du bail commercial, les propriétaires pourront aisément revendre leur bien immobilier pour répondre à une demande qui ira croissante sur ce type de logement l'utiliser en tant que résidence principale ou secondaire pour la retraite.

De plus, investir sur le marché immobilier Aquitain c'est s'assurer un placement immobilier sécurisé. L'immobilier sur la région Aquitaine apparaît de plus en plus comme une valeur refuge face à l'insécurité des placements boursiers et financiers.