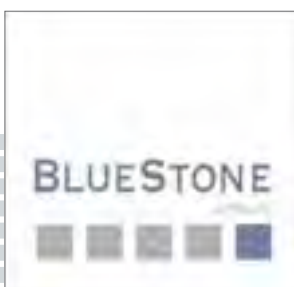


6 rue de Courcelles



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
 GSM : 06 98 03 26 36
 InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



REIMS,

Une ville étudiante et touristique



Sciences Po (ancien Collège des Jésuites)

La faculté des Sciences, le Collège Littéraire Universitaire, le Collège Universitaire de Droit et de Sciences Economiques, l'Institut Universitaire de Technologie de Reims, la Faculté mixte de Médecine et de Pharmacie, l'Ecole Nationale de Chirurgie Dentaire, Reims Management School, l'Ecole Supérieure de Commerce, l'Ecole Supérieure d'Art et de Design, ESIEC, SCIENCES PO (rentrée 2012 : 1 200 élèves) affirment désormais l'enracinement d'une vie étudiante très riche et diversifiée.

Reims, ville touristique par excellence, possède un grand nombre de monuments historiques classés et développe une politique active de mise en valeur de son patrimoine matériel et immatériel. Reims a reçue le label de ville d'art et d'histoire.

Gastronomie, champagne, architecture, patrimoine culturel, beauté des sites et des paysages sont autant d'atouts pour cette ville qui accueille une clientèle touristique de toute l'Europe, tout au long de l'année.

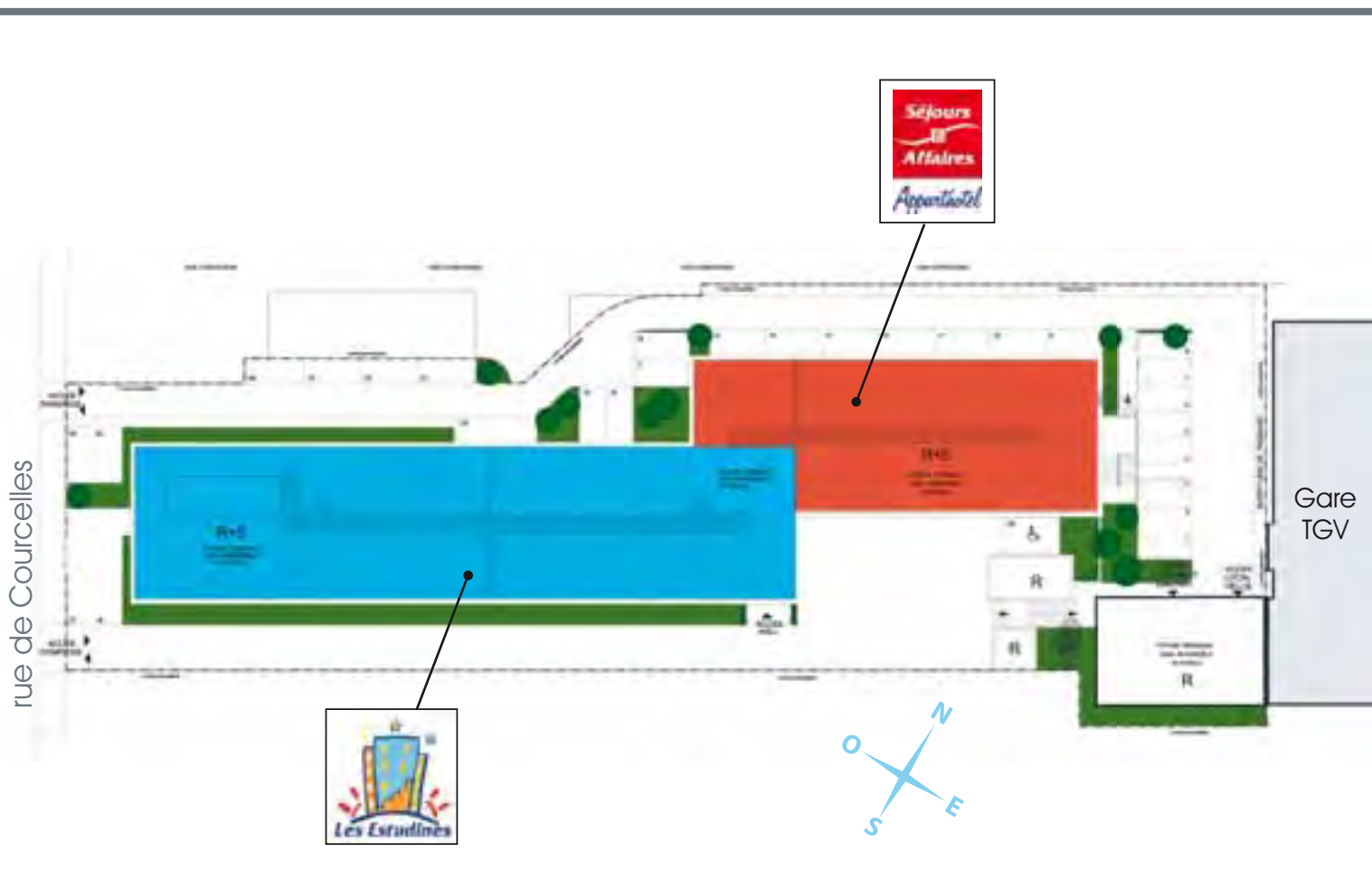
Reims dispose de 82 parcs et de 14 aires de jeux qui totalisent près de 220 hectares. La ville compte aussi trois jardins remarquables classés.





Un bâtiment conçu en R+5, proposant 160 chambres étudiantes et 76 appartements d'affaires.

Il offre de nombreux services à ses utilisateurs : hall d'accueil, logement gardien 24/24, local vélo/deux roues, laverie, des ascenseurs, salles petit déjeuner/caféteria, salle de sport, local bagage, interphone, connexion wifi, parkings privatifs et parkings publics en toute proximité.



PRESTATIONS

ESTUDINES

Entrée sécurisée

Chaque studio est équipé de :

- Sol PVC
- Cuisine comprenant meuble bas et haut, un évier
- Deux plaques électriques
- Micro-ondes
- Réfrigérateur
- Salle d'eau carrelée avec douche, vasque et wc
- Chambre avec occultation de la baie
- Wifi

SÉJOUR & AFFAIRES

Entrée sécurisée

Chaque studio est équipé de :

- Parquet flottant
- Placards
- Fenêtres avec occultation
- Porte coulissante de séparation
- Entrée et salle de bain carrelées
- Plaques électriques et plan stratifié postformé
- Réfrigérateur et micro-ondes
- Radiateur électrique à inertie
- Sèche serviette
- Accès et branchements TV 33 chaînes
- Wifi

ZOOM

Situation géographique privilégiée

La Ville de Reims jouit d'une position privilégiée à la lisière du bassin parisien, notamment parce qu'elle se situe sur l'axe Paris-Strasbourg, et que l'Allemagne, la Belgique et le Luxembourg sont de proches destinations. Métropole de 715 000 habitants située à 30 minutes de Paris - Roissy CDG grâce au TGV, Reims compte 35 000 étudiants.



6 rue de Courcelles

Le bâtiment est idéalement situé, au cœur de la ville, sur LES PROMENADES DE REIMS, à proximité de la Gare SNCF et du tramway

Implantation stratégique

Shopping, loisirs, promenades, marchés, restaurations, transports, banques, Reims offre à ses habitants une qualité de vie exceptionnelle. Le centre ville est ponctué de nombreux espaces verts, rues et places piétonnes. Reims séduit par son architecture typique et colorée, son accueil chaleureux, son animation permanente, et son ambiance dynamique.



Exemple d'un logement étudiant



Exemple d'un logement affaires



6 rue de Courcelles - REIMS

Accès direct du centre ville, gare TGV, gare tramway



40 mins de Paris
par TGV

30 mins de Roissy
CDG par TGV



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

AZUR PROMOTION

48 chemin des Autrichiens - Le
Saint Jean H2
06600 ANTIBES
Port. : 06 98 03 26 36
Email :
stephanie@azur-interpromotion.com

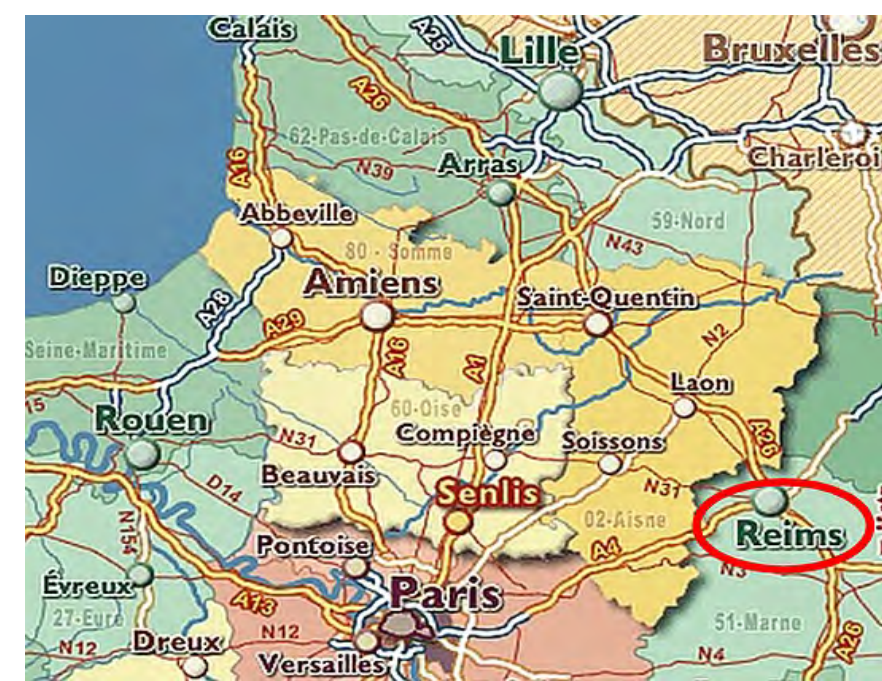


A deux pas de la gare et du tramway



REIMS

Les Estudines Drouet d'Erlon



Une ville étudiante et touristique

La région Champagne Ardenne se caractérise par une économie largement diversifiée, avec un secteur tertiaire en plein développement.

Reims, avec ses 187 650 habitants (218 375 habitants pour l'agglomération) est la ville la plus peuplée du département et de la région. La ville possède aujourd'hui le visage d'une ville en pleine expansion, dynamique et accueillante, avec l'arrivée du tramway en avril 2011. Reims se situe à 35 minutes de Marne-la-Vallée et 30 minutes de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

Grande ville universitaire avec 28 000 étudiants, Reims constitue le principal pôle d'enseignement supérieur et de recherche de la Région Champagne. Université pluridisciplinaire, l'Université de Reims Champagne-Ardenne se compose de 8 UFR, 1 Centre Universitaire, 2 IUT, 1 Ecole d'Ingénieurs, 1 Institut de Formation Technique Supérieure, 1 école de commerce et une antenne HEC.

Reims, capitale du champagne, abrite les plus grandes maisons de champagnes (Taittinger, Veuve Clicquot, Krug, Lanson, Mumm, Louis Roederer, Piper Heidsieck, Pommery...). Plus d'une cinquantaine de maisons de négoce sur Reims et son agglomération.



Une implantation stratégique

Shopping, loisirs, promenades, marchés, restaurations, transports, banques, Reims offre à ses habitants une qualité de vie exceptionnelle. Elle dispose de 82 parcs et de 14 aires de jeux qui totalisent près de 220 hectares. La ville compte aussi trois jardins remarquables classés. Le centre ville est ponctué de nombreux espaces verts, rues et places piétonnes.

Reims séduit par son architecture typique et colorée, son accueil chaleureux, son animation permanente, et son ambiance dynamique. La résidence est idéalement située, au coeur de la ville, sur "Les Promenades de Reims", à proximité de la Gare SNCF et du tramway.

Le bâtiment est conçu en R+5, et propose 160 chambres étudiantes et 76 appartements d'affaires. Il offre de nombreux services à ses utilisateurs : hall d'accueil, logement gardien 24/24, local vélo/deux roues, laverie, ascenseurs, salles petit déjeuner/caféteria, salle de sport, local bagage, interphone, connexion wifi, parkings privatifs et parkings publics en toute proximité.



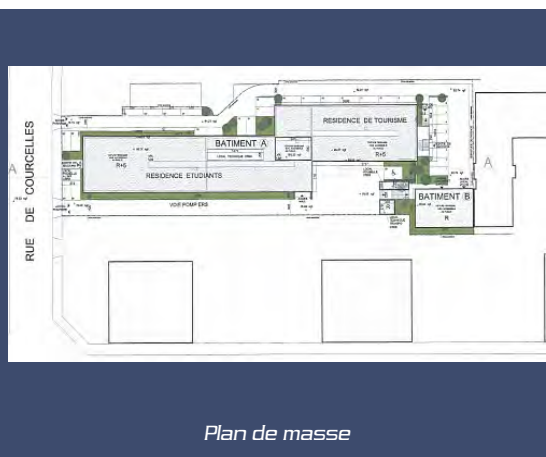
De nombreux services à disposition



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Environnement derrière la gare



En face de la résidence



Environnement voisin



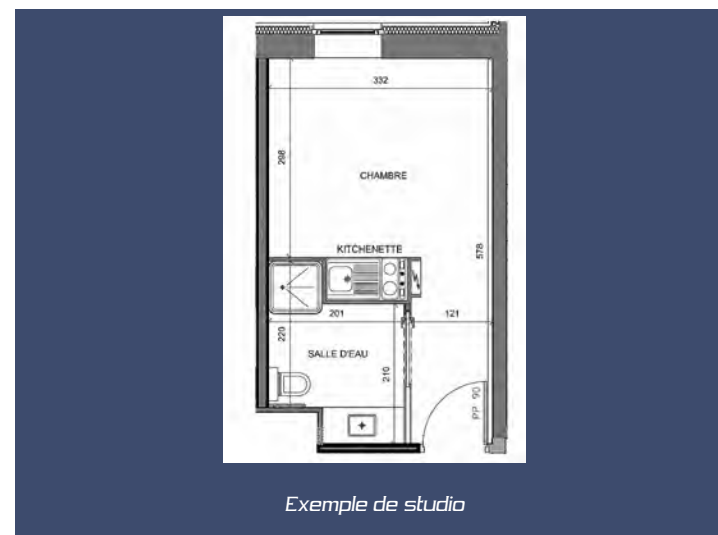
6 rue de Courcelles



Angle rue de Courcelles



Exemple de studio



Exemple de studio



Le gestionnaire : Le Groupe RESIDE ETUDES

Le groupe a été créé en 1989. L'expérience du Groupe Réside Études, c'est depuis 20 ans :

- plus de 17 000 logements gérés
- la confiance de plus de 15 000 investisseurs
- plus de 120 résidences en exploitation sur toute la France

Le promoteur : NACARAT

Leader de la promotion immobilière au Nord de Paris et associé au Crédit Agricole Nord de France, membre de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France, NACARAT est un promoteur immobilier généraliste, actif sur tous les segments de l'immobilier : aménagement, logements, bureaux, commerces, logistique, activités.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (Investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil		
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant		
Charges de copropriété		X

LE BAIL :

- **Durée du bail :**

9 années

- **Paiement des loyers :**

Par trimestre civil échu

- **Franchise de loyers :**

Carence : oui.

Durée : 1 mois

- **Renouvellement du bail :**

Par tacite reconduction

- **Prise effet du bail :**

1er septembre 2012

- **Révision du loyer :**

Au terme d'une franchise de 3 ans après la prise d'effet du bail, le loyer sera révisé le 1er octobre de chaque année, proportionnellement à la variation de l'indice de révision des loyers, plafonné à 2 % par an à la hausse comme à la baisse.

- **Cession / Interruption bail :**

Le Bailleur autorise le Preneur à céder son bail, à charge de rester garant et répondre solidairement de son cessionnaire, du paiement des loyers, de ses charges et de toutes ses conditions.

- **Occupation :**

- **Condition préférentielle catalogue :**

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 5 % du montant du prix de vente TTC
Date de notification	2ème trimestre 2011
Notaire de l'opération	THURET
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	En attente
Taxe foncière	env. 1 mois
Références cadastrales	IM n°451-540-546-546-547
N° PC	N° 5145410K1107PO accordé le 26/11/2010
Adresse	6 rue de Courcelles 51100 REIMS
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : non

Les atouts du programme

- Reims : (agglomération : 218 375 habitants) la ville la plus peuplée du département.
- Grande ville universitaire avec 28 000 étudiants.
- Principal pôle d'enseignement supérieur et de recherche de la Région Champagne.
- Une résidence située en cœur de ville, sur "Les Promenades de Reims", à proximité de la Gare SNCF et du tramway.



Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE *
Livraison	2ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 70 514,00 € à 83 963,00 € HT
Rentabilité brute	3.86 % à 3.88 % HT/HT

**Loueur en meublé
éligible à la réduction**

** 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.*

