



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUÉ-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

Paris XIII^e

À 2 pas de la Bibliothèque Nationale
de France

PARIS 13
7^{UE} RUE DE TOLBIAC

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

Nue-propriété 2020

Perl.

55, avenue Marceau
75116 Paris
06 50 63 80 23
nrivory@lpei.fr

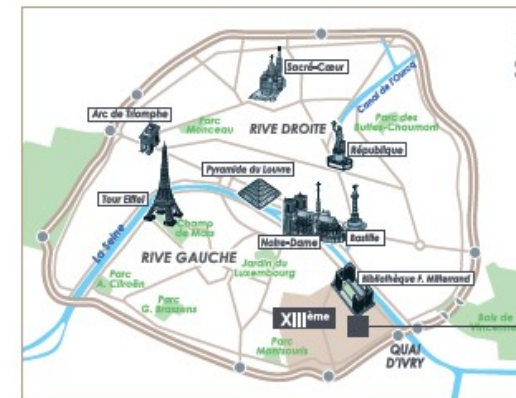
Le nouveau monde du logement

Rue de Tolbiac, une adresse parisienne entre tradition et modernité

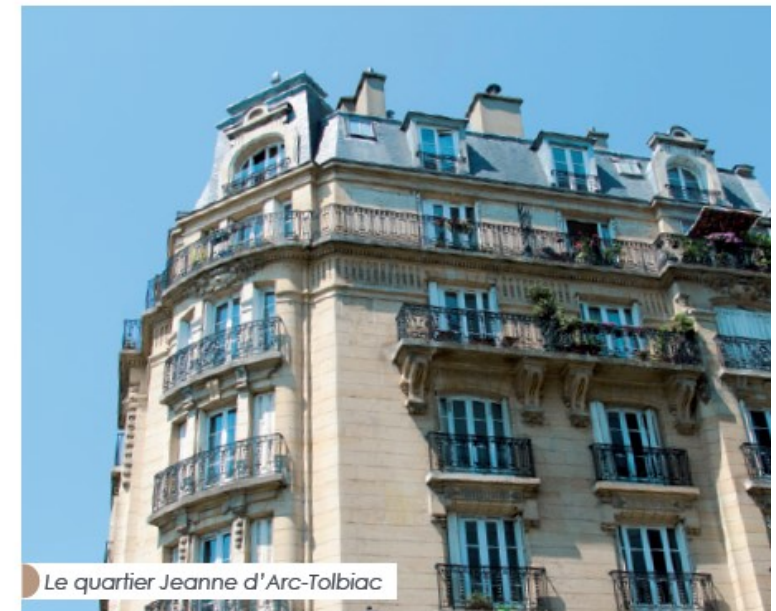
Traversant la rive gauche jusqu'aux abords du parc Montsouris, la rue de Tolbiac présente, dans ses premiers numéros à proximité de la Seine, deux visages de Paris. Celui de la tradition, avec l'atmosphère haussmannienne typiquement parisienne du quartier Jeanne d'Arc, et celui de la modernité, avec l'ambiance contemporaine et créative du nouveau quartier entourant la bibliothèque F. Mitterrand, qui regroupe établissements culturels et universitaires, commerces et entreprises de la nouvelle économie autour de "Station F", le plus grand incubateur de start-up au monde. C'est à la jonction de ces deux univers, à proximité de l'animation des quais de Seine, qu'est idéalement situé "7 RUE DE TOLBIAC".



Les quais de Seine et la Bibliothèque Nationale de France



PARIS 13
7 RUE DE TOLBIAC



Le quartier Jeanne d'Arc-Tolbiac

Un quartier parfaitement desservi, qui abrite les nouveaux lieux parisiens emblématiques de la culture et de l'innovation

7

PARIS 13
7 RUE DE TOLBIAC 7-13 rue de Tolbiac
75013 Paris

LES ACCÈS

- ▶ **En métro** : ligne 14, station "Bibliothèque François Mitterrand" à 1 min à pied (vers Châtelet-Les Halles en 14 min)
- ▶ **En RER** : ligne C à 1 min à pied
- ▶ **En tramway** : ligne T3 arrêt "Avenue de France" à 900 m
- ▶ **En bus** : lignes 62, 64 et 132 au pied de l'immeuble
- ▶ **En Vélib' / Autolib'** : stations à 50 m
- ▶ **En voiture** : accès rapide au boulevard périphérique par la Porte de Bercy
- ▶ **En train** : gare d'Austerlitz et gare de Lyon à 2 km
- ▶ **En avion** : aéroport de Paris-Orly à 25 min





Illustration à la libre interprétation de l'artiste

PARIS 13
7 RUE DE **TOLBIAC**

*Vue depuis l'angle des rues
de Tolbiac et Chevaleret*

Dans le style des galeries d'art, **une signature architecturale privilégiant la lumière et les ouvertures**

En harmonie avec l'esprit créatif du quartier entourant la Bibliothèque Nationale de France, "7 RUE DE TOLBIAC" puise son inspiration dans l'architecture ouverte et lumineuse des galeries d'art et met le verre à l'honneur. Sur un soubassement vitré de style cathédrale, les appartements profitent d'ouvertures toute hauteur offrant espace, volume et luminosité exceptionnelle.

Calendrier prévisionnel

► **1^{er} trimestre 2018** : début des travaux et signature des actes notariés

► **3^e trimestre 2020** : livraison et début de l'usufruit temporaire

Durée de l'usufruit temporaire : 16 ans

7

DES MATÉRIAUX NOBLES ET DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Aspect extérieur

- Parement de façade en bardage bois
- Soubassement vitré
- Garde-corps métalliques ouvragés
- Toiture terrasse végétalisée

Parties privatives

- Parquet en chêne massif dans l'entrée, le séjour et les chambres ; carrelage en grès dans les pièces humides
- Dans la salle de bain : faïence murale, meuble-vasque avec miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviette
- Menuiseries extérieures en bois et aluminium
- Volets roulants motorisés
- Revêtement balcons et terrasses en platelage bois
- Chauffage urbain ville de Paris (CPCU)

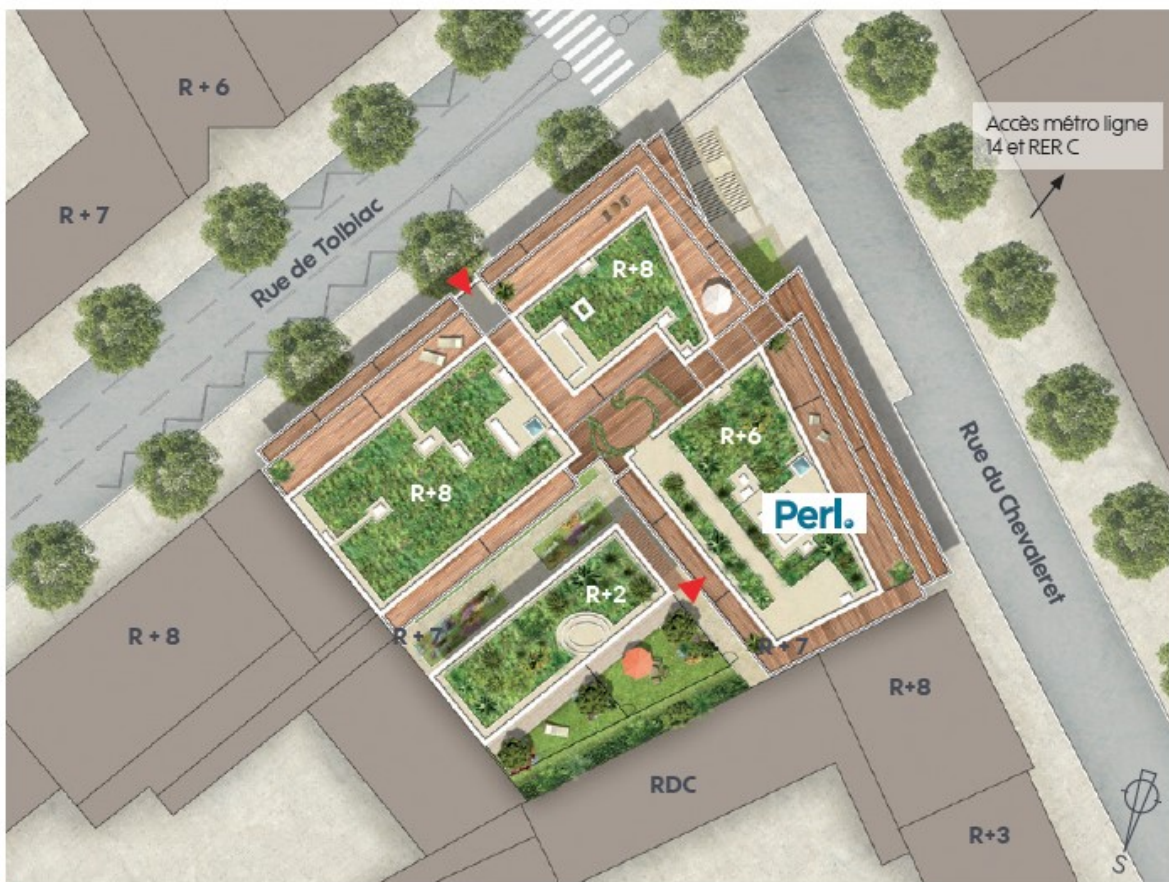
Parties communes

- Halls d'entrée décorés par l'architecte
- Espaces verts paysagers
- Système Vigik, digicode et vidéophone
- Local à vélos



Des appartements de grand standing prolongés de terrasses et de balcons

"7 RUE DE TOLBIAC" offre une qualité de vie alliant standing et situation privilégiée. Profitant de commerces et d'une salle de sport en pied d'immeuble, les appartements aux prestations haut de gamme sont tous prolongés de balcons. À proximité des quais de Seine où sont installés restaurants et salles de spectacle, "7 RUE DE TOLBIAC" permet d'accéder en quelques minutes de marche aux nombreux sites culturels que réserve la rive gauche entre la gare d'Austerlitz et la Bibliothèque Nationale de France : les Docks et la Cité de la Mode et du Design, l'espace de création artistique Les Frigos, la halle Freyssinet, le cinéma multiplex MK2 Bibliothèque...



▶ Accès piéton



Vue depuis la rue de Tolbiac

7

L'esprit et l'environnement privilégié **des bords de Seine**



Investir en nue-propriété avec Perl

Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

Les atouts du modèle Perl

- ▶ La **sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléa ni risque locatif
- ▶ Une **décote sur le prix d'acquisition** correspondant à la totalité des loyers nets et défiscalisés qui auraient été perçus sur la période de nue-propriété
- ▶ Une **complète neutralité fiscale** et selon la situation de l'investisseur, une **optimisation IR ou ISF**
- ▶ Le **confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion, assorti d'une **totale liberté de revente**, sans durée minimale de détention
- ▶ Une **valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propriété au terme de la période d'usufruit



* pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans

Perl.

LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

L'expertise & les services Perl pendant l'investissement

- ▶ L'**expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propriété
- ▶ L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix des adresses au sein des territoires en tension foncière et dans nos partenariats avec les bailleurs-usufruitiers
- ▶ Un **accompagnement** jusqu'à la reconstitution de la pleine-propriété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndicats de copropriété, anticipation avec le bailleur-usufruitier du dénouement de l'opération
- ▶ **myPerl.fr** : un espace personnel, confidentiel et sécurisé, réservé à chaque client Perl pour suivre son acquisition
- ▶ Un **marché secondaire** dynamique, animé par Perl

55, avenue Marceau 75116 Paris

06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr