

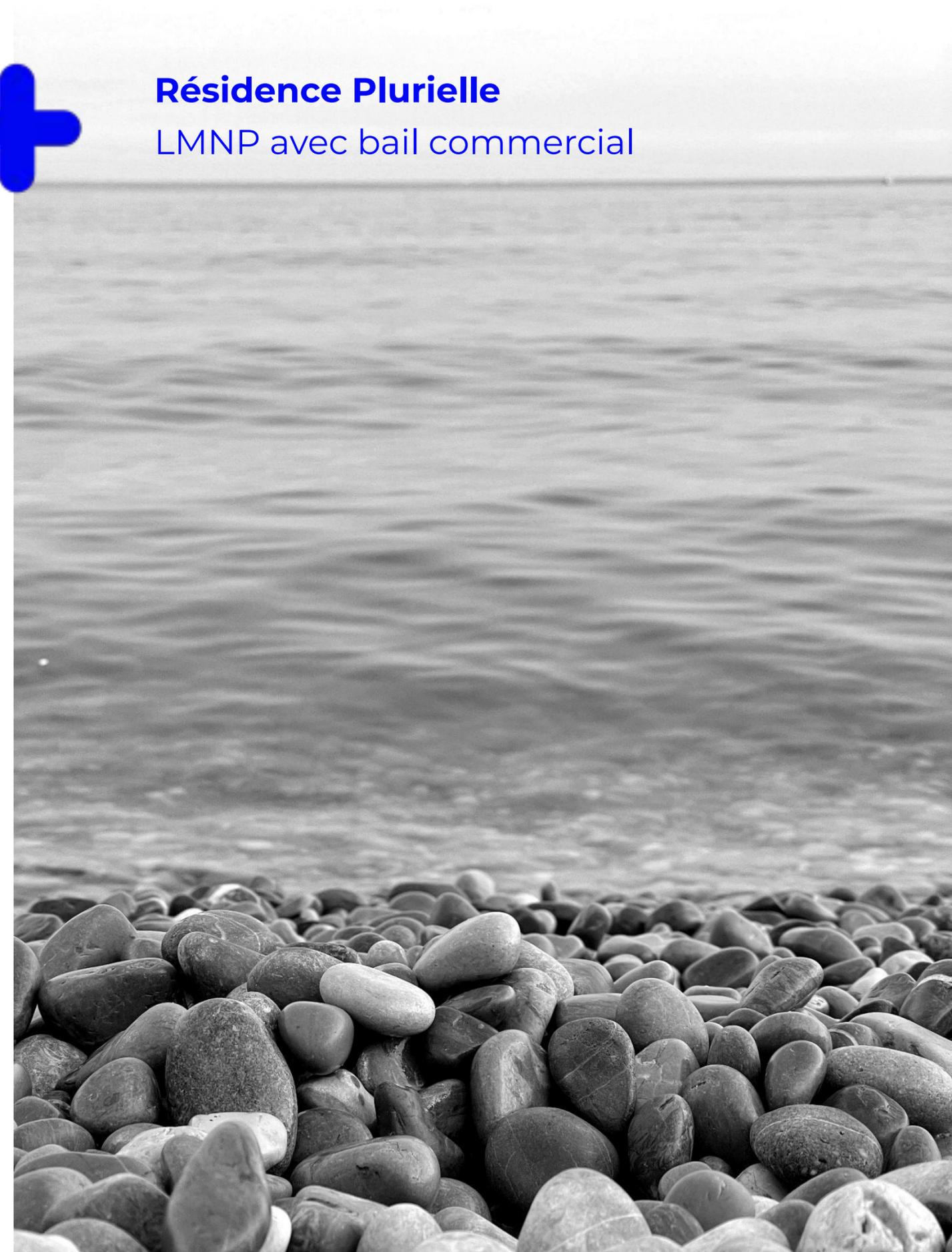


# PRÉSENTATION COMMERCIALE



## Résidence Plurielle

LMNP avec bail commercial



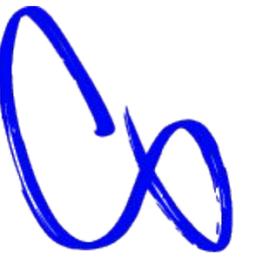


# SYMON(E)

ART + PLAY

*Nice\*\*\*\**





# SOMMAIRE

## + Symon(e)By Adonis Prestige Nice

Les points clés de la résidence

Investir à Nice

Le marché touristique

Le tourisme d'affaires

Le marché étudiant

La résidence

Un emplacement stratégique

Caractéristiques du programme

Typologie des logements

Le concept Symon(e)

Des espaces communs

Des conditions commerciales

Exemples de simulation

Un acteur de la promotion reconnu

Un nouvel acteur de la gestion

# LES POINTS CLÉS DE LA RÉSIDENCE

+ **Symon(e) Nice**

## Résidence Plurielle 4\* :

3 cibles locatives (étudiants, jeunes actifs et touristes)  
pour une exploitation diversifiée et donc plus sécurisée

### Symon(e) :

Bien plus qu'un logement, un concept haut de gamme aux prix accessibles, créateur de partage et de lien social autour de l'univers du gaming

### Des conditions d'investissement inégalées sur le marché :

- Des **petits budgets** à partir de 133 768 €HT
- Un **bail d'une durée ferme de 15 ans**
- Un rendement à partir de **4,50% quadruple net** \*(0 charges de copro, 0 travaux, 0 taxe foncière, 0 CFE\*)
- De la **VEFA en revenus immédiats** grâce aux pré-loyers

*\*sous conditions de bail*



# INVESTIR À NICE

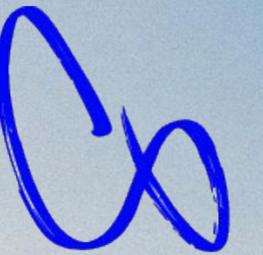
## + Capitale économique et culturelle de la Côte d'Azur

-  • **Nice, 2ème destination touristique de France** : 7 millions de visiteurs entre le 1er janvier et le 30 septembre 2022
-  • **Nice : 2ème pôle de congrès national et 2ème aéroport international après Paris**
-  • **Quartier Grand Arénas: quartier résidentiel et d'affaires devant accueillir le nouveau centre des congrès et des expositions de Nice (2025) ainsi que le nouveau pôle d'échanges multimodal (2028).**

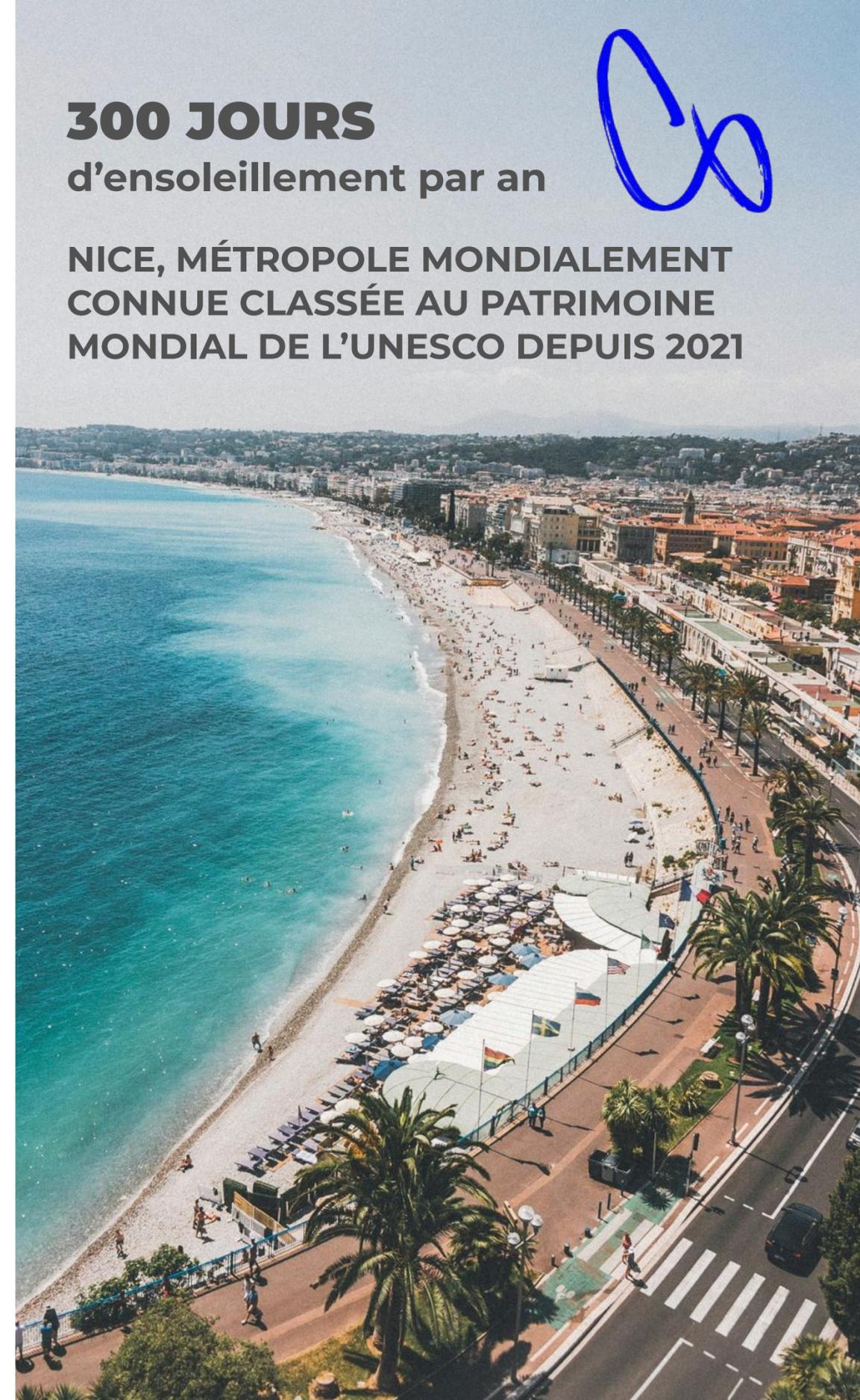
Le tourisme d'affaires représente 14% des courts séjours

Un pôle universitaire majeur : universités et nombreuses grandes écoles réputées réunissent près de 48 000 étudiants en 2024

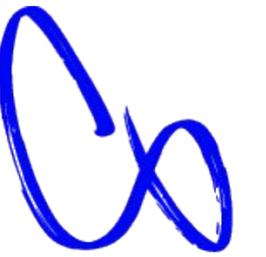
**300 JOURS**  
d'ensoleillement par an



**NICE, MÉTROPOLE MONDIALEMENT  
CONNUE CLASSÉE AU PATRIMOINE  
MONDIAL DE L'UNESCO DEPUIS 2021**



# INVESTIR À NICE



## + Nice, une ville aux multiples connexions

- **Pôle multimodal à 10 mn à pied:** Ouverture 2028

Gare Ferroviaire (TGV + TER)

Gare Routière – Bus urbains et interurbains

Tramway (3 lignes accès direct centre ville)

Station vélos (900 places)

Station véhicules électriques

Parkings relais (700 places)

Accès direct Aéroport par voies dédiées



- **Accès routier :**

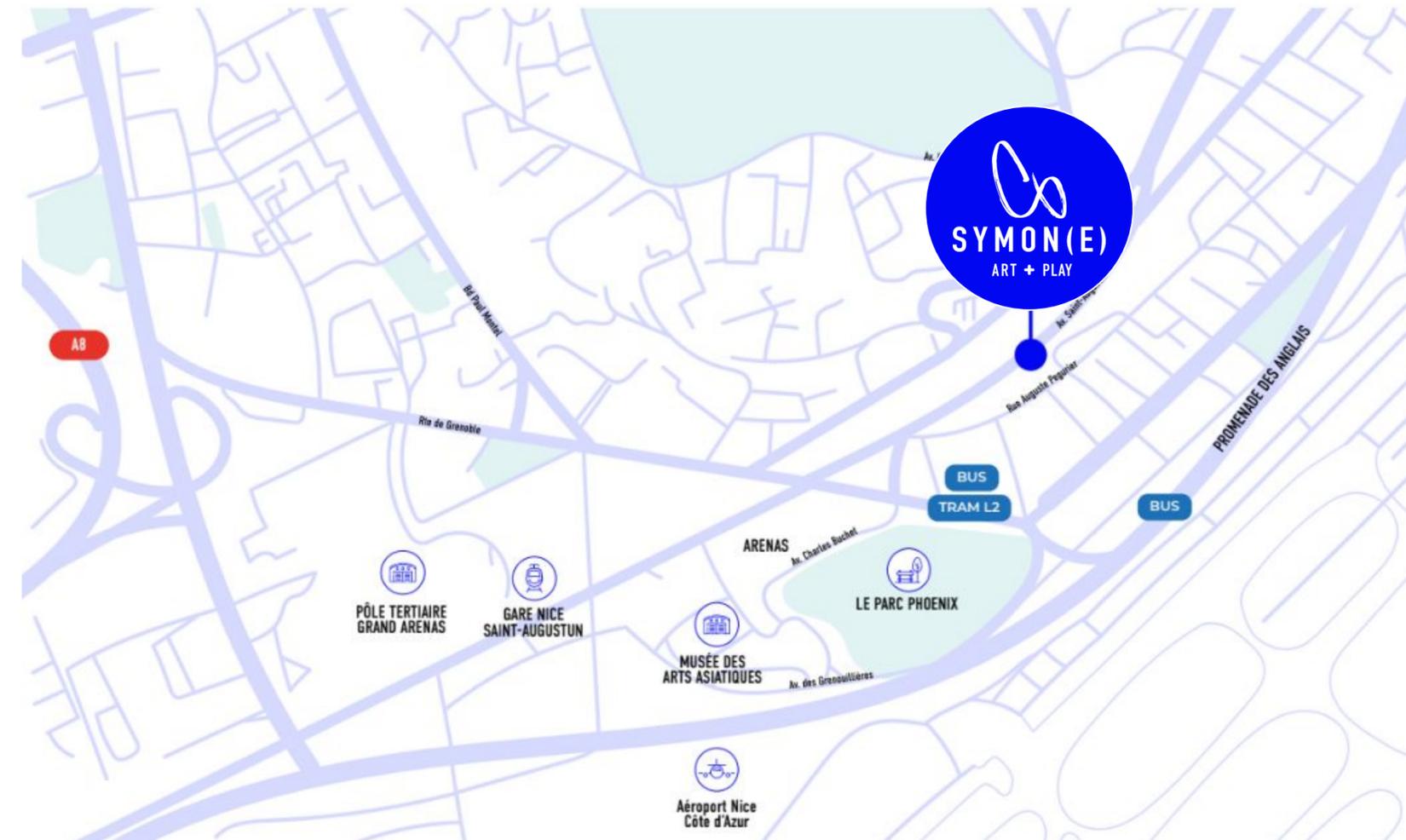
A8 à 8 mn, qui longe la côte d'azur et relie Marseille à l'Italie



- **L'aéroport international de nice à 15 mn à pied ou 5 mn en tramway** et propose des vols nationaux et internationaux



- **Port de Nice :** 2ème port de croisière de France (452 000 passagers en 2019)

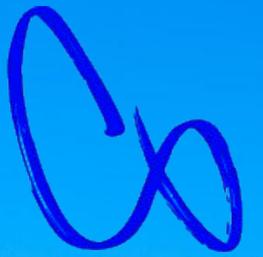


# LE MARCHÉ TOURISTIQUE



## + Nice, une ville événementielle

- 1ère Métropole la plus attractive de France en termes de tourisme et d'économie
- 2ème ville touristique de France avec plus de 11 millions de touristes en 2023 soit 70 millions de nuitées
- Des lieux et des événements emblématiques: la promenade des Anglais, la place Masséna, ou encore le Musée Matisse, le Carnaval de Nice...
- 2ème aéroport international Français avec plus de 14 millions de passager en 2023
- 200 000 visiteurs en moyenne par jour avec une pointe à 650 000 visiteurs Le 15 août - Les touristes séjournent 6.2 nuits en moyenne

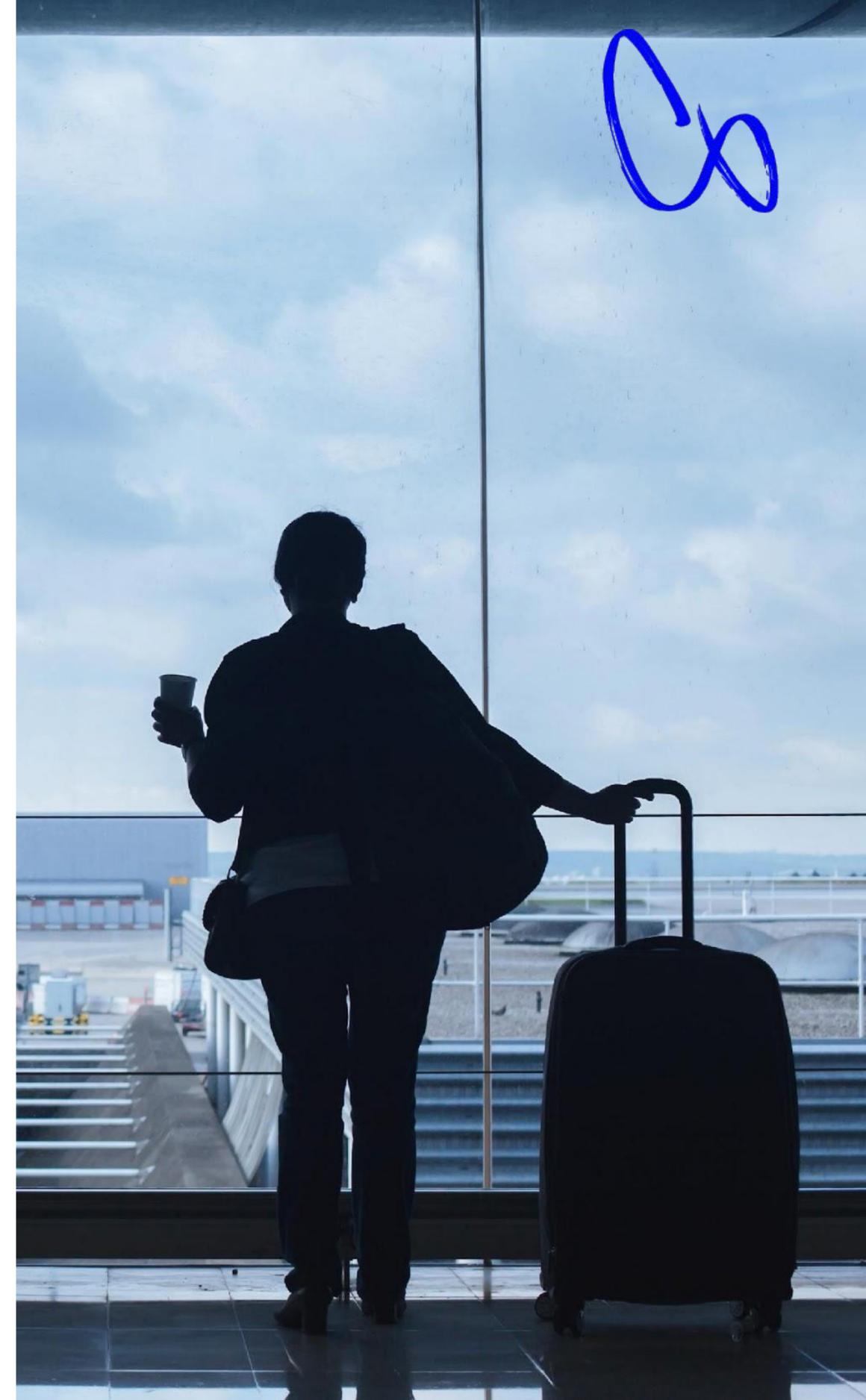


# LE TOURISME D'AFFAIRE



## + Nice, une ville événementielle

- **2e Pôle de Congrès National**
- 20% des visiteurs sont en mobilité professionnelle
- Entre 1,5 et 2 millions de touristes d'affaires par an
- **Quartier Arénas : 1er centre d'affaires international des Alpes-Maritimes**
- 14 % des séjours ont un motif Affaire dont 140 000 congressiste arrivent par l'avion





# LE MARCHÉ ÉTUDIANT

**+ Nice, une ville qui attire toujours plus d'étudiant**

- **Près de 48 000 étudiants en 2024\* soit 15% de la population de Nice**
- 35 000 étudiants de plus de 100 nationalités (20% d'étranger) répartis sur 9 campus universitaires dont 20 000 à l'université de Nice Sophia-Antipolis
- De grandes écoles renommées : EDHEC, ISCOM, ISC Nice,...
- De grandes écoles d'ingénieurs réputées : Ecole Centrale, Polytech, Les Mines,...



# LA RÉSIDENCE

+ Symon(e) Nice

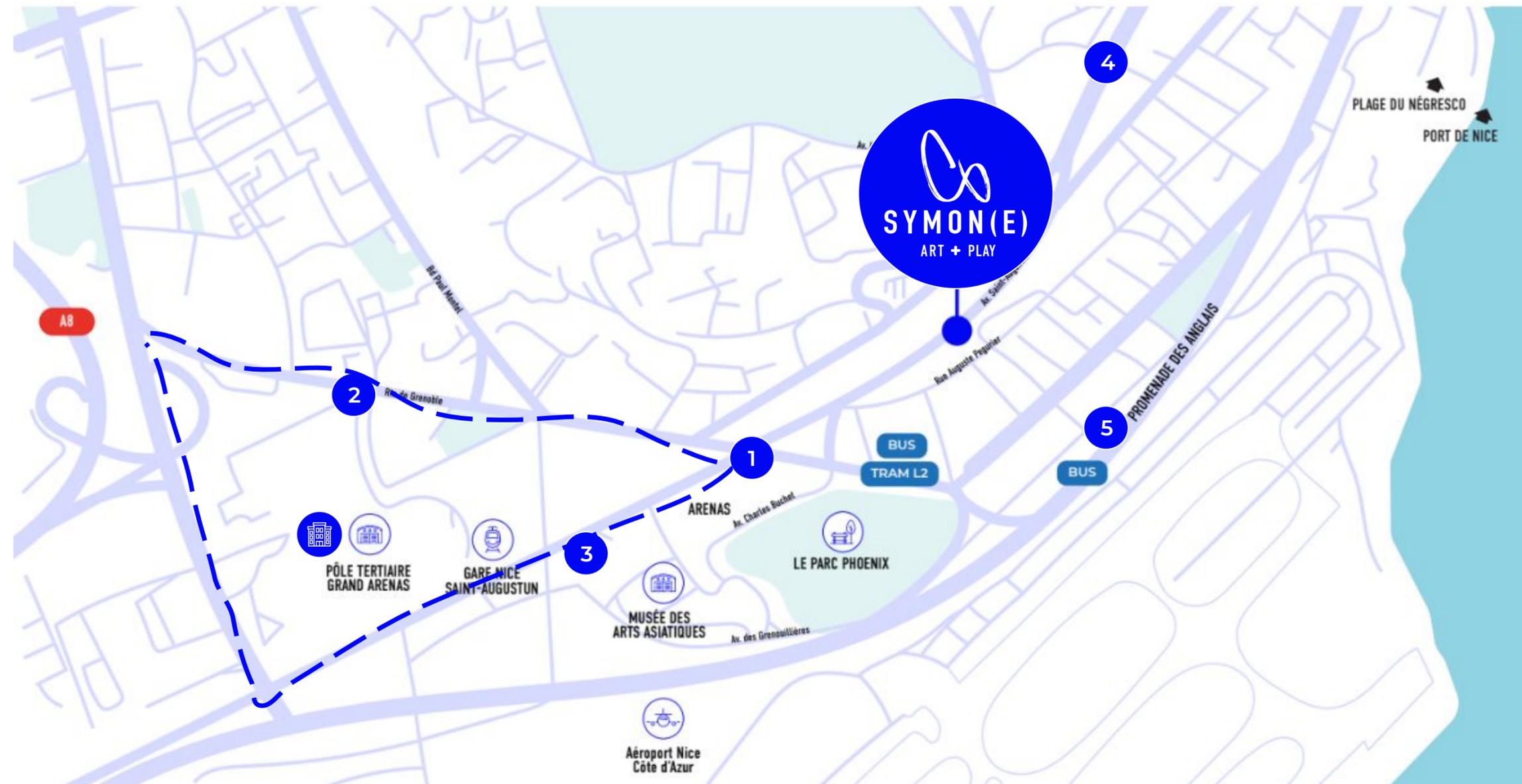


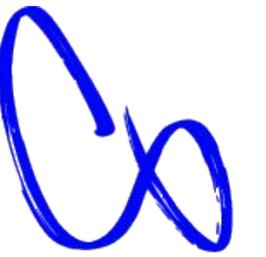
# UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE



+ Par rapport aux cibles locales

-  Palais des expositions et des congrès (2027)
-  Zone d'affaires et de bureaux
-  1 E-ART Sup Institut
-  2 Campus International Riera
-  3 Lycée régional Hôtelier
-  4 Lycée Les Eucalyptus
-  5 EDHEC Business School





# UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

+ Par rapport aux cibles locales



5 km  
Stade de Nice -  
Allianz Riviera



2,4 km  
Palais Nikaïa



4,3 km  
Parc de  
l'Éco-Vallée



2,8 km  
Cap 3000

# CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME

- Large gamme de services & d'espaces communs
- Norme RE 2020
- Rooftop avec piscine et solarium
- Salle de restaurant + terrasse extérieur
- Salle de remise en forme

65 lots du studio au T2: 75 studios,  
40 suites, 50 T2 de 22.65 m<sup>2</sup> à 34.90 m<sup>2</sup>



# TYPOLOGIE DES LOGEMENTS



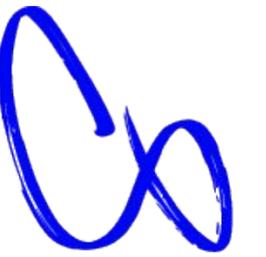
Le studio, 22 m<sup>2</sup> de confort bien pensé.



La suite, 28 m<sup>2</sup> avec une vraie séparation des parties jour/nuit.



# — TYPOLOGIE DES LOGEMENTS



Le 2 pièces, 34 m<sup>2</sup> pour les grands espaces, avec chambre séparée.



# LE CONCEPT SYMON(E)

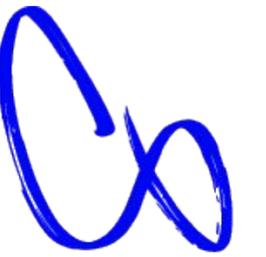
## + Une expérience haute en couleurs

- Découvrez Symon(e), une véritable résidence plurielle pour vivre **une expérience sensorielle et immersive haut de gam(m)e spécialement conçue pour les audacieux !**
- Pensé et imaginé comme une véritable expérience d'hébergement unique pour ses clients à travers **une multitude de services et de divertissement sur-mesure pour enrichir leur séjour.**
- Une ambiance originale, dans laquelle la décoration a été pensée de manière ludique et fonctionnelle pour faire voyager dans son univers **GAMING, FUN, ARTY et DESIGN.**



# DES ESPACES COMMUNS

+ Favorisant le partage





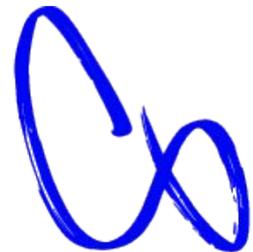
SYMON(E)

ART + PLAY

*Nice\*\*\*\**



# DES CONDITIONS COMMERCIALES INÉDITES



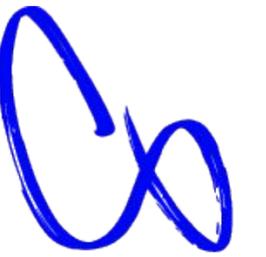
**Premier bail en quadruple net\* de 15 ans du marché !**

Les baux commerciaux traditionnels sont sur des durées fermes moyennes de 10 ans. Cette opération offre ainsi une visibilité temporelle inédite pour l'investisseur.



- **Une revalorisation triennale non plafonnée des loyers** à hauteur de 85% de l'indice ILC, permettant de répliquer l'inflation au mieux
- **Un rendement "nouvelle génération" à partir de 4.50 % en formule QUADRUPLE NET\*** (charges de copropriété, travaux, taxe foncière et Cotisation foncière de l'entreprise à la charge de l'exploitant\*)

# DES CONDITIONS COMMERCIALES INÉDITES



- **Systeme de pré-loyers** sur les premières réservations (versement de 9 mois de loyers en 1 fois 45 jours après l'acte)
- **Les avantages du neuf** (frais de notaire réduits) **et de l'ancien** (revenus immédiats) réunis dans une seule résidence!



**EMPRUNT BANCAIRE :**  
COUVERTURE PARTIELLE DES  
INTÉRÊTS INTERCALAIRES

**PAIEMENTS CASH :**  
RÉMUNÉRATION IMMÉDIATE  
DE L'ÉPARGNE INVESTIE

# EXEMPLES DE SIMULATION



## PAIEMENTS CASH

### STUDIOS

Rendement initial : **4,5% HT/HT**

Rendement au terme du bail \* : **5,42 HT/HT**

Rendement moyen sur 15 ans \* : **4,96 % HT/HT**

\*Hypothèse de revalorisation des loyers à 1,25% / an

### T2

Rendement initial : **4,7% HT/HT**

Rendement au terme du bail \* : **5,66 HT/HT**

Rendement moyen sur 15 ans \* : **5,18 % HT/HT**

\*Hypothèse de revalorisation des loyers à 1,25% / an

# EXEMPLES DE SIMULATION



## FINANCEMENT BANCAIRE

### STUDIOS

Lot d'un montant de 136 501 € HT

Financement total sur 20 ans à 3,7% ass comprise

Apport des FNO

**Effort d'épargne mensuel : 280 € / mois**

### T2

Lot d'un montant de 206 136 € HT

Financement total sur 20 ans à 3,7% ass comprise

Apport des FNO

**Effort d'épargne mensuel : 370 € / mois**

# UN ACTEUR DE LA PROMOTION RECONNU



**+ Acteur majeur de la promotion immobilière depuis + de 50 ans**

Kaufman & Broad est un acteur majeur de la promotion immobilière en France depuis plus de 50 ans. Spécialisé dans le développement de projets résidentiels et d'immobilier d'entreprise, le groupe conçoit et réalise des espaces de vie adaptés aux besoins contemporains, tout en intégrant des pratiques durables et responsables. Fort de son savoir faire, Kaufman & Broad accompagne ses clients dans la construction de logements, bureaux, et résidences services, en misant sur la qualité architecturale, la performance énergétique et l'innovation.

**+7,2 %**

Chiffre d'affaires  
à 1 409,1 M€

**1 079,4 M€<sub>TTC</sub>**

Réservations de  
logements VS 1 433,8  
M€ TTC en 2022

**180,5 M€**

Trésorerie nette  
(hors IFRS 16 et hors Out Neoresid)

**60,2 M€**

Résultat net  
Part du groupe  
+22,7% VS 2022

# UN NOUVEL ACTEUR DE LA GESTION

## + Porteur d'un concept novateur et ambitieux



Symon(e) by Adonis associe les savoir-faire et connaissances du groupe Adonis et du groupe 10-LS, combinant ainsi leurs expertises dans les métiers de l'hébergement et l'expérience client.

- Adonis, né en 2010, bénéficie de plus de 30 années d'expérience de son fondateur, sur les réseaux d'hôtels.
- Son réseau compte une quarantaine d'établissements en France et un à St Martin.
- 50% de résidences de tourisme et 50% d'hôtels
- Le groupe s'est développé d'années en années en prenant à bail ou en mandat de gestion et en exploitant les hôtels et résidences de tourisme.
- Créée en 2012, 10-LS est une structure de conseils, qui accompagne les professionnels de l'immobilier, promoteurs, constructeurs et investisseurs.
- Ses activités de services sont variées, allant de la prospection foncière à la gestion des opérations, en passant par l'architecture, le service juridique et le marketing immobilier.
- 10-LS a contribué au développement de marques comme ECLA, Build to Rent, Symone by Adonis, PULSAR... en collaboration avec des fonds d'investissement, étendant ainsi son influence à travers la France et consolidant sa réputation d'expert en valorisation immobilière.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION !**

