

VISIO-CONFERENCE – MARDI 7 NOV. 2023 - 9H/10H

Agarim
PRESTIGE

 **ZENITH**
GLOBAL SOLUTIONS



Géraldine TYL CHAIGNE
Directeur Général

Audrey MARIGLIANO
Directrice Immobilier et
crédit

Vous présentent



WM
LE MONCEAU

INNOVATION

La nue-propriété avec une durée
d'usufruit inférieur à 10 ans

Une solution innovante et protectrice
pour un investissement intemporel

Agarim
PRESTIGE

 **ZENITH**
GLOBAL SOLUTIONS



- **Présentation ZENITH IS**
- **Event et outils de commercialisation**
- **Convictions immobilières**
- **Mécanismes et avantages de la nue-propriété sur une durée de 9 ans et demi**
- **Les bénéfices patrimoniaux**
- **Informations clés l'opération**
- **Période de démembrement et dénouement**
- **AGARIM en synthèse**



ZENITH IS : CONCEPTION DE SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT POUR LES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE

CONCEPT

Nous mettons à disposition des CGP des solutions d'investissement et de gestion de patrimoine innovantes, conçues et négociées par des équipes à l'expertise reconnue par classe d'actifs.

LES + BY ZENITH IS

- Accès aux meilleures solutions
- Équipes spécialisées par classe d'actif
- Outils digitaux et commerciaux



OFFRE ZENITH

- fonds structurés,
- asset management,
- immobilier,
- SCPI,
- private equity
- courtage assurance vie luxembourgeoise
- solutions de financement

Equipes

ZENITH GLOBAL SOLUTIONS



Jérôme TOUGARD
Directeur Général Adjoint



Claire COCHI
PARIS



Malak EL AZZE
LYON



Olivia ACHARD
NICE

PARTENARIATS

PRODUITS



Audrey MARIGLIANO
Directrice
immobilier &
crédit



Marianne GALLION
Responsable
immobilier direct



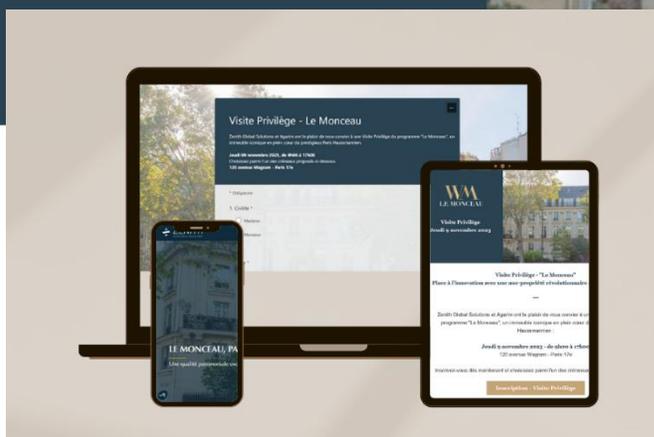
Emilie BOURNIER
Responsable
activités
immobilières et
crédit



Bertrand RABOT
Directeur
private equity

WM
LE MONCEAU

Visite Privilège
Jeudi 9 novembre 2023



Pour vous inscrire

[LIEN INSCRIPTIONS](#)



AGARIM : Expert de l'investissement en démembrement de propriété, essentiellement dans l'immobilier ancien en cœur de ville

Contexte de marché

C'est le moment d'investir dans le prestigieux avec des conditions optimales.

Par ce contexte actuel du marché, Agarim a eu l'opportunité de se titrer sur des actifs résolument off market et auparavant inabordables :

- **Raison 1** : avoir accès à des immeubles off market, inaccessibles
- **Raison 2** : à un prix revisité/ distressed
- **Raison 3** : en acquérant nous-même la pleine propriété de nos opérations, nous sommes acteur engagé au même titre que nos clients

Objectifs de l'investissement

De ce fait, nous avons l'exclusivité de vous présenter l'opportunité de promouvoir auprès de vos clients désireux d'investir dans des biens extrêmement rares, hors-marché avec conditions optimales.



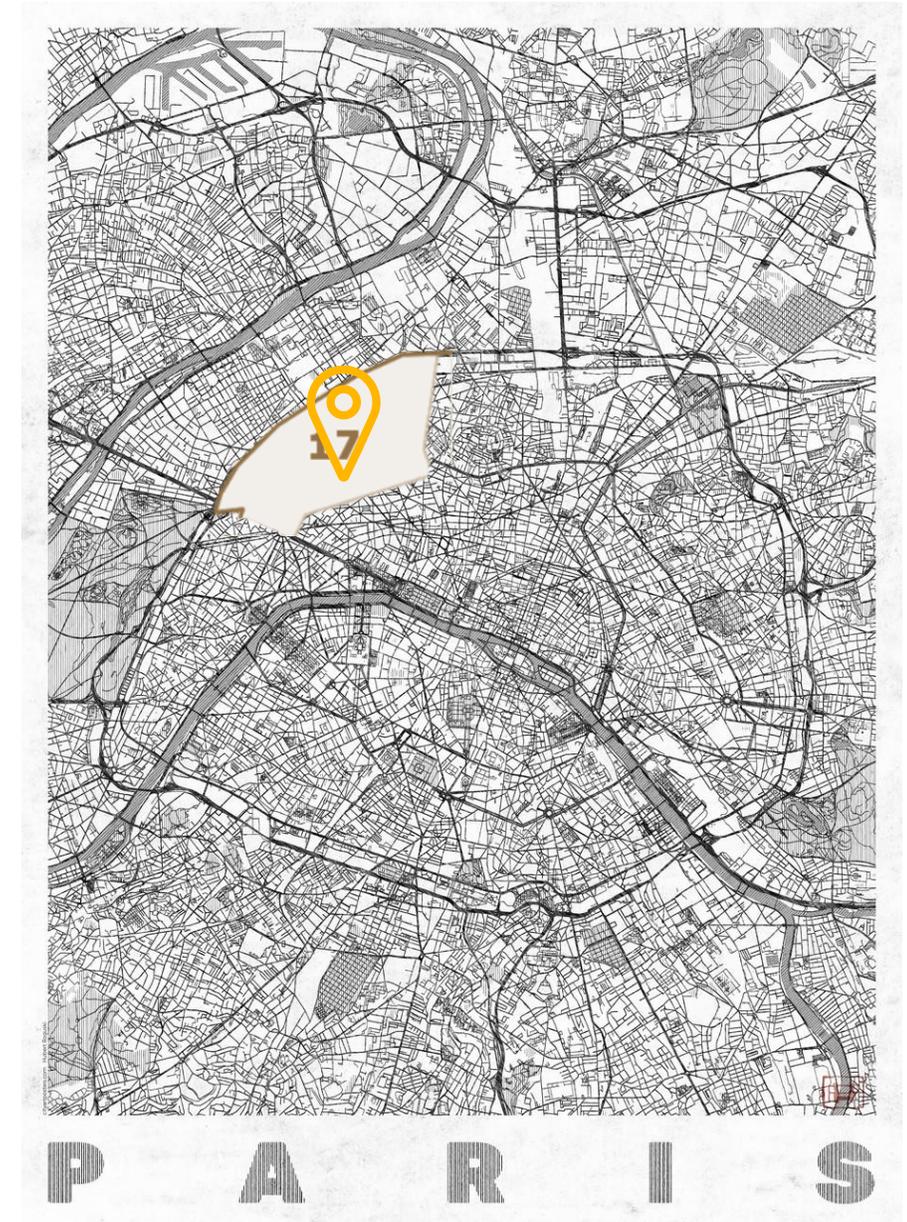
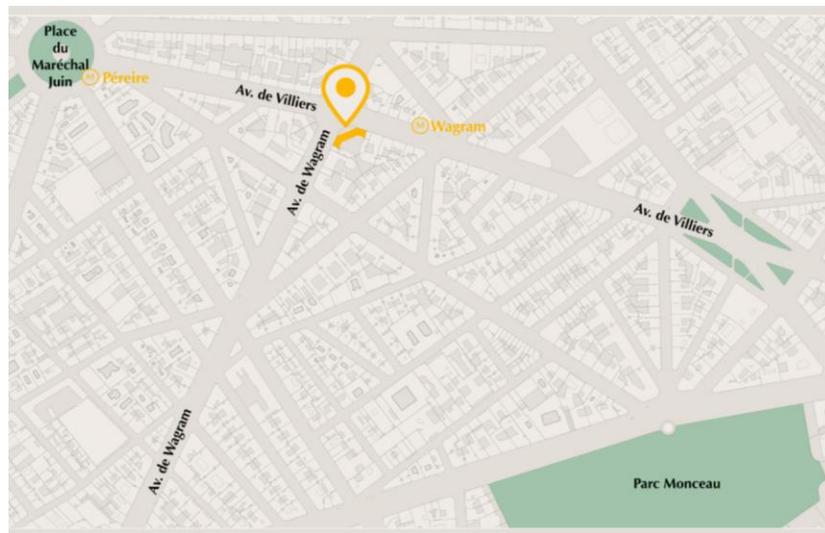
Nos convictions d'investissements

- **L'incertitude des marchés fait la valeur des actifs patrimoniaux, qui traverseront les aléas : « fuir vers la qualité », c'est-à-dire des adresses exceptionnelles.**
- **Plus que jamais la performance se crée à l'acquisition d'une adresse parisienne « au Parc Monceau » à moins de 10 000 €/m² en nue-propiété sur une durée de 9,5 ans.**
- **L'alignement des intérêts financiers est le meilleur garant de la réussite commune : en acquérant la pleine propriété de nos opérations, nous sommes engagés au même titre que nos clients.**

Quels sont les avantages inédits de réaliser cet investissement ?

Une adresse indiscutable acquise dans des conditions exceptionnelles en plein cœur du confidentiel Paris

- Investir dans des biens extrêmement rares, hors-marché avec conditions optimales
- L'objectif est de bâtir un capital à l'épreuve du temps
- La qualité intrinsèque d'un bien intemporel au cœur de l'emblématique Paris

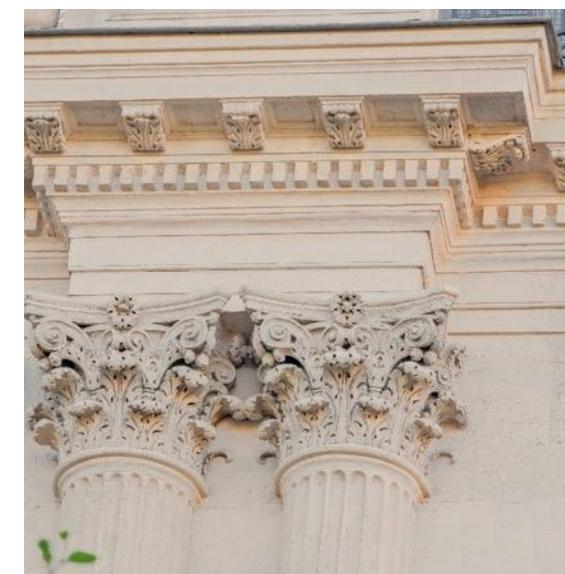
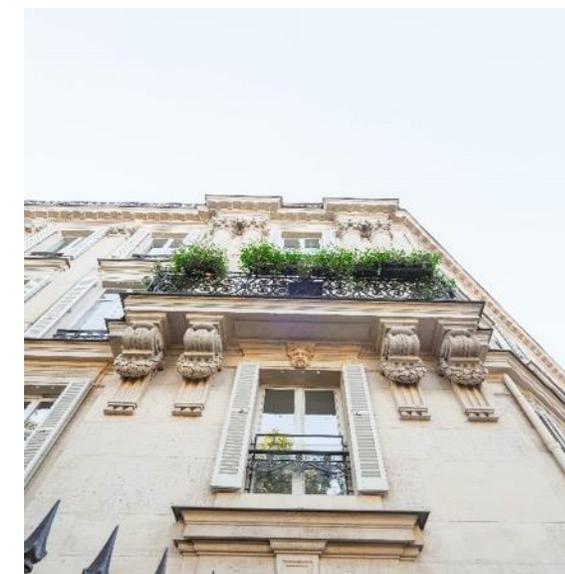


Quels sont les avantages inédits de réaliser cet investissement ?

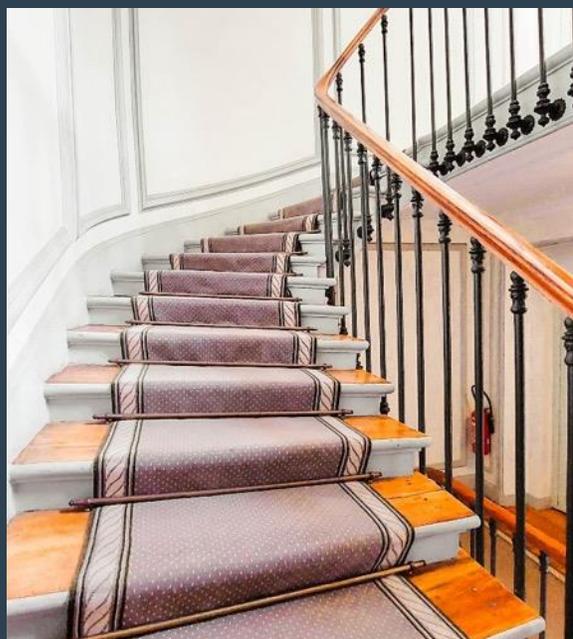
**La nue-propriété à 9,5 ans !
Une solution innovante et protectrice**

Objectifs patrimoniaux projet de vie :

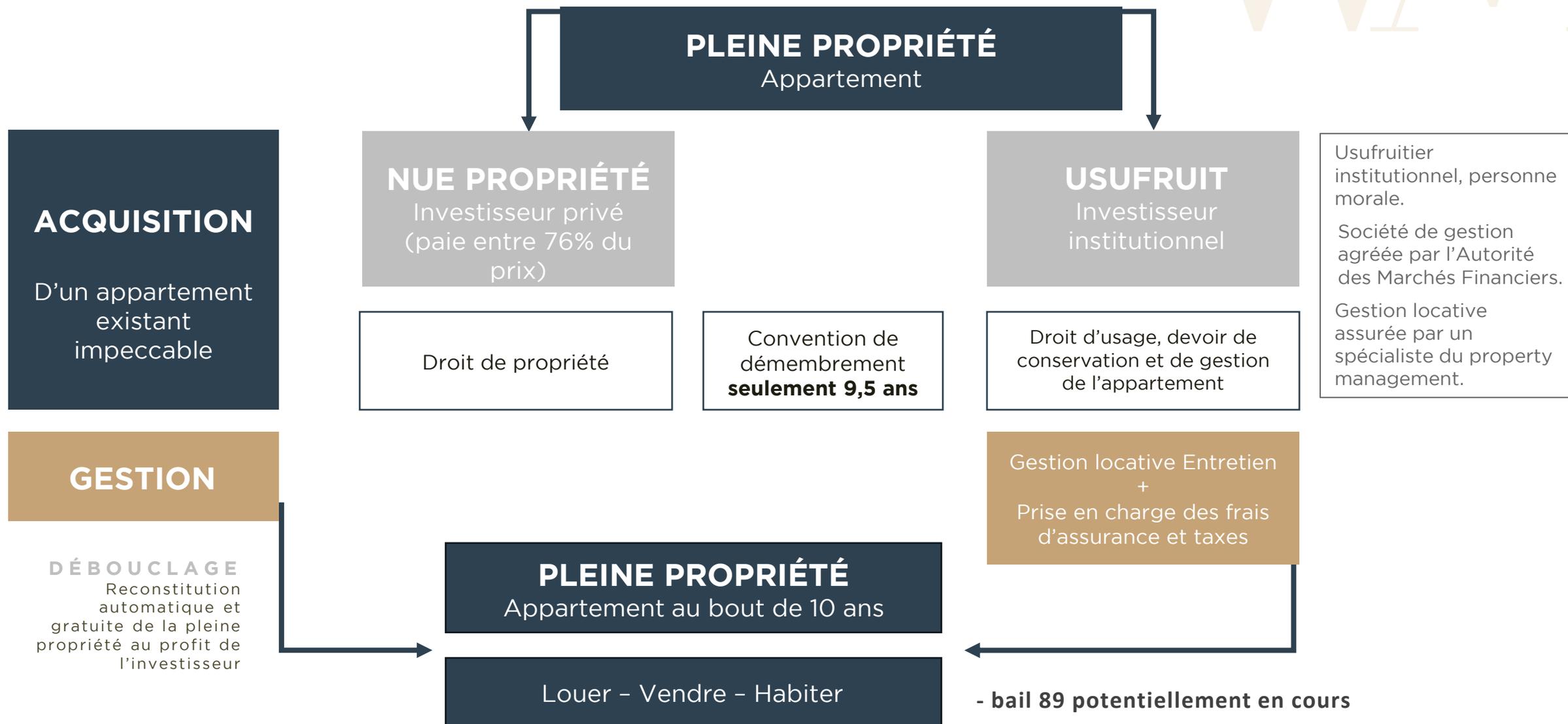
- Résidence secondaire à terme
- Pieds à terre
- Cadeau de transmission aux enfants (transmettre du magnifique moins cher (car je transmets de la NP)
- **Se projeter rapidement dans la « jouissance du bien » dans un environnement émotionnel**



LE PRINCIPE ET LES CARACTERISTIQUES DE LA NUE-PROPRIÉTÉ SUR UNE DURÉE DE SEULEMENT 10 ANS



Notre conviction, chez Agarim c'est que la nue-propriété reste un produit facile, sécurisé et performant

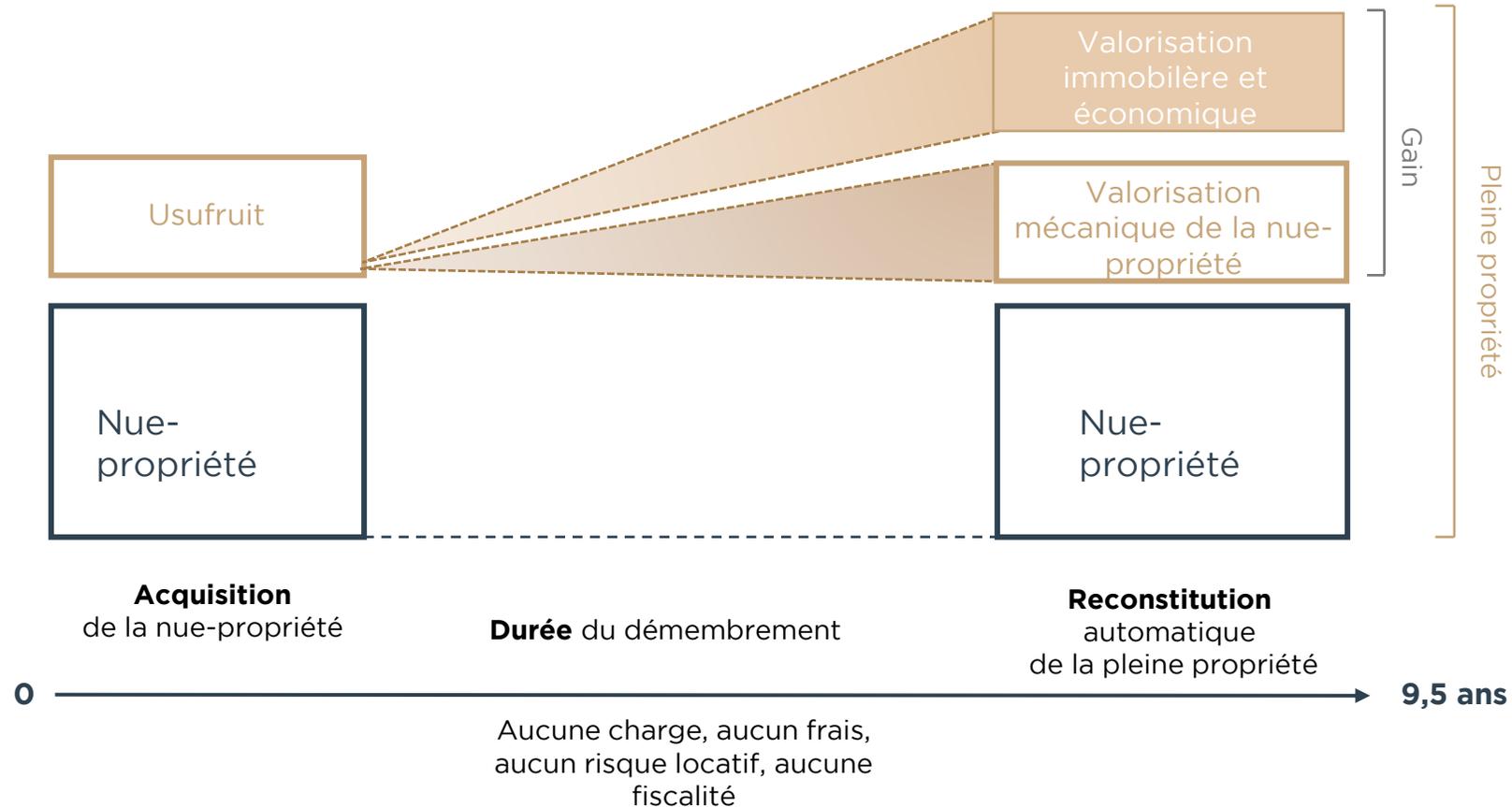


Les leviers de la nue-propriété

Plus que jamais la **performance se crée à l'acquisition** : une adresse parisienne à moins de 10 000 €/m² en nue-propriété couplée à la valorisation mécanisme automatique et économique

Effet de levier lié à la nue-propriété

- Valorisation mécanique au fil du temps liée à l'extinction progressive de l'usufruit
- Valorisation immobilière liée au marché dans des secteurs en tension foncière



Valorisation sur une durée de moins de 10 ans

Valeur de la nue-propriété : **76% de la pleine propriété**
Une décote de 24% pour 9,5 ans d'usufruit.

Si le bien avait été loué pendant 9 ans et demi aux conditions suivantes :

- 29 euros /m² hab (loyer libre)
- Taux d'occupation à 100%
- Hypothèse de augmentation des loyers annuels de 1,5%
- La décote aurait été de 20% et non de 24%

Une réduction de prix dès l'acquisition supérieure à la somme des loyers libres qui auraient été perçus sur la durée - Sans fiscalité (pas de revenus fonciers/ pas d'IFI.)



Les atouts de la nue-propriété de moins de 10 ans sur des immeubles haussmaniens Parisiens?

1 Quels profils d'investisseurs ?

- > Patrimoniaux
- > CSP ++, chefs d'entreprise
- > Expatriés ...

2 Pour quel bénéfice client ?

Permettre à l'investisseur de réaliser un investissement patrimonial et « doublement performant »

3 Quels avantages?

- Séduits par l'immobilier haut de gamme, totalement rénové, de caractère en cœur de ville
- Sans alourdir la fiscalité (IRPP, CSG/CRDS, IFI)
- Faisant le choix d'un investissement avec un confort de gestion total

OBJECTIFS DE L'INVESTISSEMENT

Futur pied-à-terre

Transmission patrimoniale

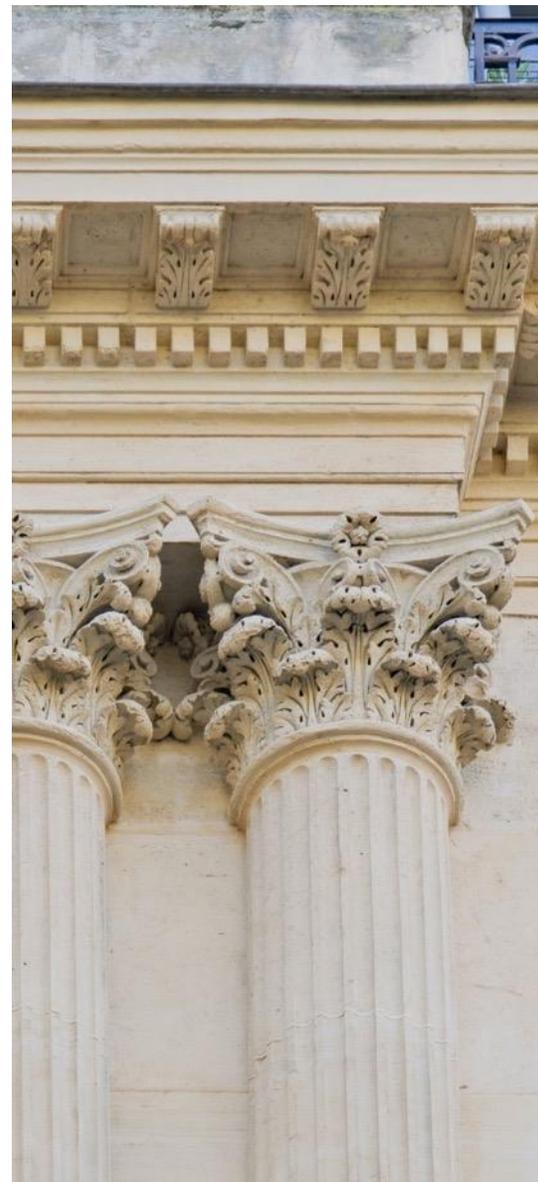
Accroissement de son patrimoine

Investissement pérenne

Rendre le luxe accessible

En synthèse : la nue-propriété optimisée sur une durée de 9,5 ans

- Avoir accès à un appartement d'exception, en plein cœur de ville
- Ne supporter que 76 % de la valeur du bien nue-propriété
- Pour une durée d'usufruit de 9,5 ans





UNE OFFRE INÉDITE D'ACQUISITION D'APPARTEMENTS EN PLEINE PROPRIÉTÉ



Une offre prestige inédite

Commercialisation de 34 appartements vendus en nue-propriété



Une offre prestige inédite

La sélection Agarim	4 bâtiments 34 appartements du studio au 3 pièces Caves et Parking en sous-sol
Durée du démembrement temporaire intermédiaire	9,5 ans et demi
Valorisation de la nue-propriété	7 6 %



Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ Hors parking	9 735 € / m² hab carrez
Prix moyen en PLEINE-PROPRIÉTÉ Hors parking	12 810 € / m² carrez

Actabilité prévisionnelle	Janvier 2024 pour les lots vacants Juillet 2024 pour les lots occupés
Début de l'usufruit	Janvier 2024
Dépôt de garantie	2,5 % du prix de vente
Frais de notaire	Frais notariés classiques (vente bien existant)

Fourchette de prix prévisionnelle en nue-propriété
Parkings inclus

233 000€	Studio de 21,35 m ²
942 000€	3 pièces 90 m ²



Une offre prestige inédite

Commercialisation de 34 appartements prestigieux vendus en nue-propriété

A partir de 233 K€

Typo	Nb	S. moy	Prix moyen NP (yc pkg)
T1	15	35,3 m ²	362 706 €
T2	14	59,4 m ²	610 809 €
T3	5	75,2 m ²	772 471 €

12 parkings sont allotés sur les 34 appartements

Possibilité d'acquérir en sus un parking en pleine propriété pour un montant de 60 000 €



Historique des travaux réalisés sur l'immeuble "Le Monceau"

Parties communes

Année	Nature des travaux réalisés	Montant €
2008	▪ Toiture	406 000 €
2008	▪ Parking - Porte garage - Peinture	87 000 €
2008-2009	▪ Fenêtres	124 000 €
2009	▪ Ravalement	563 000 €
2009	▪ Adoucisseurs	22 000 €
2009	▪ Peinture partie communes + tapis d'escalier	146 000 €
2009	▪ Menuiseries intérieures	152 000 €
2009-2010	▪ Chauffage / Chaufferie	131 000 €
2009 -2010	▪ Electricité Bat A B C D - remise aux normes	291 000 €
2009-2013	▪ Garde corps	47 000 €
2009-2021	▪ Intervention sur les descentes EF et EP-collecteurs cour	107 000 €
2010	▪ Caves - peinture - aménagement -	166 000 €
2010	▪ Jardin - dallage - éclairage maçonnerie	177 000 €
2022	▪ Parking - Eclairage	22 000 €
2022	▪ Interphone	23 000 €
Total		2 464 000 €

Parties privatives

Année	Nature des travaux réalisés	Montant €	En €/m ²
2008-2022	Rénovation de 38 appartements	3 361 000 €	1 181 €
2008-2018	Rénovation de la loge	55 000 €	
Total		3 416 000 €	

SOLIDITÉ

GESTION DU BIEN

SPÉCIALISTE DE LA
GESTION LOCATIVE

Gestion de l'immeuble durant le démembrement

Solidité de l'usufruitier : Usufruitier institutionnel, personne morale

Sélection d'une société de gestion agréée par **l'Autorité des Marchés Financiers** pour la gestion de la personne morale usufruitier

Gestion du bien par l'usufruitier :

- Mise en location des appartements (bail loi du 6 juillet 1989.)
- Entretien permanent de l'immeuble et prise en charge des taxes,
- Assurances et des travaux (art 605 code civil)
- Restitution du bien en bon état d'habitabilité

Des engagements d'entretien de l'immeuble et des appartements sont contractualisés dans la « Convention Nu Propriétaire - Usufruitier »

Quelles sont les obligations générales de l'usufruitier en cours d'usufruit ?

1 Il a un devoir légal de jouir de la chose « en bon père de famille sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance.»

2 Il doit maintenir l'immeuble en bon état de réparation et d'entretien pendant la durée de l'usufruit (cf compromis de vente et convention d'usufruit.)

3 Il doit le rendre à l'extinction de l'usufruit en bon état desdites réparations et conforme à l'état des lieux dressé par les parties un mois à compter de l'achèvement des travaux de restauration sur le bien.

4 Il doit assurer pour son compte et celui des nus-propriétaires les biens.

5 Il doit supporter les impôts et taxes liés à la propriété et occupation des biens.

6 L'usufruitier tenu aux réparations d'entretiens (article 605 code civil). Il paie les charges de copropriété ainsi que les travaux qui lui incombent pendant la durée de l'usufruit.

7 Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propriétaire, telles que définies par l'article 606 du code civil à savoir « celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. » (sachant qu'il y a une garantie décennale sur les travaux réalisés.)

Le dénouement du démembrement

1

La « pleine propriété » se reconstitue automatiquement, gratuitement et sans démarche à l'échéance de l'usufruit temporaire.

2

Le nu-proprétaire récupère la pleine-propriété de l'appartement :

❖ avec un bail loi de 1989 potentiellement en cours (il percevra des loyers libres jusqu'à la fin du bail en cours)

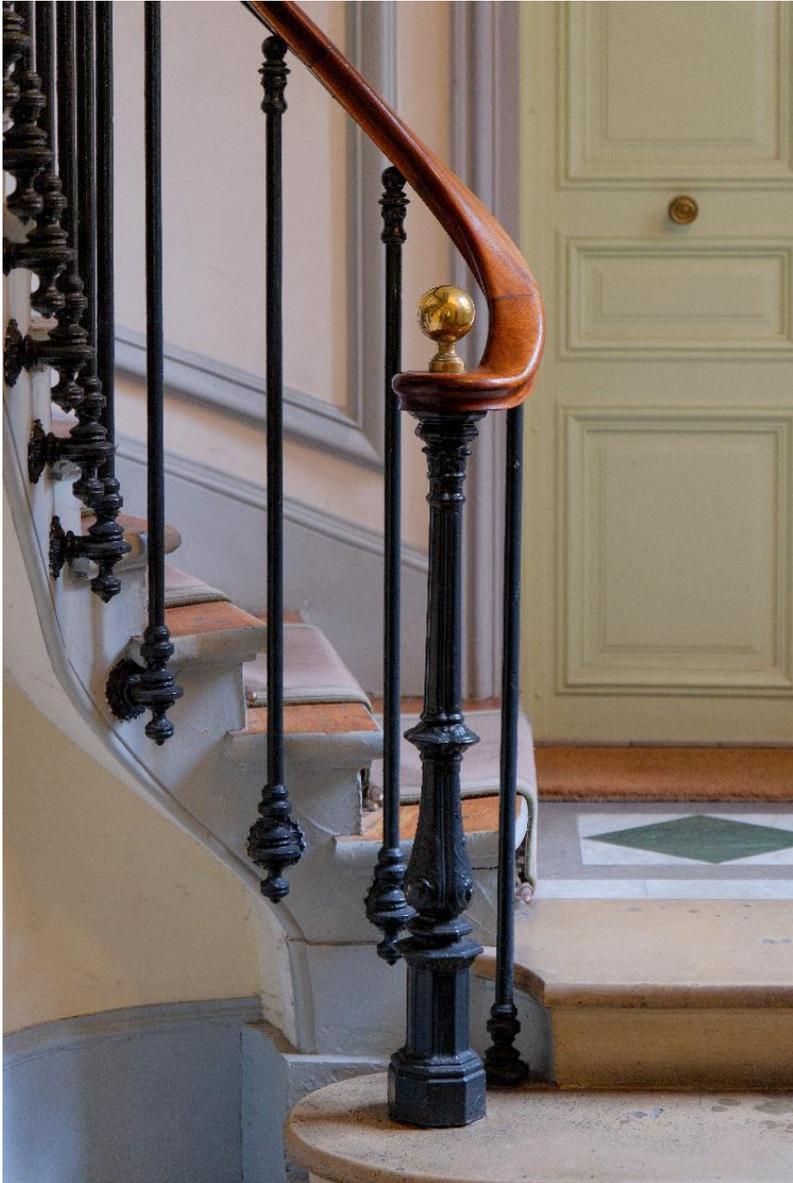
3

Le nu-proprétaire bénéficie des pleins droits sur le bien :

- Continuer à louer – marché libre (loi 89) (dans le respect de la réglementation alors applicable à l'extinction de l'usufruit.)
- Occuper le bien
- Vendre l'appartement

4

Possibilité de continuer la gestion locative si le plein propriétaire le souhaite, soit par le gestionnaire déjà en place ou par un gestionnaire différent.



Le dénouement du démembrement temporaire

Vente : En cas de vente de la pleine propriété du bien (à l'extinction de l'usufruit temporaire)

Éléments de calcul de la plus-value immobilière

LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Prix de vente pleine propriété à l'issue du démembrement

Prix d'acquisition du foncier* en pleine propriété

+ 7.5% frais de notaire

+ 15% forfait travaux

Application de l'abattement pour durée de détention sur l'assiette de plus-value (date de signature de l'AA d'achat de la nue-propriété)

*Valeur vénale acquisition pleine-propriété (usufruit + nue-propriété) déterminée à la date d'acquisition de la nue-propriété



WM
LE MONCEAU

**L'intemporalité d'un placement
extrêmement patrimonial
qui traverse les siècles**

Plan masse

Bâtiment B



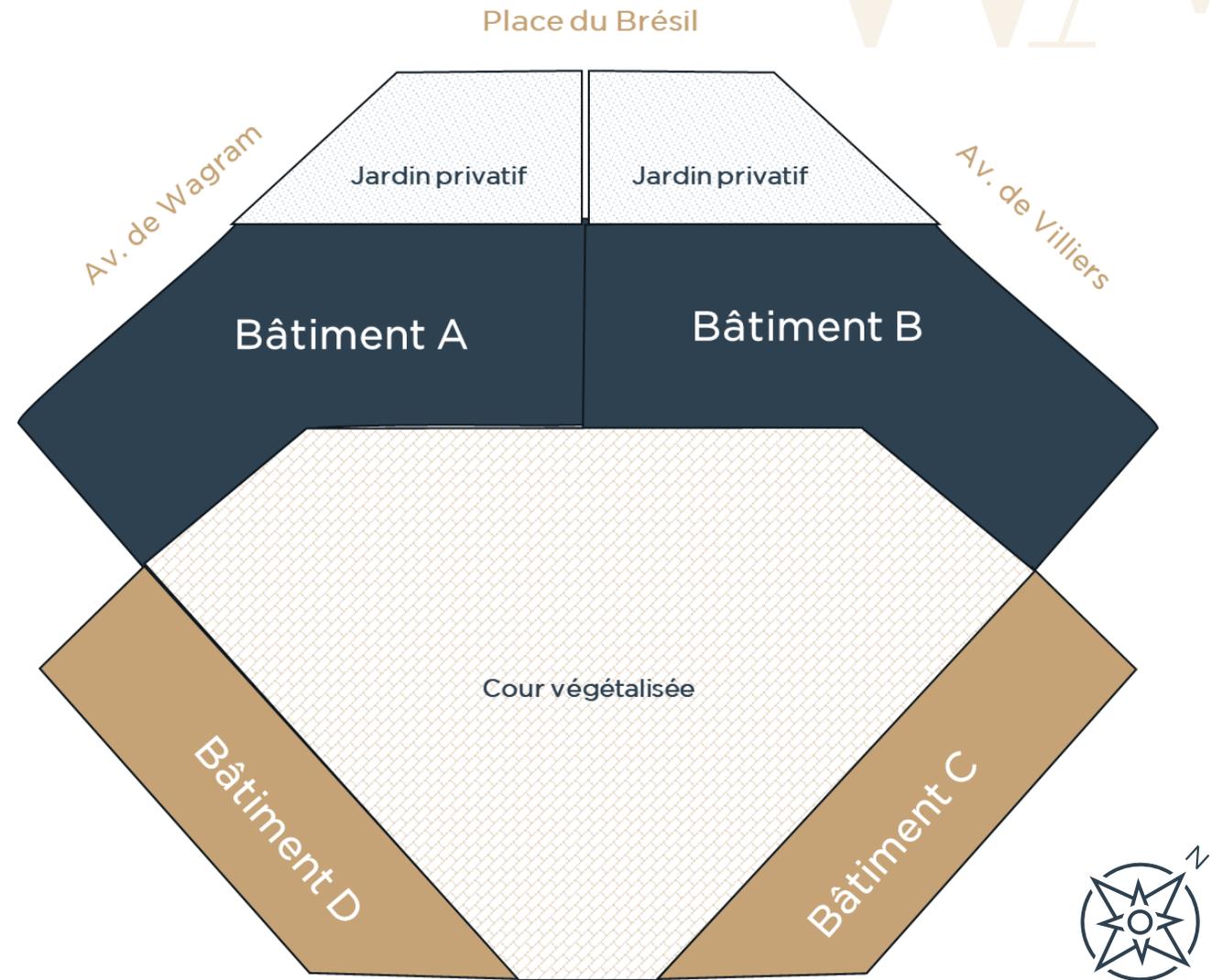
Bâtiment A

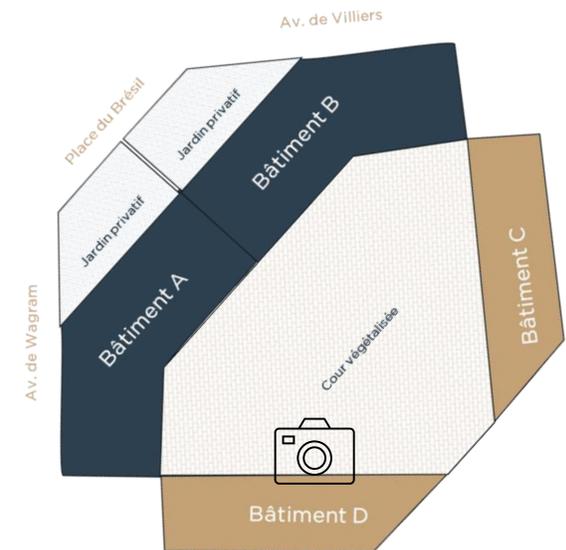


Bâtiment D



Bâtiment C





Bâtiments A et B

Côté rue

Agarim
PRESTIGE

ZENITH
GLOBAL SOLUTIONS



Entrée via le bâtiment A

120 avenue de WAGRAM

Un accès sécurisé
unique à l'ensemble
des bâtiments



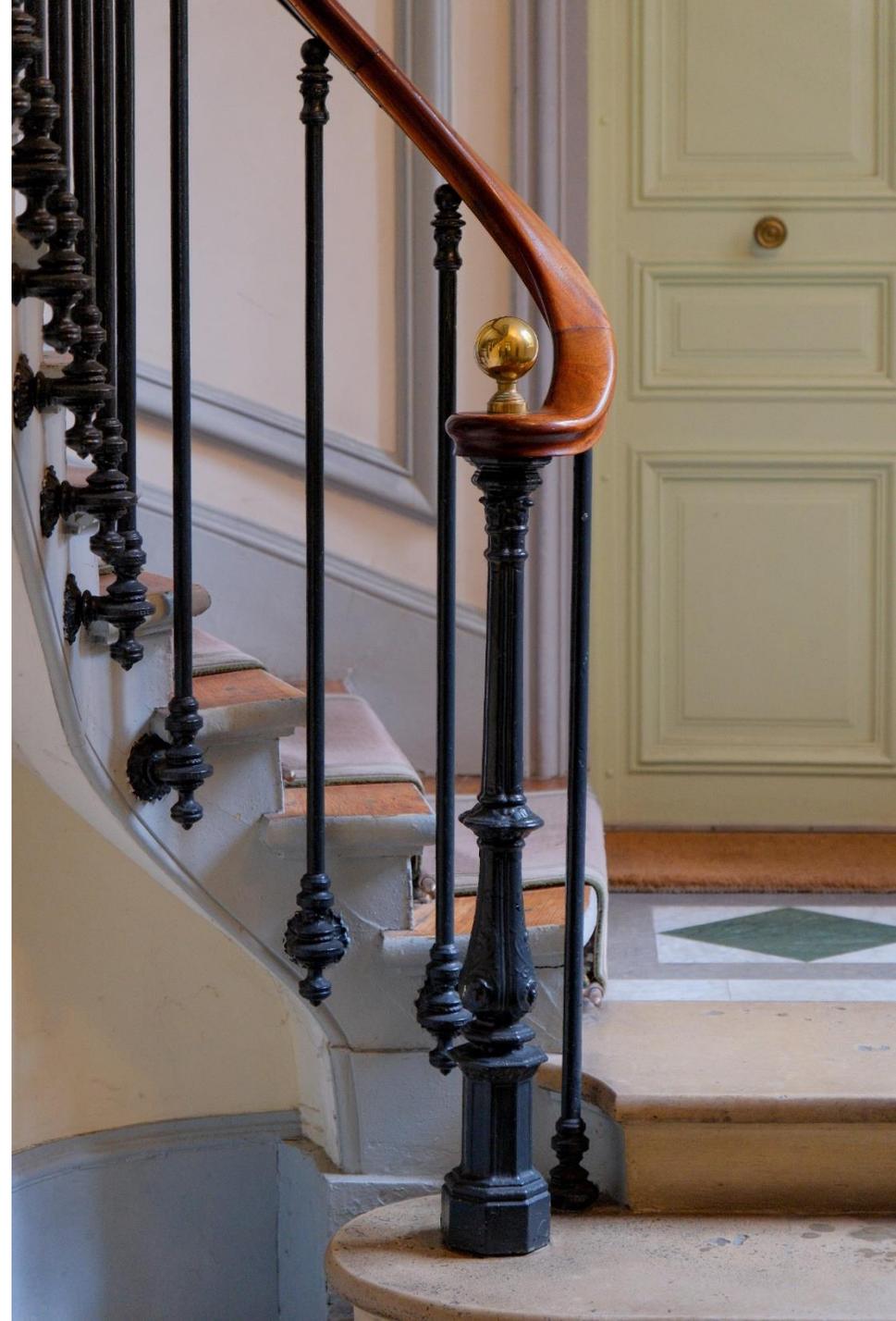
Bâtiments A et B

Côté cour



Bâtiments A et B
Parties communes

06/11/2023



Bâtiments A et B

Parties communes

06/11/2023



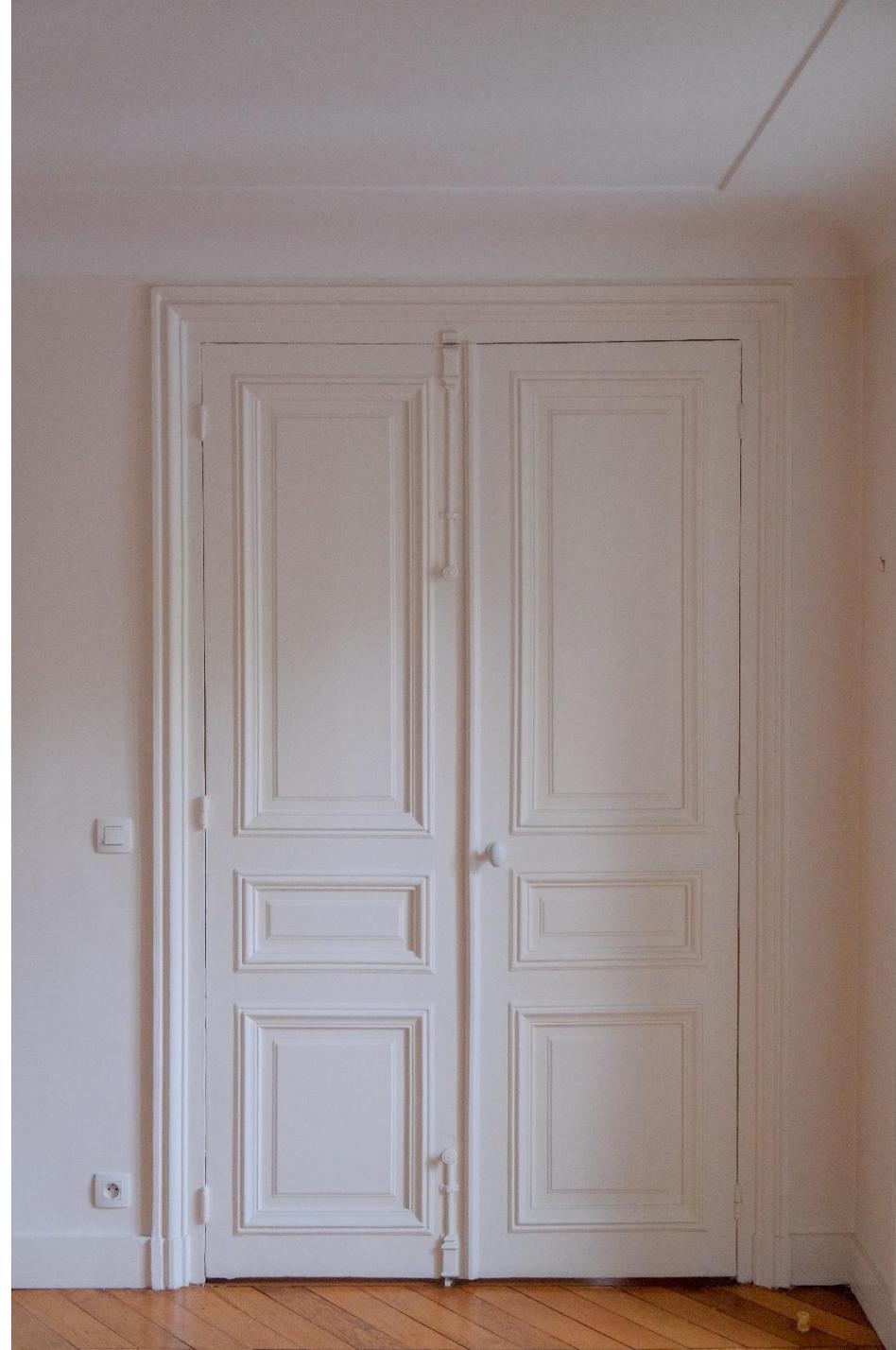
Bâtiments A et B

Exemple appartement



Bâtiments A et B

Exemple appartement



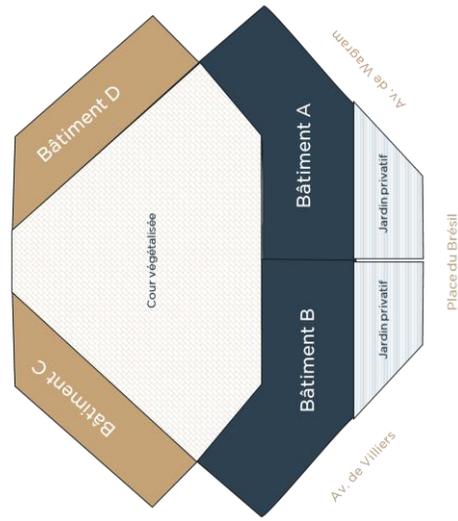
Bâtiments A et B

Exemple appartement

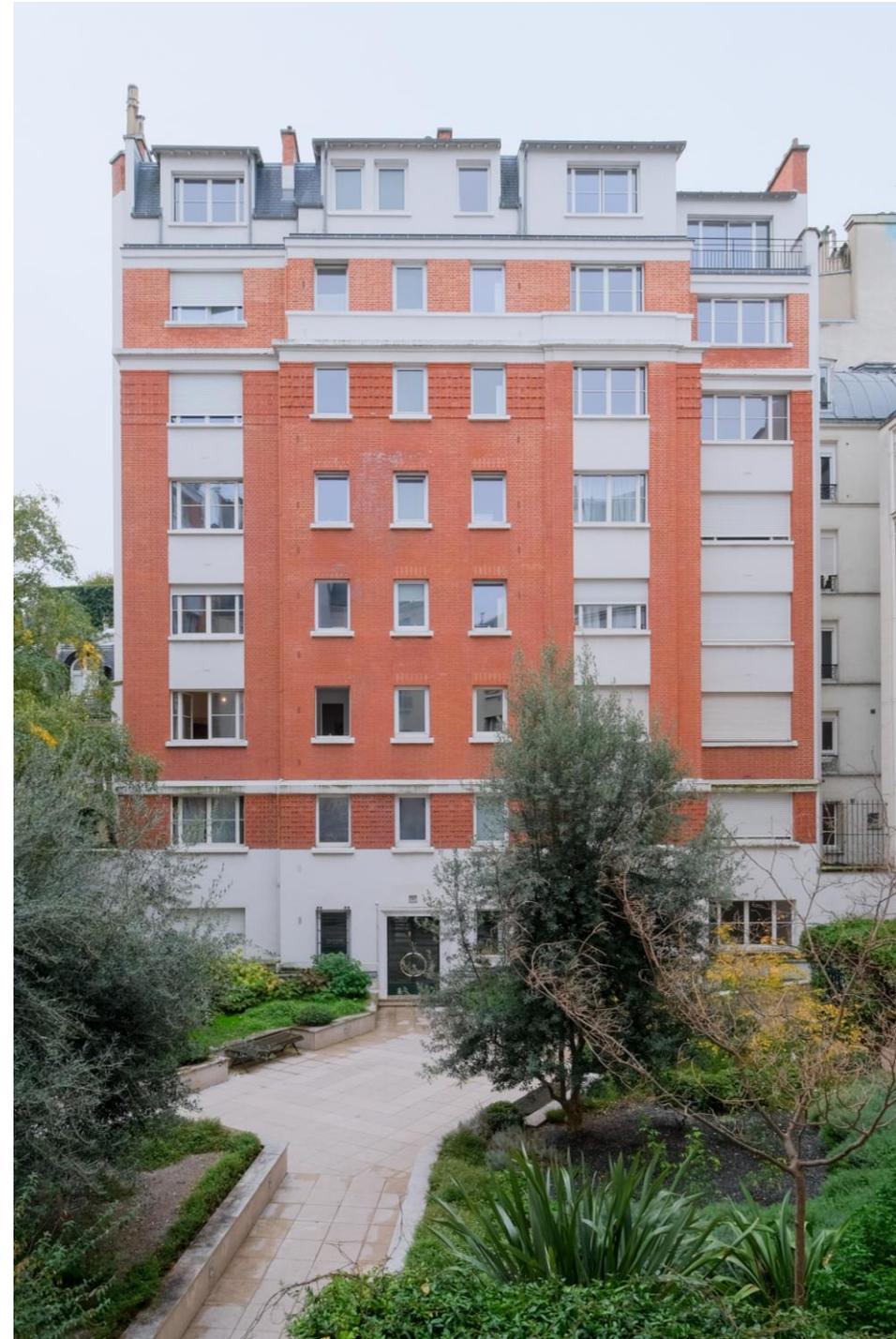


Bâtiments D

Côté cour



06/11/2023



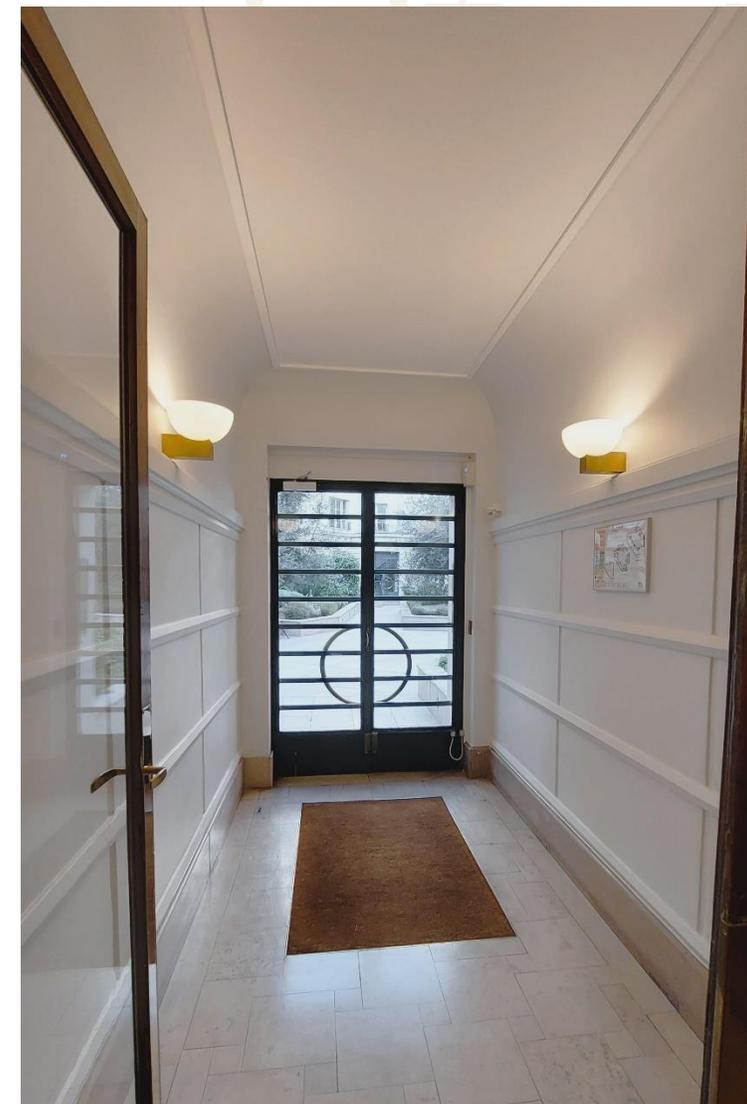
Bâtiments C

Côté cour



Bâtiments C et D

Parties communes



Bâtiments C et D

Parties communes

06/11/2023



Bâtiments C et D

Exemple appartement



Bâtiments C et D

Exemple appartement

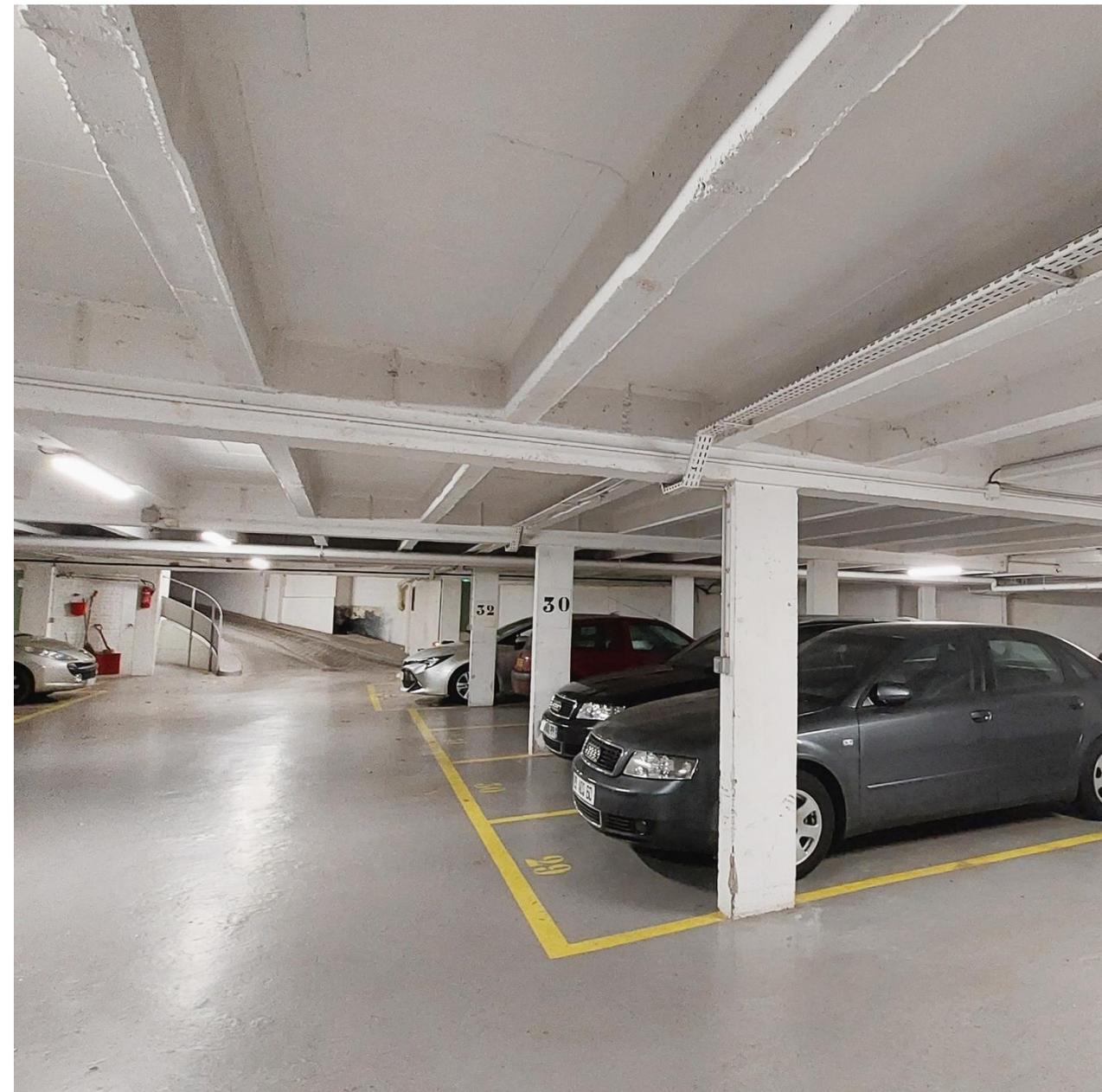


Bâtiments C et D

Vues



Parkings





AGARIM

En synthèse





AGARIM:
Expert de l'investissement
en démembrement de
propriété, essentiellement
dans l'immobilier ancien
en cœur de ville

70%
Off market



1 200
lots

60
Programmes
réalisés



NUE-PROPRIÉTÉ
DANS LE

Neuf



AGARIM

L'expertise incontestable de notre savoir-faire

- Une gamme premium d'opérations proposées dans le neuf et dans l'existant, véritable ADN de la marque AGARIM
 - 50 Programmes commercialisés
 - 1200 lots
- Des adresses idéalement situées dans les cœurs de ville attractifs garantissant un marché locatif dynamique



NUE-PROPRIÉTÉ
OPTIMISÉE AU

**Déficit
foncier**

NUE-PROPRIÉTÉ DANS L'

Existant



Des adresses dans l'existant, véritable ADN d'AGARIM



Sourcer les meilleures adresses de biens essentiellement anciens en cœur de ville et dans les zones tendues.



AGARIM : un acteur solide adossé au Groupe CIR

**Entrée du Groupe CIR au capital d'AGARIM en 2019 :
spécialiste de la rénovation d'immeubles en cœur de
ville ;**

Acteur reconnu de la rénovation lourde d'immeuble en
cœur de ville : **offre qualitative en déficit foncier, en
monument historique et en Malraux**



Réalisation du Groupe CIR à Toulon



Réalisation du Groupe CIR à Metz



Réalisation du Groupe CIR à Nantes



Réalisation du Groupe CIR à Saintes



Agarim
PRESTIGE

Tel : +33 1 88 33 31 01

@ :

infos@agarim.com

10 rue Lord Byron - 75008 Paris

WWW.AGARIM.COM



Ce document à usage professionnel est réservé uniquement aux professionnels. Il a un caractère strictement confidentiel et ne peut être reproduit, publié et diffusé partiellement ou intégralement à destination de tout tiers et aux clients, sans l'accord écrit préalable du groupe Crystal.

Document sans valeur contractuelle et purement indicatif, établi sur la base des dispositions légales et réglementaires en vigueur à la date de publication et sont susceptibles d'évolution. Il a été réalisé dans un but d'information uniquement, ne présente aucune valeur contractuelle et ne constitue pas une recommandation personnalisée d'investissement. Les informations contenues dans le document sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis. La responsabilité du groupe Crystal ne saurait être engagée à quelque titre que ce soit en raison des informations contenues dans le document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Le contenu et la forme du document et la méthodologie employée, relèvent de la législation sur le droit d'auteur, le droit des marques et, de façon générale, sur la propriété intellectuelle. La société Zenith IS en est le concepteur.

Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, en tout ou partie, de ce document ou ses annexes sur quelque support ou par tout procédé que ce soit, de même que toute vente, revente, retransmission ou mise à disposition de tiers de quelque manière que ce soit sont réglementées.

Le non-respect de cette réglementation peut constituer une contrefaçon susceptible d'engager la responsabilité civile et pénale du contrefacteur (articles L335-1 à L335-10 du Code de la propriété intellectuelle).

ZENITH GLOBAL SOLUTIONS : Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 7.622,45 €, situé au 13 rue Alphonse de Neuville – 75017 Paris.

RCS Paris 434 221 404 – APE 66.22Z – Zénith Global Solutions est enregistrée sur le registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance tenu par l'ORIAS (www.orias.fr) sous le N°07 024 78 au titre des activités suivantes :

- **Conseiller en Investissement Financier (CIF), Courtier en assurance (COA), et Courtier en Opérations de Banque et Services de Paiement (COBSP)**, adhérente à la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (CNCGP), association professionnelle agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), 17 place de la Bourse, 750002 Paris.
- Autorité de tutelle : <https://www.amf-france.org/fr>

Zénith Global Solutions dispose également de la qualité d'**Agent Immobilier**, titulaire de la carte professionnelle immobilière pour l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce sans maniement de fonds direct, n° CPI 7501 2016 000 014 358 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France.

Non détention de fonds, effets ou valeurs pour compte de tiers.

Garantie financière à hauteur de 110 000 € souscrite auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon – 72030 Le Mans cedex 9.