



Illustration non contractuelle

\*Investissement éligible au Censi-Bouvard sous couvert d'une acquisition au plus tard le 31/12/2021

Résidence Seniors  
➤ **Villa Beausoleil**  
Brest (29)

 Synthèse Produit

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

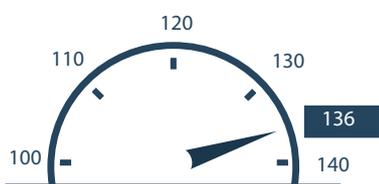
by Consultim

# DESCRIPTIF PRODUIT

## CALENDRIER



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



## PROTECTION REVENTE IMMOBILIÈRE

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD (anciennement dénommé "Engagement Liquidité") et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure <sup>(1)</sup> vous oblige à revendre prématurément votre bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles.

Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la revente, l'assureur vous indemniserait de la moins-value <sup>(3)</sup> réalisée jusqu'à 25 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 40 000 € <sup>(2)</sup>.

Immoguard <sup>(4)</sup>  
Anciennement dénommé "Engagement liquidité" NON OUI

LB2S + PROTECTION REVENTE IMMOBILIÈRE = Immoguard Revente rapide et sereine !

(1) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 25% du prix d'achat et de 40000 €. Cas de force majeure: licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente et totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du PACS, la garantie porte sur 5 ans). Pour l'ensemble des garanties, délais de carence, modalités de fonctionnement et exclusions, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(2) Cette note présente les principales caractéristiques d'Immoguard. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(3) Moins-value: différence entre le prix d'achat HT majoré des frais de notaire et le prix de revente net vendeur, en ce compris la récapitulation de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer à la Notice d'information.

## BAIL

Durée du bail :	11 ans et 9 mois
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <b>OUI</b>

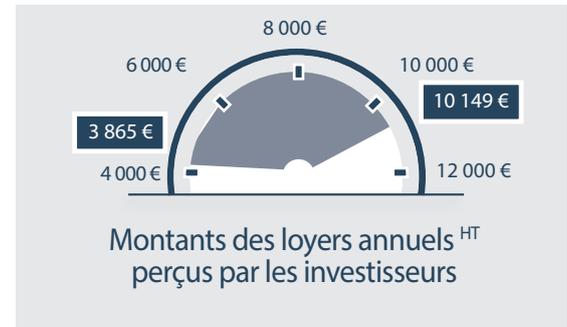
## LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	<b>IRL</b> ICC Fixe
Revalorisation des loyers :	NON <b>OUI</b>
Application de l'indexation de révision des loyers : le taux de révision retenu est fixé sur la base de l'IRL capé à -2% / +2%.	Triennale

## FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE LMNP CENSI-BOUVARD*
Amortissement possible :	NON <b>OUI</b>

\*Investissement éligible au Censi-Bouvard sous couvert d'une acquisition au plus tard le 31/12/2021



## TABLEAU DES CHARGES (1) (2)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers	●	

<sup>(1)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement

<sup>(2)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

## POSSIBILITÉ D'UNE ASSISTANCE ET D'UNE REPRÉSENTATION DES PROPRIÉTAIRES INVESTISSEURS (3)

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

PROPERTIMO sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

- Vérifier les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, PROPERTIMO et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.



<sup>(3)</sup> Selon les modalités décrites dans le mandat

Un référencement

CERENICIMO

LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim



## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Arrêt de Bus à 200 mètres à pied
- Bord de mer à 13 minutes en bus
- A proximité des commerces (supermarchés, boulangeries, petites épiceries)
- A partir de 105 477 € HT <sup>(1)</sup> avec un rendement de 3,7 % HT/HT <sup>(2)</sup>
- Exploitation Steva, un Groupe spécialisé dans l'univers des seniors
- Immoguard (protection revente immobilière) et Propertimo (accompagne les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement).

<sup>(1)</sup> Hors frais de prêt et hors frais de notaire.

<sup>(2)</sup> Rendement prévisionnel moyen arrondi au dixième le plus proche mobilier inclus.

Pour vous assurer que cette offre répond à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

[cerenicimo.fr](https://cerenicimo.fr)

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant

**steva**

Notaire

SCP LEMBO ET ASSOCIÉS,  
MAÎTRE BRUNO GARNIER,  
30 PLACE DENFERT-ROCHEREAU  
75014 PARIS

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiqués à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Mobilière non contractuelle - illustrations non contractuelles  
Crédits photos : © Images creations - Mai 2021