



Illustration non contractuelle

Résidence Affaires ★★★★★
> **Le Lift**

Toulouse - Blagnac (31)

 **Book Commercial**

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

LA RESIDENCE ET SA SITUATION

4^{ÈME} RÉGION TOURISTIQUE

Dotée d'un patrimoine remarquable, un environnement préservé bénéficiant de l'art de vivre « méditerranéen », la région attire des touristes de plus en plus nombreux. Toulouse affiche une fréquentation plus particulièrement record de plus de 54 000 visiteurs pour l'année 2018. Dans le top 10 des destinations françaises les plus prisées des touristes internationaux, la ville est devenue un véritable lieu de « city break » (*séjour en ville*). Quant au tourisme d'affaires, il représente une part considérable hissant Toulouse 4^{ème} ville de France en termes d'accueil de manifestations internationales. L'ouverture en 2020 du Parc des expositions et Centre de conventions, sera un atout supplémentaire pour le rayonnement et l'attractivité de la ville.

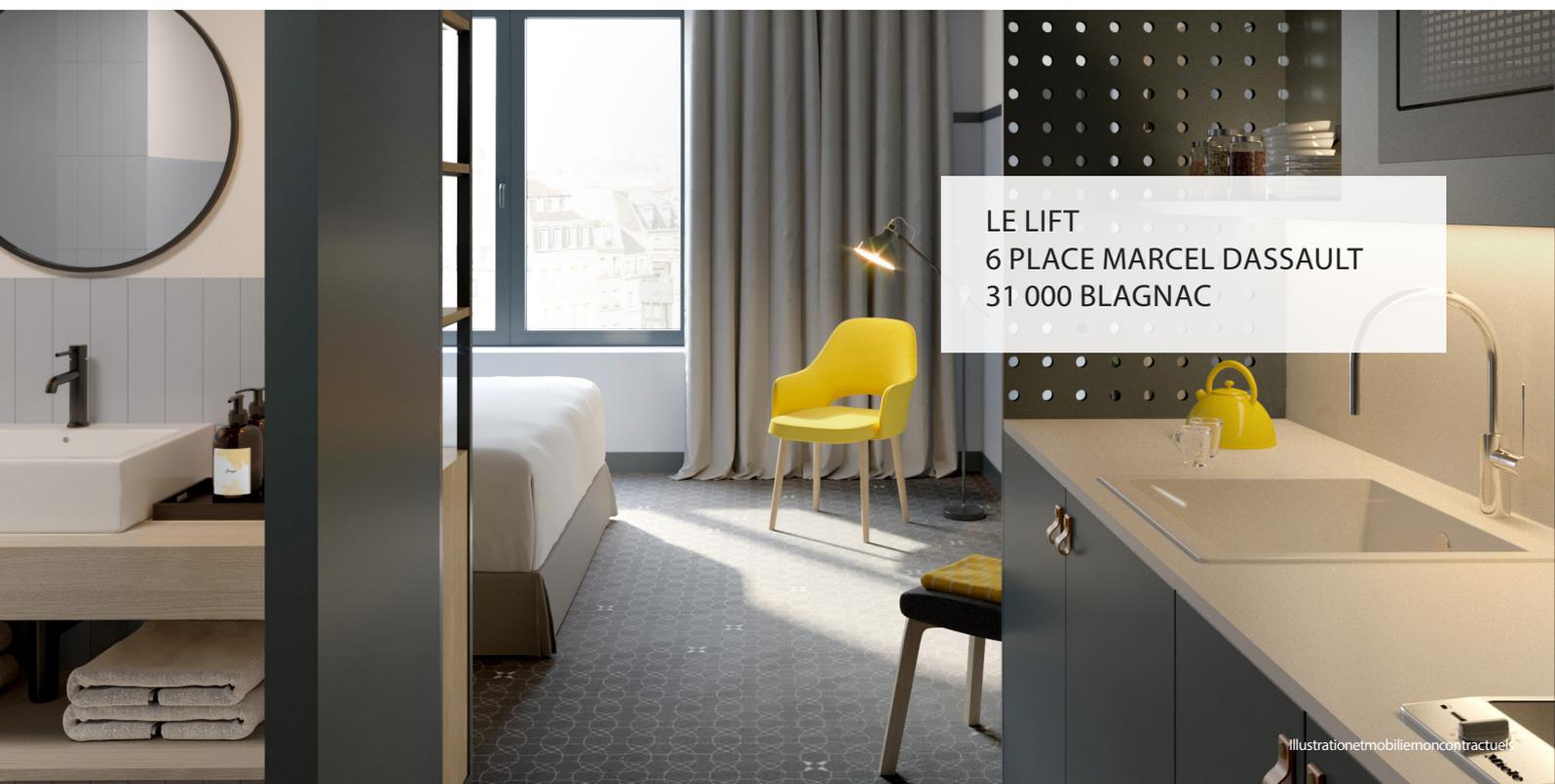
BLAGNAC

Située aux portes de Toulouse, à 7,5 km du Capitole, la commune fait preuve d'un fort dynamisme économique. Elle abrite notamment l'aéroport de Toulouse Blagnac, 1^{er} aéroport business de France, avec un trafic record en 2018 de 9,6 millions de passagers. Un emplacement d'autant plus stratégique, pour une résidence affaires, qu'elle se situe à proximité d'Airbus et du prochain Parc des Expositions. A 15 minutes du tramway reliant la Place du Capitole, l'établissement permet un accès rapide au centre de Toulouse.

LE LIFT, RÉSIDENCE 4*

Un établissement élégant dans un parc arboré classé dont certains bâtiments sont inscrits comme « élément de patrimoine bâti de caractère ». Le rez-de-chaussée entièrement vitré et ouvert sur l'extérieur réunira tous les espaces communs tandis que les étages supérieurs accueilleront des logements équipés.

Composée de 150 logements spacieux de 21 à 47 m² déclinés du T1 au T2, aménagés avec un coin bureau et kitchenette. Ils offrent un lieu de vie au confort optimal. En complément, des espaces dédiés au bien-être et séminaires sont proposés : lobby, salle de fitness, salle de réunion, sauna, terrasses.



LE LIFT
6 PLACE MARCEL DASSAULT
31 000 BLAGNAC

LE GESTIONNAIRE



Nom : Groupe ODALYS

Date de création : 1998

Chiffre d'affaires 2020 : 280 millions d'€



483

Taille (en nb de résidences)



23 ANS

Expérience / Ancienneté



280 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2020

La priorité du groupe a toujours été de proposer à ses clients une offre d'hébergement qui réponde à leurs aspirations du moment. Qu'ils aient envie d'un appartement chaleureux et tout équipé, d'un séjour à l'hôtel avec services ou au contraire d'une résidence avec spa.

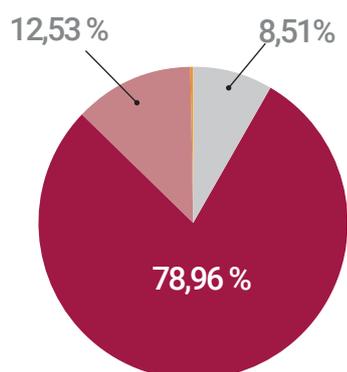
Que ce soit sur le marché de l'hébergement touristique (Odalys Vacances / Odalys Plein Air), celui des appart'hôtels de centre-ville (Odalys City) ou des résidences étudiantes (Odalys Campus), le GROUPE ODALYS a construit sa réussite sur sa capacité à comprendre et intégrer les nouvelles façons de vivre et de séjourner de ses clients.

STRATÉGIE DU GROUPE

D'abord spécialisé sur le segment des résidences de tourisme, le groupe a mené une stratégie de diversification plurielle autour de nouvelles marques que sont Odalys Campus pour les résidences étudiantes, et Odalys City, proposant une large gamme d'appart'hôtels de centre-ville. Deux marchés sur lesquels le GROUPE ODALYS souhaite se positionner rapidement comme un acteur clé.

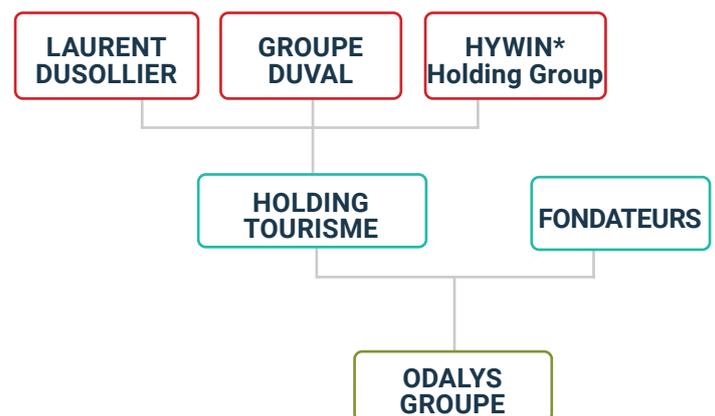
ACTIONNARIAT

- Groupe DUVAL
- HYWIN
- Laurent Dusollier



Données de 2019

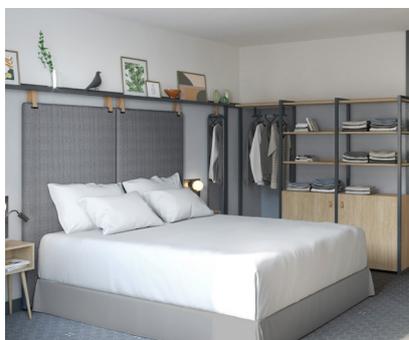
ORGANIGRAMME



*conglomérat financier de Shanghai (11 milliards d'actifs en gestion)

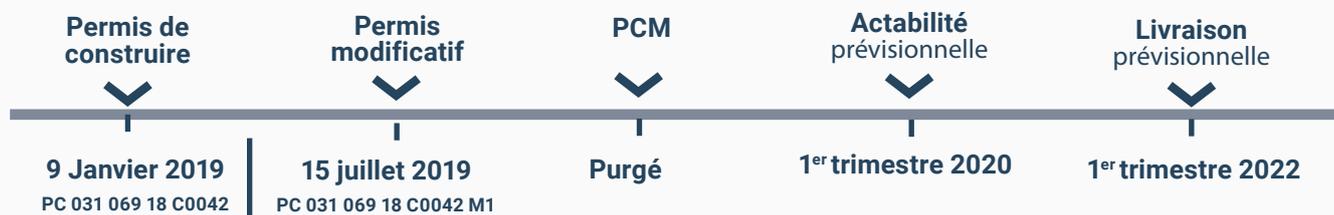
POURQUOI CE GESTIONNAIRE ?

- ▶ Spécialiste dans la gestion d'hébergement touristique depuis 1998, Odalys se positionne aujourd'hui comme un acteur incontournable sur le marché.
- ▶ 400 résidences en gestion et commercialisation en 2018.
- ▶ 2 millions de vacanciers européens accueillis chaque année.
- ▶ Une croissance continue et un développement ambitieux avec 50 projets en Europe et en Afrique francophone à horizon 2025.

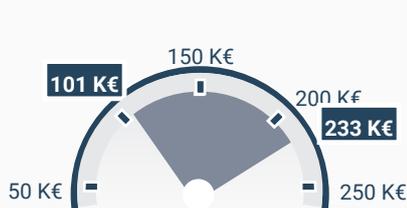


DESCRIPTIF PRODUIT

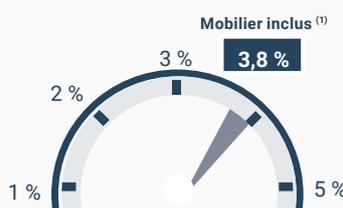
CALENDRIER



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



› Enveloppe d'investissement ^{HT}
moblier inclus



› Rendement ^{HT/HT}

⁽¹⁾ rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



› Surfaces en m²
Typologie : T1 au T2



› Nombre de lots : 125



› Type d'habitat



› Type de construction

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 ⁽¹⁾ 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 ⁽³⁾ réalisée jusqu'à 25 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 40 000 € ⁽²⁾.

Immoguard ⁽⁴⁾
Anciennement dénommé "engagement liquidité" **NON** **OUI**

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

PARTIES COMMUNES D'EXPLOITATION

Lobby : 211,2 m ²	Accueil : 47,54 m ²
Salle de petit-déjeuner : 119,7 m ²	Salle de séminaire : 92,9 m ²
Sauna : 25,2 m ²	Salle de sport : 24,7 m ²
Entrée : 10,3 m ²	Bureau, office, bagagerie ... : 72 m ²
Total : 603 m ²	

Conditions de propriété

Propriété des investisseurs en millième de copropriété **NON** **OUI**

(1) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 25 % du prix d'achat et de 40 000 €. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente 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 récupération de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'information 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 autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 septembre suivant de la 11 ^{ème} année
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement partacitereconduction:	NON OUI

LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	IRL ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers : à hauteur de 75 % de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE.	NON OUI
Application de l'indexation de révision des loyers:	Triennale

FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP Classique
Amortissement possible :	NON OUI

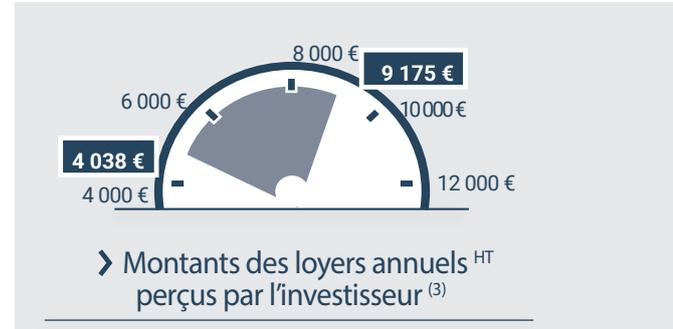


TABLEAU DES CHARGES^{(3) (4)}

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...) et frais de gestion		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

⁽³⁾ 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.
⁽⁴⁾ 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⁽⁵⁾

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 accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, veillera à une relation stable avec le preneur à bail de la résidence.



⁽⁵⁾ Selon les modalités décrites dans le mandat

Un référencement



by Consultim



Illustration mobilière contractuels

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Toulouse, une destination touristique loisirs et affaires enregistrant une fréquentation record de 5.4 millions de touristsites en 2018
- A moins de 4 km de l'aéroport et à proximité du nouveau parc des expositions dont l'ouverture est prévue en juin 2020
- Un rendement de 3,8 à 4 % HT/HT⁽¹⁾ associé à un bail "triple net"⁽²⁾
- Une résidence 4* élégante de 125 chambres spacieuses à partir de 101 779 € HT⁽³⁾
- Immoguard (protection revente immobilière) et Propertimo (accompagne les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement).

⁽¹⁾ Rendement incluant le mobilier soit de 4 à 4,2 % HT/HT hors mobilier et hors parking (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

⁽²⁾ Voir modalités et conditions décrites dans le bail commercial ⁽³⁾ Prix hors frais de prêt et frais de notaire avec mobilier et parking

Pour vous assurer que cette offre réponde 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

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

cerenicimo.fr

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant

Odalys
CITY

Notaire

SCP NOTAIRES JOLIMONT
21 AVENUE GEORGES POMPIDOU
31506 TOULOUSE CEDEX 5

Promoteur

Bouygues
Immobilier

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 - Immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale du Groupe CONSULTIM.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiqués à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Mobilier non contractuel - Crédits photos : © Agence Notoire - Novembre 2019