



Illustration non contractuelle  
Perspectiviste : Arka Studio

Résidence Mobility

➤ Interlude

Pessac (33)

 Book Commercial

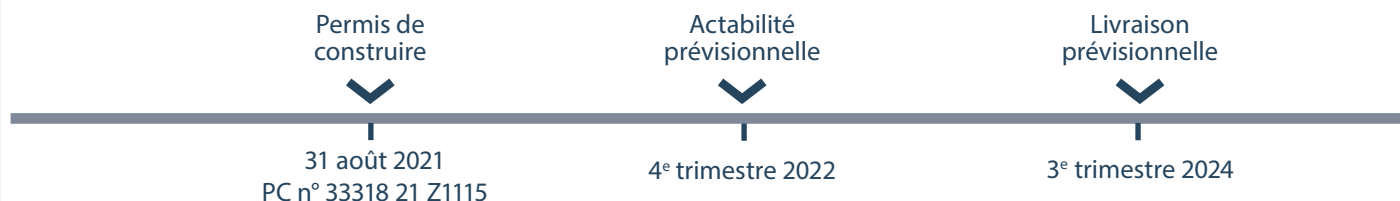
Un référencement



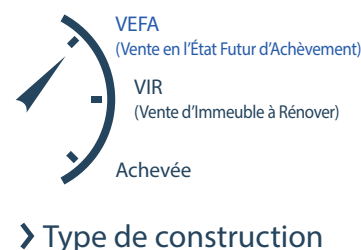
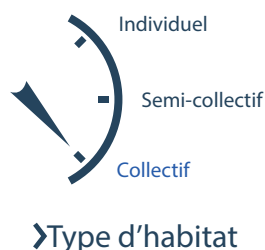
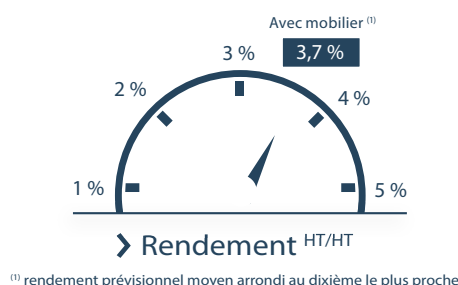
La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

# DESCRIPTIF PRODUIT

## CALENDRIER



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



## GARANTIE PROTECTION REVENTE

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>(2)</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>(4)</sup> réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(3)</sup>.

(2) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 20 % du prix d'achat et de 35 000 €. 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.

(3) 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.

(4) 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.

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



## PARTIES COMMUNES D'EXPLOITATION

Laverie / Bagagerie :	24,7 m²	Salon / Salle petit-déjeuner :	53,1 m²
Accueil / Zone de détente :	64,8 m²	Espaces de travail :	94,5 m²
Salle de fitness	environ 30 m²	Autres (Bureau, local stock) :	170,5 m²

Surface totale : environ 438 m²

### Conditions de propriété

Propriété des investisseurs en millième de copropriété NON OUI

## BAIL

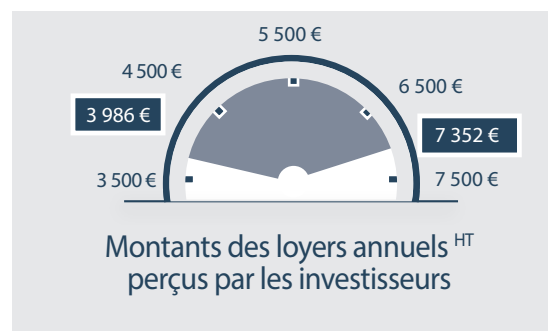
Durée du bail :	10 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/> OUI

## FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE
Amortissement possible :	<input checked="" type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON

## LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	<input checked="" type="radio"/> ILC <input type="radio"/> ICC <input type="radio"/> ILAT <input type="radio"/> IRL
Plafonnement de la revalorisation des loyers :	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/> OUI
Application de l'indexation de révision des loyers :	Annuel
Caution :	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/> OUI



## TABLEAU DES CHARGES <sup>(1) (2)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		<input checked="" type="radio"/>
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		<input checked="" type="radio"/>
	Assurance de la copropriété		<input checked="" type="radio"/>
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	<input checked="" type="radio"/>	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		<input checked="" type="radio"/>
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)	<input checked="" type="radio"/>	
	Taxe sur les ordures ménagères		<input checked="" type="radio"/>
	Impôts fonciers	<input checked="" type="radio"/>	

<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.

<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 <sup>(3)</sup>

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, 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



by Consultim



Illustration non contractuelle  
Perspectiviste : Arka Studio

## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Un emplacement stratégique aux portes de Bordeaux
- Une adresse connectée au pied du tramway, proche de la gare et de la rocade
- Un potentiel de remplissage fort grâce à la proximité de l'hôpital, des grandes écoles et des sites touristiques
- Un projet signé Vealis, promoteur reconnu de la région Bordelaise
- 76 studios à partir de 109 176€ <sup>(1)</sup> et un rendement prévisionnel de 3,7% <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

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 indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

**cerenicimo.fr**

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant  
Financière CGRS

Notaire

ÉTUDE - NOTARIALE - CHEVREUX  
MAÎTRE ROMAIN CABANNAC  
45 ALLÉE DE CHARTRES  
33 000 BORDEAUX

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 communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Mobilier non contractuel - Crédits photos : ©Imagescréation- Mars 2022