

 Synthèse Produit

LMNP  
Classique



RÉSIDENCE | MOBILITY

SUNSET  RIVIERA  
NICE  
★★★★

Une exploitation



Une conception

KAUFMAN  BROAD

Un référencement



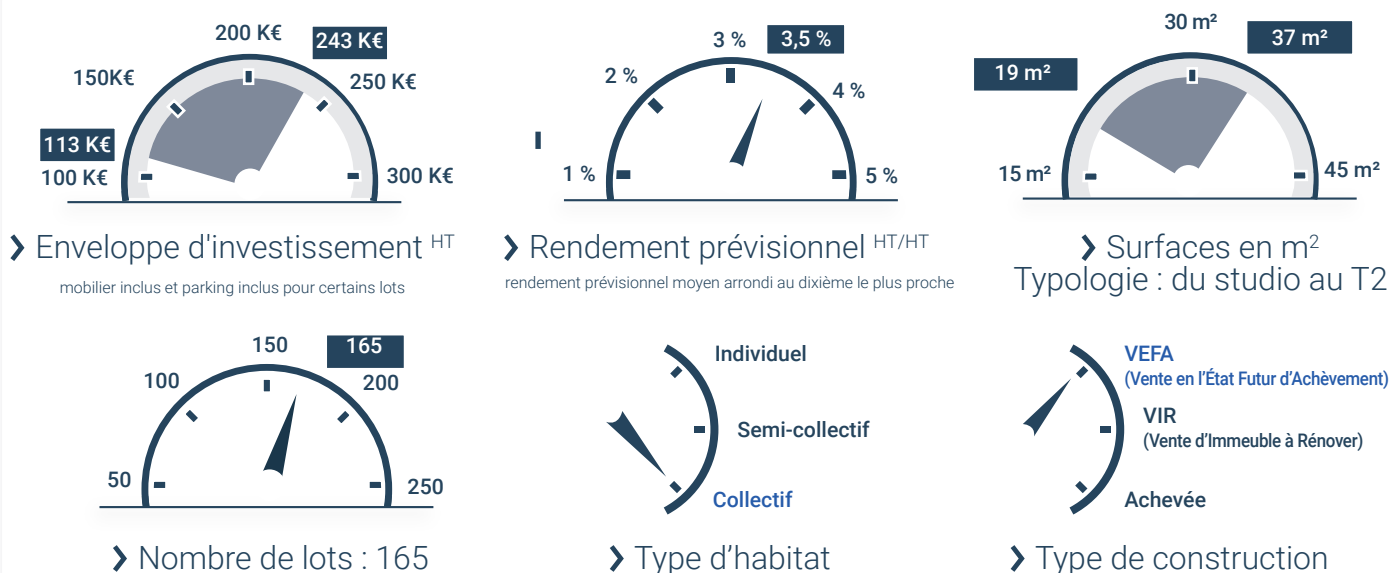
CONSULTIM  
PARTNERS  
UNE AMBITION COMMUNE

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

(1) 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.

(2) 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.

(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.

## PARTIES COMMUNES D'EXPLOITATION

Hall :	76,6 m <sup>2</sup>	Cuisine / détente :	83 m <sup>2</sup>
Cafétéria :	38,2 m <sup>2</sup>	Salle de Fitness :	32,3 m <sup>2</sup>
Autres (Laverie, lingerie) :	33,6 m <sup>2</sup>	Espaces de travail :	90,5 m <sup>2</sup>
Parc de stationnement :	143,7 m <sup>2</sup>	Deux-roues :	13,7 m <sup>2</sup>

Piscine intérieure au RDC et piscine avec solarium au R+7

## Conditions de propriété des parties communes

Propriété des investisseurs en millième de copropriété  NON  OUI

## BAIL

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

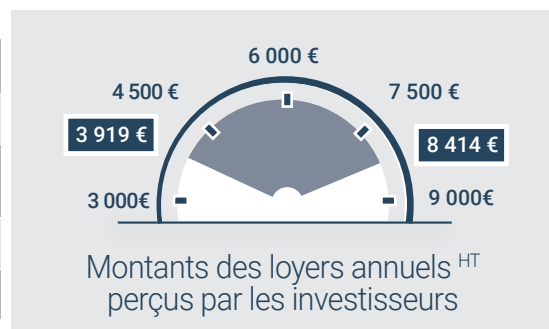
En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement

## FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE	
Amortissement possible :	NON	<b>OUI</b>

## LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel	
Indexation des loyers :	<b>ILC</b>	ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers : <small>Limitée aux 2/3 de la variation constatée de l'indice sur une année ; et à 2% maximum par rapport au loyer annuel précédent</small>	NON	<b>OUI</b>
Application de l'indexation de révision des loyers :	Annuelle	
Caution :	<b>NON</b>	OUI



## TABLEAU DES CHARGES (1) (2)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, aménagements et des éléments d'équipement		●
Mobilier	Renouvellement du mobilier vétuste	●	
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	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers	●	

(1) 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.

(2) 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 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.



(3) Selon les modalités décrites dans le mandat



Illustration non contractuelle

## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Résidence mobility : multi-cibles (étudiants, touristes de loisirs et d'affaires) pour optimiser le remplissage
- Une résidence de standing 4\*\*\*\* et un emplacement rare à deux pas de la Promenade des Anglais
- Nice : universités et nombreuses grandes écoles réputées réunissent près de 40 000 étudiants en 2021 / 2022
- Nice, 2<sup>e</sup> destination touristique de France : 7 millions de visiteurs entre le 1er janvier et le 30 septembre 2022
- Nice : 2<sup>e</sup> pôle de congrès national et 2<sup>e</sup> aéroport national après Paris
- Un investissement patrimonial dans un quartier en pleine mutation : quartier d'affaires Arénas-Cassin
- Nemea : un opérateur spécialiste de l'exploitation de résidences services depuis 1994

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.

[consultim-partners.com](https://consultim-partners.com)

**Exploitant**



**Notaire**

SAS NOTAZUR  
Maître Jean-Marc COMBE  
1373 avenue de Provence  
83600 FREJUS

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.

# AVIS D'EXPERTS

## SEGMENT MOBILITY

- Nouveau concept développé par des acteurs majeurs de l'exploitation multisectorielle.
- Multiplicité des cibles de clientèle.
- Sites organisés pour tenir compte des spécificités des besoins suivant la clientèle accueillie.
- Localisation stratégique respectant les impératifs de chaque cible.

## AVANTAGES

- Optimisation du remplissage.
- Effet de saisonnalité gommé.
- Flux de trésorerie de l'exploitant lissé sur l'année.
- Maximisation du chiffre d'affaires à travers le Yield Management.
- Capacité d'adaptation du remplissage suivant le contexte économique.

## VILLE

- NICE : destination mondialement connue, avec 300 jours d'ensoleillement annuel attirant une clientèle plurielle:
- étudiants : près de 40.000 étudiants français et étrangers confrontés à un manque de logements
- 7 millions de touristes sur 2022
- 2<sup>e</sup> pôle national pour les séminaires et congrès

## AVANTAGES

- Destination prisée toute l'année, assurant un flux régulier de fréquentation des sites d'hébergement, sur court et moyen séjour.
- Point de chute aéroportuaire pour les touristes qui transitent par Nice depuis le monde entier et consomment in situ sur du très court terme.
- Vivier permanent d'étudiants.
- Position de leader dans l'accueil des congressistes en passe d'être renforcée.

## QUARTIER ENVIRONNEMENT

- Quartier Arénas-Cassin : quartier résidentiel et d'affaires devant accueillir le nouveau centre des congrès et des expositions de Nice (2025) ainsi qu'un pôle d'échanges multimodal (2030).
- Proximité de l'aéroport, de la gare, du tramway et des axes routiers.

## AVANTAGES

- Les personnes en mobilité professionnelle privilégient ce quartier pour se loger compte tenu de sa proximité avec les points de départ et d'arrivée que sont la gare, l'aéroport et les axes routiers.
- Quartier qui concentrera à court terme les grands événements professionnels, économiques, politiques, culturels = potentiel de clientèle important.

# AVIS D'EXPERTS

## RÉSIDENCE

- 165 lots
- Du studio au T2
- R+7
- Des services \*\*\*\*
- Rooftop avec piscine et solarium
- Architecture contemporaine et végétale
- Panneaux photovoltaïques sur le toit
- Promoteur Kaufman&Broad

## AVANTAGES

- Superficies adaptées aux différents usages.
- Prestations de services optimisées pour attirer une clientèle exigeante.
- Piscine en rooftop : un point concurrentiel différenciant permettant de prendre un bain de soleil avec vue sur la mer Méditerranée.
- Architecture et aménagement dans l'ère du temps et satisfaisant aux besoins d'une clientèle pour partie sensible aux enjeux écologistes.

## BAIL

- Bail ferme de 9 ans.
- Une exploitation Nemea : Un acteur historique de l'exploitation (1994) de résidence de tourisme de loisirs, d'affaires et pour étudiants, déjà implanté à Nice dans ce même quartier.

## AVANTAGES

- Lisibilité locative long terme.
- Une parfaite connaissance par l'exploitant des spécificités sectorielles de chaque segment mais également du marché Niçois.
- Une anticipation de l'augmentation du flux touristique et d'affaires dans ce quartier pour pérenniser encore plus l'exploitation.

## CONTEXTE DE MARCHÉ

- Hausse des taux d'emprunt.
- Contexte inflationniste.

## AVANTAGES

- Taux d'emprunt inférieurs au rendement servi.
- L'immobilier : seul actif achetable à crédit sans démobiliser tout ou partie de son épargne.
- Effet de levier toujours d'actualité.
- L'indexation prévue au bail commercial permet de minorer l'effet de l'inflation.
- Indexation des loyers : avantage indéniable en comparaison d'autres solutions d'épargne qui n'offrent pas de révision à la hausse des intérêts ou revenus.