



UNE EXPLOITATION

steva

Résidence Seniors

Villa Beausoleil

COLMAR (68)

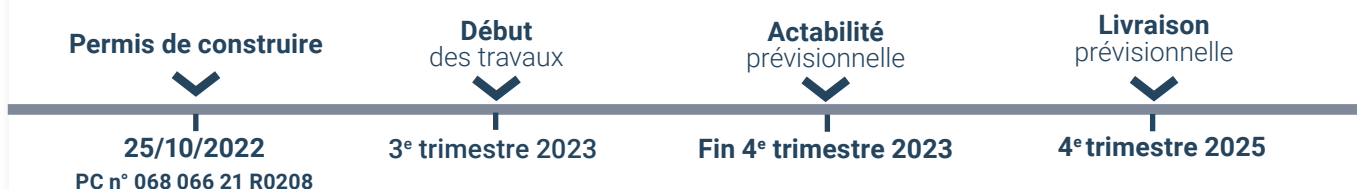
SYNTHÈSE
PRODUIT



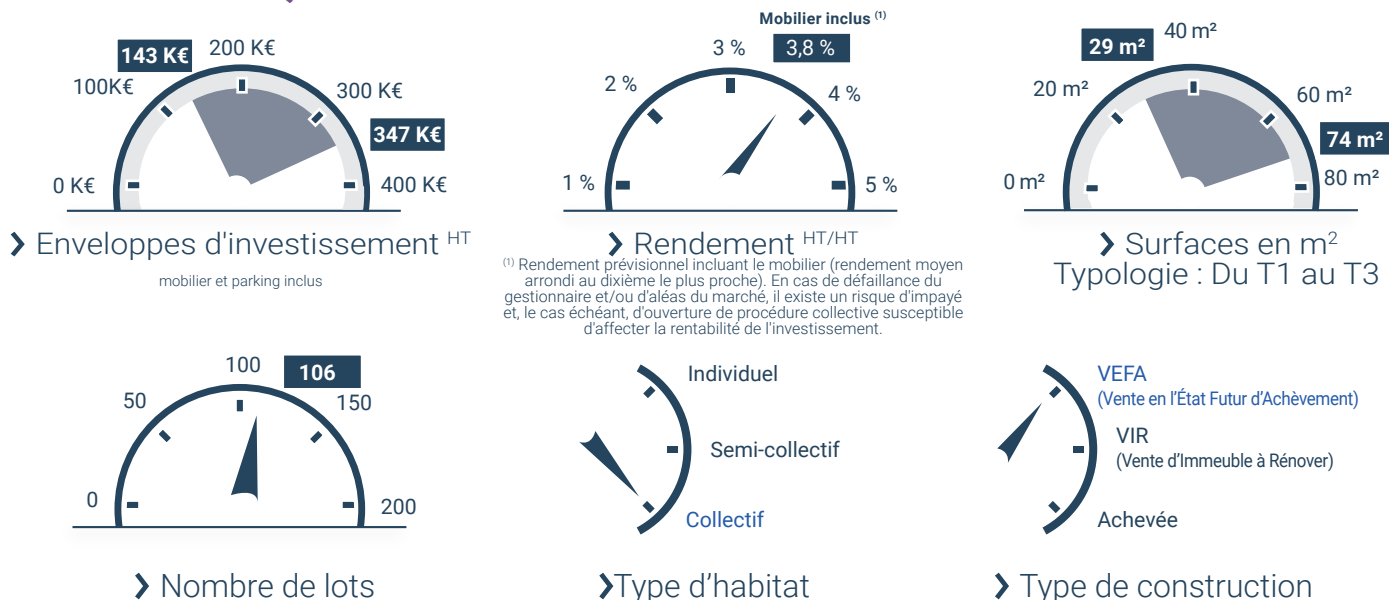
CONSULTIM
PARTNERS
UNE AMBITION COMMUNE

DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



⁽¹⁾ Rendement prévisionnel 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.

GARANTIE PROTECTION REVENTE ET CAPITAL

Dans le cadre du contrat Protection Revente & Capital (anciennement dénommé "Immoguard") et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure ⁽²⁾ 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 ⁽⁴⁾ réalisée jusqu'à 25 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 40 000 € ⁽³⁾.

Protection Revente & Capital ⁽⁵⁾
Anciennement dénommé "Immoguard" **NON** **OUI**

LB2S + GARANTIE PROTECTION REVENTE = Protection Revente & Capital
La liquidité en toute sérénité

⁽²⁾ 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.

⁽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

Accueil / Salon	332,76 m ²	Restaurant + salon famille	272,56 m ²
Bureaux	14,83 m ²	Cuisine professionnelle	87,64 m ²
Salle cinéma	34,11 m ²	Relais soin	14,27 m ²
Salon beauté	13,38 m ²	Espace forme (piscine, sport)	125,55 m ²

Conditions de propriété

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

BAIL

Durée du bail :	11 ans et 9 mois
Bail ferme :	NON OUI
Type de Bail :	Meublé

FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE
Amortissement possible :	NON OUI

LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	IRL ICC Fixe
Dans la limite de 75 % de l'évolution de l'IRL	
Application de l'indexation de révision des loyers :	Triennale
Caution* :	NON OUI

*pour les modalités, se référer au bail commercial

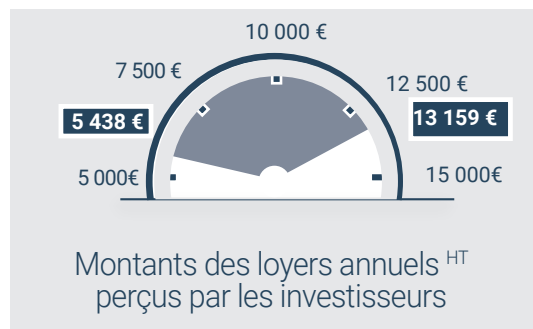


TABLEAU DES CHARGES (1) (2)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux 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		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)*		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers	●	

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

- STEVA, un exploitant premium et de confiance depuis plus de 18 ans
- L'esprit STEVA, une approche socialement responsable
- Colmar, ville alsacienne réputée au charme historique indéniable
- À 300 m de l'hyper centre-ville historique de Colmar, proche de toutes commodités
- Une résidence haut de gamme avec un prix au m² compétitif sur le marché immobilier de Colmar⁽¹⁾, financement HT possible⁽²⁾
- Un rendement de 3,8 % HT/HT⁽³⁾ avec indexation non plafonnée⁽⁴⁾
- Un bail ferme double net de 11 ans et 9 mois⁽⁴⁾

(1) Se référer à l'étude de marché Consultim réalisée en août-septembre 2023 sur les plateformes d'annonces immobilières. (2) Pour les modalités, se rapprocher de l'équipe commerciale. (3) Rendement prévisionnel 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. (4) Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

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

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant

steva

Notaire

Maître Bruno GARNIER
30 place Denfert Rochereau
75014 PARIS

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) 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 ; (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 Marchés 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.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Illustration non contractuelle - septembre 2023

AVIS D'EXPERTS

SEGMENT SENIORS

- Augmentation constante de la population dite senior, liée aux conséquences du Baby Boom ainsi qu'à l'allongement de l'espérance de vie
- En 2023 : 6,5 millions de 75 ans et plus pour 11,3 millions à horizon 2050
- Marché de la résidence services pour seniors récent avec une demande 10 fois supérieure à l'offre existante

AVANTAGES

- Forte lisibilité de la profondeur de marché sur le long terme basée sur des données démographiques fiables
- Des besoins identifiés et croissants nécessitant d'être satisfaits sur le long terme et vecteurs d'un remplissage optimisé des résidences
- Un investissement socialement responsable, utile à la société

VILLE

- Colmar, 3^e commune d'Alsace en nombre d'habitants (68 000 au total dont 17 720 ont + de 60 ans, soit 26 % de sa population)
- Une ville alsacienne réputée : richesse historique, architecturale, culturelle et viticole
- Environ 3,5 millions de visiteurs par an
- Carrefour stratégique entre les métropoles européennes (Strasbourg, Bâle, Fribourg)
- Un tissu économique riche d'entreprises de toutes tailles

AVANTAGES

- Une grande zone de chalandise avec une population cible importante
- Une ville dynamique, riche, cotée, à l'excellente réputation, vecteur d'un investissement immobilier à forte valeur patrimoniale

QUARTIER ENVIRONNEMENT

- À 300 de l'hyper centre-ville historique
- Un centre-ville attractif, animé et accessible
- Tous les commerces du quotidien accessibles à pied dans un rayon de 500 m (supermarché, boulangerie, pharmacie)
- Arrêt de bus à 3 min à pied menant à la gare de Colmar en 20 min

AVANTAGES

- Un emplacement idéal pour une population senior qui pourra accéder facilement à tous les commerces, services et transports nécessaires au quotidien.
- Un investissement avisé repose sur une combinaison stratégique entre emplacement et commodités, un atout considérable pour un remplissage optimisé et pour la revente à terme.

AVIS D'EXPERTS

RÉSIDENCE

- Une résidence aux prestations haut de gamme composée de 106 logements, à partir de 143.693 € HT, balcon ou terrasse pour la plupart, 58 parkings dont 1 en parties communes.
- Des services de qualité proposés aux résidents
- Un prix au m² compétitif sur le marché immobilier à Colmar

AVANTAGES

- Un prix de revient au m² ultra concurrentiel pour un produit différenciant, aux prestations soignées, avec un emplacement de premier choix permettant d'envisager sereinement l'avenir tant les conditions d'entrée sur le marché sont optimum.

BAIL COMMERCIAL

- Bail ferme de 11 ans et 9 mois
- Bail double net
- Prise à bail par Steva
- Indexation non plafonnée
- Rendement de 3,80 % HT/HT mobilier inclus

AVANTAGES

- Une lisibilité hors norme sur le long terme couplée à un rendement (dopé grâce à un prix au m² maîtrisé) basé sur un niveau de loyer pertinent ; le tout encadré par un opérateur d'expérience aux excellents ratios financiers, font de ce véhicule d'investissement une opportunité rare dans pareille conjoncture économique.

CONTEXTE DE MARCHÉ

- Taux d'emprunt en constante hausse
- Inflation soutenue
- Rendements inférieurs aux taux d'emprunt

AVANTAGES

- Taux d'emprunt fixe avec un rendement indexé sans limite
- L'investissement immobilier est le seul investissement finançable par un emprunt = effet de levier du crédit
- Un rendement net de charges qui défend le pouvoir d'achat, rendement indexé dans le temps qui doit permettre de dépasser l'inflation à terme. Investissement toujours plus intéressant qu'un autre n'ayant pas d'indexation des intérêts.