RÉSIDENCE ÉTUDIANTE MONTPELLIER (34)

LMNP CENSI - BOUVARD

CAMPUS CRÉATIF

Book Commercial

Un référencement

CERENICIMO

La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

Artémisia
GESTION DE RÉSIDENCES

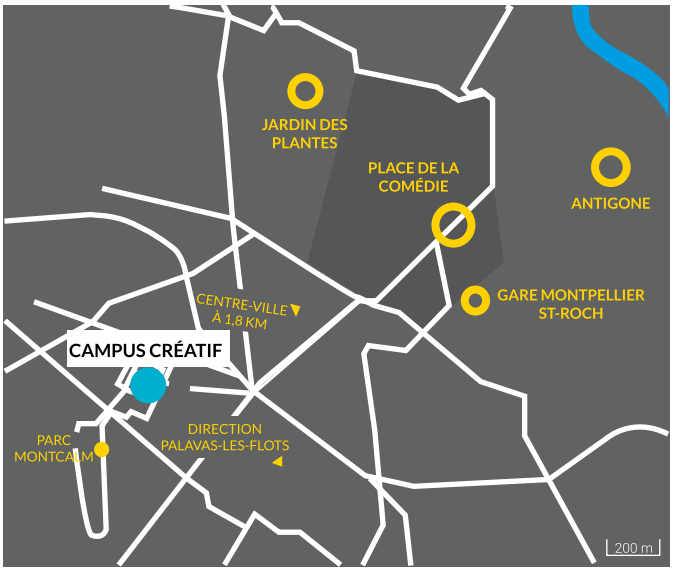
LES POINTS CLÉS

- Au cœur du nouveau quartier de la Cité Créative
- Bâtiment regroupant les nouvelles écoles et les logements étudiants
- 97 367 € HT [1]
- Un rendement de 4 % HT/HT [2]

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE MONTPELLIER (34) | **LMNP CENSI - BOUVARD** | **CAMPUS CRÉATIF**

MONTPELLIER, UNE VILLE OÙ IL FAIT BON ÉTUDIER

- Capitale méditerranéenne, Montpellier offre un cadre de vie agréable, à 10 km de la mer Méditerranée, avec 300 jours d'ensoleillement par an.
- Avant-gardiste et ouverte, Montpellier est réputée pour être la ville la plus jeune de France, 50 % de ses habitants ayant moins de 34 ans. L'offre culturelle y est variée et les manifestations sportives nombreuses : le Fise, beach masters, concerts, festivals, activités de plein air, etc.
- La Cité créative, nouveau quartier en développement regroupera d'ici 2020 de nombreuses infrastructures dédiées au secteur des industries culturelles et créatives dont un campus avec 4 écoles (soit 1 400 étudiants).
- Le campus intégrant 4 écoles et 344 logements étudiants propose des espaces communs comprenant un plateau de tournage, un espace fooding, des espaces d'accueils et d'expositions, etc.



*Selon le dernier classement l'Etudiant
(1) Hors frais de notaire et frais de prêt
(2) Rendement hors mobilier soit 3,8 % HT/HT incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche)

www.cerenicimo.fr - 02 28 21 05 10

Un référencement CERENICIMO

CARACTÉRISTIQUES PRODUIT

Obtention du permis de construire :	**27 Mars 2017 - N° PC 34172 16 V0229**
Actabilité prévisionnelle :	**3ème trimestre 2018**
Livraison prévisionnelle :	**3ème trimestre 2020**
Fiscalité :	**LMNP Censi-Bouvard**
Enveloppes d'investissement HT :	**97 367 € (hors frais)**
Rendement HT/HT :	**Mobilier inclus : 3,80 % /Hors mobilier : 4 %**
Typologies et surfaces :	**Studios de 18,50 à 20,31 m²**

CARACTÉRISTIQUES DU BAIL (4)

Durée du bail :	**10 ans**
Type de bail :	**Meublé**
Renouvellement par tacite reconduction :	NON **OUI**
Montant des loyers annuels HT :	**3 700 €**
Règlement des loyers :	**Trimestriel**

Indexation des loyers :	**ILC** ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers :	NON **OUI**
Application de l'indexation :	**Tous les 3 ans**
Property Management :	NON **OUI**

RÉPARTITION DES CHARGES (4)(5)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité	●	
	Entretien de la résidence		●
Divers	Charges de copropriété usuelles non récupérables (frais de syndic, assurance...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : 430 €)	●	

Gestionnaire

Artémisia

- Une exploitation de 1102 logements étudiants
- Une implantation dans les grandes villes étudiantes de France
- Un taux de remplissage global moyen de plus de 95 % sur l'année 2016

Promoteur

Artémisia FINANCE

Notaire

Etude DUVAL
9 rue Jules lemercier
76430 SAINT ROMAIN DE COLBOSC

(4) 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. (5) 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.

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 : Artemisia © - Images Créations © - mars 2018

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.

Un référencement

CERENICIMO

LE GESTIONNAIRE

9
Nombre de résidences

10 ANS
Expérience / Ancienneté

4,7 M€
Chiffre d'affaires 2016

100 %
DES RÉSIDENTS ARTÉMISIA SONT DES ÉTUDIANTS

DESCRIPTIF

Nom : **Artémisia Gestion**
Date de création : **2007**
Chiffre d'affaires 2016 : **4,7 M€**
Résultat net 2016 : **470 K€**

Artémisia Gestion est une société spécialisée dans l'exploitation de logements étudiants. Aujourd'hui, elle gère les appartements de résidences implantées dans des grands campus universitaires.

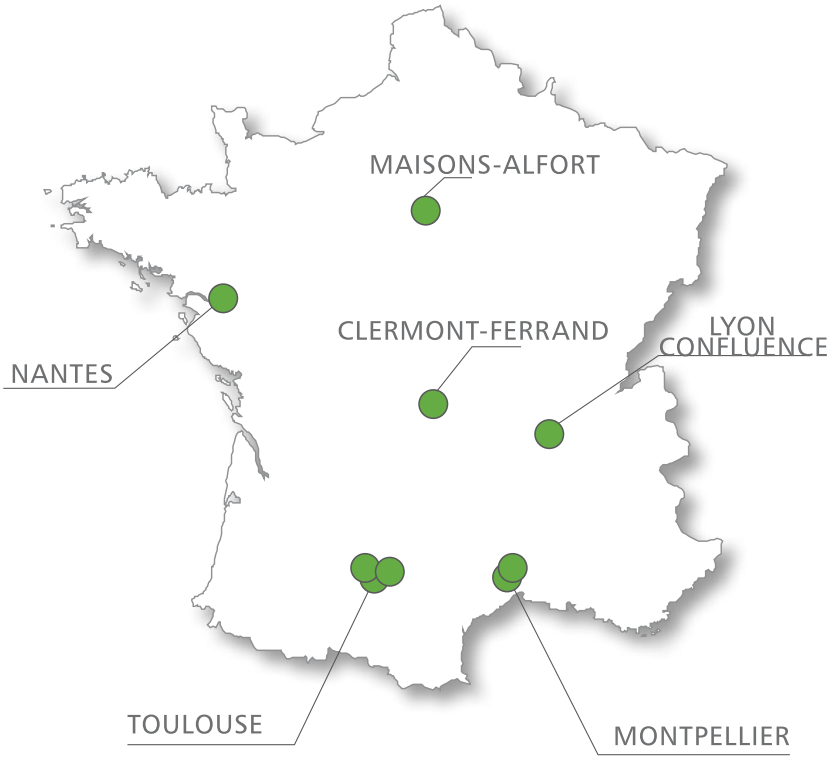
Le concept : créer des résidences intégrées à des campus d'établissements d'enseignement supérieur afin d'offrir des solutions d'hébergement design et abordables tout en proposant une excellente accessibilité dans des quartiers attractifs et vivants.

Artémisia s'est associée au réseau Icônes, pour s'implanter sur les campus des écoles créatives (ESMA,ESMA 3D, ETPA, CINÉCRÉATIS & IPESAA).

Leur vocation : faire converger les intérêts des investisseurs, des étudiants et d'une métropole réputée pour son dynamisme et sa qualité de vie.

Les résidences, dont les logements sont entièrement équipés (télévision, literie et linge de lit, électroménager et vaisselle…), proposent également des services aux locataires, tel que le changement de linge, le ménage ainsi que l'accès à une salle laverie. Tout est fait pour faciliter le quotidien des étudiants

IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



SECTEUR

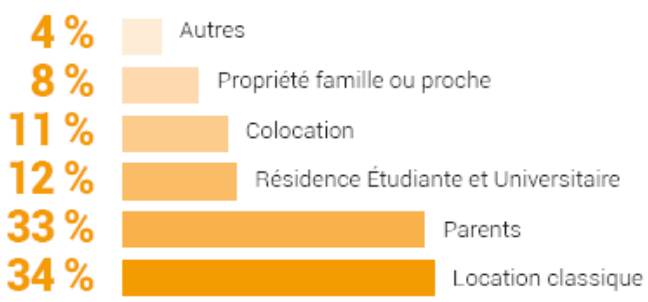
Chiffres clés

- Une offre limitée ne couvrant pas les besoins des 2 387 000 étudiants français : seulement 47 % des étudiants vivent seuls, en couple ou en colocation et 36 % chez leurs parents ou dans la famille proche*
- Les spécialistes constatent qu'il y a 5,7 fois plus de demandeurs de logement que d'offreurs**
- Seuls 10 % des étudiants ayant effectué les démarches d'obtention d'un logement en résidence universitaire l'obtiennent effectivement
- Un besoin estimé à 500 000 nouveaux logements, résidences publiques et privées confondues
- Les résidences avec services représentent environ 30 % du parc global de logements collectifs

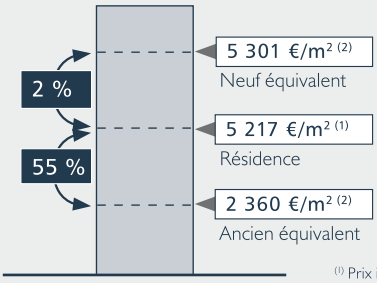
*Ministère de l'Education Nationale

**Sites d'annonces de logements

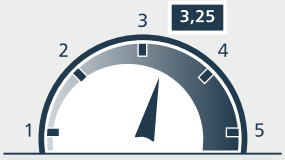
Répartition des logements



ANALYSE PRODUIT

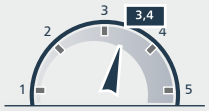


(1) Prix immobilier HT (hors parking)
(2) Prix TTC.
Biens de même nature.
Voir étude complémentaire sur notre site internet



Positionnement prix

Avec un prix au m² en dessous du neuf équivalent pour une localisation recherchée, le potentiel patrimonial s'avère pertinent.



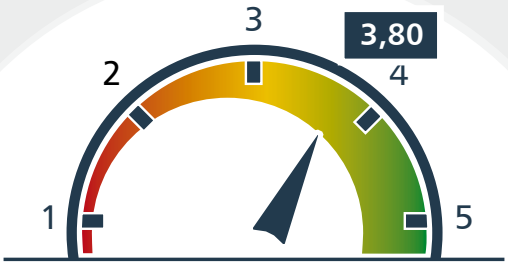
Rareté du bien

Facilité de vie

Proximité des services

Marché et environnement

Un emplacement idéal pour les étudiants : à 15 minutes de l'université de Montpellier, 5 minutes de la place de la Comédie et 200 m du tramway et des commerces.



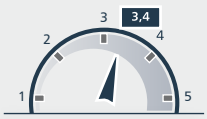
Scoring **Patrimonial**

Une Cité Créative verra le jour d'ici 2020 avec un campus créatif regroupant 4 écoles du numérique et un équipement à la pointe de la technologie. Le campus pourra accueillir jusqu'à 1 400 étudiants. La résidence Artémisia se situe en plein cœur du Campus Créatif, une localisation unique avec une excellente opportunité d'investissement.

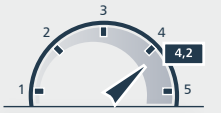
Valorisation immobilière

La résidence propose des logements fonctionnels avec des équipements modernes et des services complémentaires (accueil, salle de petit déjeuner, fourniture de linge de maison) qui répondront parfaitement aux attentes des étudiants.

Pérennité architecturale

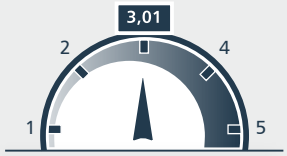


Foncier



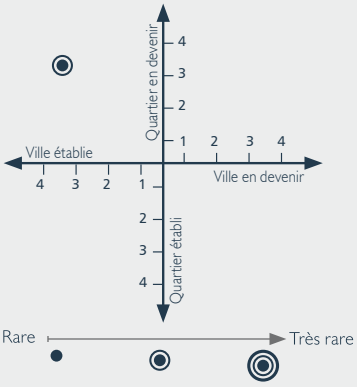
Aménagements intérieurs

Performance énergétique



Score économique

Ville qui séduit par son riche patrimoine. Montpellier veille à l'attractivité de son territoire via des projets d'envergure, tant pour protéger et mettre en valeur son histoire que pour dynamiser son activité économique et rendre le cœur de ville toujours plus attractif et confortable.



Dynamisme démographique

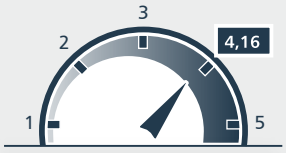
Dynamisme économique

Indicateurs non-contractuels - Plus d'information sur le scoring disponible sur le site www.cerenicimo.fr

Solidité gestionnaire

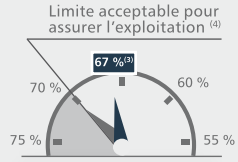
Performance financière

Image



Gestionnaire

Exploitant depuis 10 ans, spécialiste des résidences étudiantes, Artémisia dispose d'un réservoir locatif important grâce au partenariat entre les résidences éponymes et les établissements d'enseignements supérieur mitoyens.



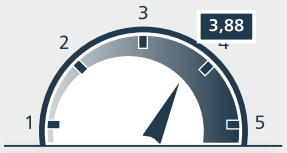
Loyers reversés HT / CA

Positionnement tarifaire

550€ / mois (5)

Tarif moyen
569 € / mois (6)

(3) Chiffre prévisionnel pour la résidence "Campus Créatif" à Montpellier.
(4) Pour une résidence étudiante similaire à Montpellier.
(5) Tarif prévisionnel pour un studio dans la résidence "Campus Créatif" à Montpellier.
(6) Tarif prévisionnel pour un logement similaire à Montpellier.



Pérennité de l'exploitation

Au cœur d'un campus étudiant, à proximité immédiate du tramway d'ici 2025, la résidence est intégrée à un ambitieux projet dédié au secteur de l'industrie culturelle et créative. Elle affiche donc une excellente lisibilité.

Scoring **Exploitation**

Un gestionnaire reconnu dans la gestion des logements étudiants, avec un taux de remplissage très perfomant atteignant 95 % sur l'ensemble de ses résidences.

Au coeur du campus de la Cité Créative qui accueillera à terme 1 400 étudiants, la résidence vient répondre à une demande établie.

Adéquation du bien

Un campus d'exception, une résidence avec des logements modernes, des services adéquats pour le bien-être des étudiants (accueil, salle de petit déjeuner, fourniture de linge de maison), la résidence Artémisia a tout pour séduire.

Rareté du bien

Avec une importante population étudiante à Montpellier, (45 000 étudiants), de nombreuses écoles et facultés, la résidence vient répondre à une demande forte ainsi qu'aux nouveaux besoins liés au Campus Créatif.

Facilité de vie

Services de la résidence

Proximité des centres d'intérêt

Parc de logements disponibles à proximité

Un référencement

CERENICIMO

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Montpellier, 4ème ville étudiante de France comptant plus de 90 000 étudiants
- Une résidence dans le nouveau quartier *la Cité Créative*, intégrée à 4 écoles dédiées au secteur de l'industrie culturelle et créative
- Des studios à 97 367 € HT [1] et un rendement de 4 % HT/HT [2]

[1] Hors frais de notaire et frais de prêt.

[2] Rendement hors mobilier soit 3,8 % HT/HT incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

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

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 : Images création © - mars 2018

Exploitant

Artémisia

Notaire

Etude DUVAL
9 rue Jules lemercier
76430 SAINT ROMAIN DE COLBOSC

Promotion

Artémisia FINANCE

CERENICIMO SAS au capital de 315 800 euros - 401 206 305 RCS de NANTES Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - Groupe CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 064 446 euros.