

➤ Résidence de Tourisme

Belambra  
clubs

LMNP  
Classique

Résidence de Tourisme\*\*\*  
➤ **Castel Saint-Anne**  
Trégastel (22)



 Book Commercial

CERENICIMO

La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier



# LA RÉSIDENCE ET SA SITUATION

## TREGASTEL, STATION BALNEAIRE DES CÔTES D'ARMOR

Située dans les Côtes d'Armor, Trégastel profite de l'essor de ce département riche en beautés insoupçonnées et très apprécié des touristes. La région a accueilli 3,4 millions de touristes en 2016 pour près d'un milliard d'euros de consommation (soit + 33 % en 10 ans). Les vacanciers passent en moyenne 6,6 jours sur place et 75 % des nuitées se font sur le littoral.

Avec une population de 2 400 habitants, multipliée par cinq en période estivale, Trégastel est le point de départ idéal pour partir à la découverte de nombreuses villes, îles et villages à proximité : Ploumanac'h, élu village préféré des français en 2015, Perros-Guirec avec ses côtes de granite rose, Paimpol, l'un des principaux ports de pêche et de plaisance donnant sur la Manche ou encore l'île de Bréhat, constituée d'une île principale et de 86 îlots, offrant de somptueux paysages .

## LE CASTEL SAINT ANNE : EXTENSION D'UNE RÉSIDENCE EN EXPLOITATION

Le Castel Saint-Anne bénéficie d'un emplacement idéal à proximité des plages, du spa, de l'aquarium Marin, de l'office du tourisme, des restaurants et commerces, le tout accessible facilement et rapidement à pied. Le golf de Saint Samson est à 5 km de la résidence et la gare de Lannion à 13 km.

La résidence, en exploitation depuis plus de dix ans et ouverte chaque année de février à septembre, justifie cette extension par son excellent taux d'occupation moyen qui s'élève à 80 % avec un fort remplissage en avant et arrière saisons.

Les logements existants vont donc être complétés par 35 logements répartis dans 2 bâtiments de type penty (maisons typiquement bretonnes) du T2 au T4 dotés de terrasses ou balcons. Par ailleurs, la résidence monte en gamme grâce à la construction de sa piscine couverte chauffée.

### ➤ Le Castel Saint-Anne

Rue des Calculots  
22 730 TREGASTEL



# LE GESTIONNAIRE



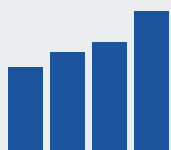
58

Nombre de résidences



59 ANS

Expérience / Ancienneté



179 M€

Chiffre d'affaires 2017

## STRATÉGIE DU GROUPE

C'est à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2016 que Belambra s'associe avec le tour opérateur Thomas Cook, un Groupe de tourisme majeur en Europe et dans le monde avec notamment un réseau puissant de 445 agences réparties sur le territoire français. Cet accord stratégique et commercial porte sur un double objectif : développer les propositions de séjours en offre Clubs « tout compris » et proposer toujours plus de services et destinations aux clients.

Belambra Clubs a été élu service client de l'année 2018.



## DESRIPTIF



Nom : BELAMBRA

Date de création : 1959

Chiffre d'affaires 2017 : 179 M€

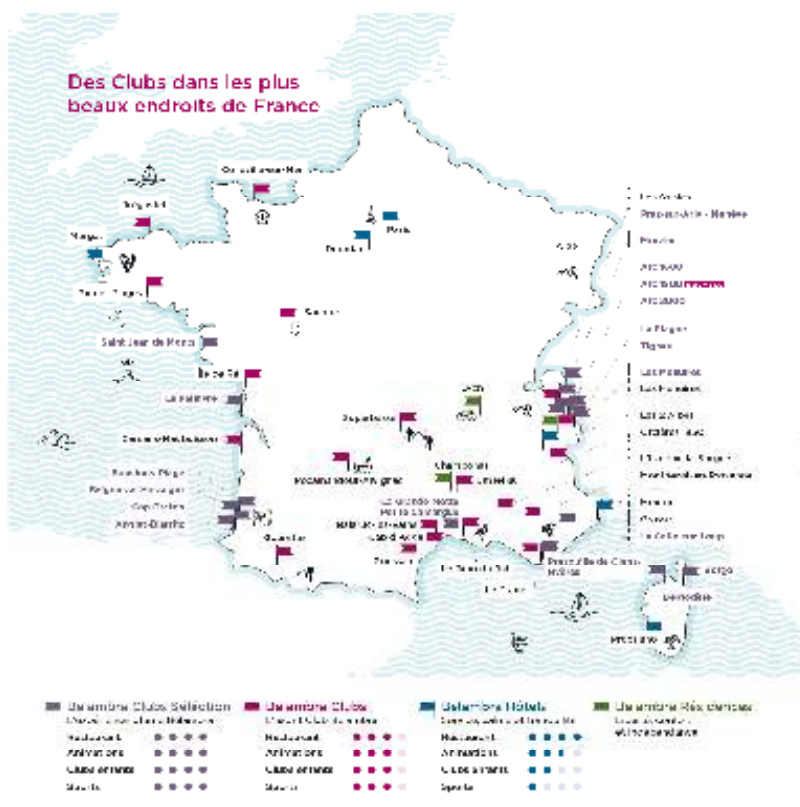
Avec 58 résidences implantées dans les plus beaux endroits de France (soit 37 000 lits, 9 100 logements), le Groupe BELAMBRA est le N°1 des clubs de vacances en France pour les familles françaises et européennes.

350 millions d'euros investis sur la période 2008-2016 : le Groupe a mené une transformation et une montée en gamme rapide de son offre, basée notamment sur la modernisation de ses structures d'accueil et l'enrichissement des prestations clients.

Reconnu pour la qualité de ses services et le professionnalisme de ses équipes, Belambra Clubs a fait de la satisfaction client sa signature. Et son obsession au quotidien. Une exigence qui a été couronnée par l'ensemble de ses clients : en 2016, plus de 85 % d'entre eux avaient plébiscité leurs séjours dans un club Belambra, un taux de satisfaction en augmentation de 8 points en 5 ans.

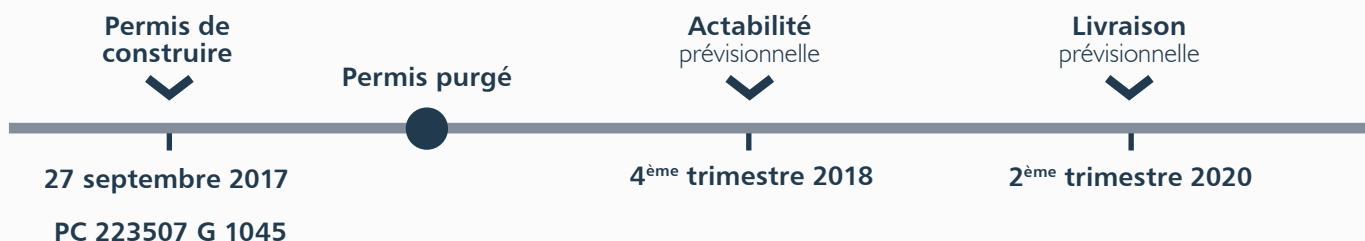
Avec 9 millions d'euros investis chaque année, le Groupe a fait de l'entretien et de la modernisation systématique de ses sites une priorité.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



# DESCRIPTIF PRODUIT

## CALENDRIER

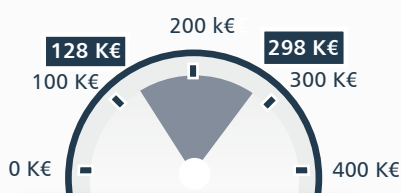


## FISCALITÉ

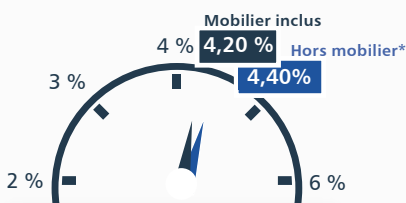
Eligibilité du support <sup>(1)</sup> :	<b>LMP / LMNP classique</b>
Amortissement possible :	<b>OUI</b> NON



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

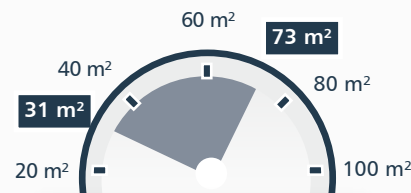


› Enveloppe d'investissement <sup>HT</sup>  
 mobilier inclus

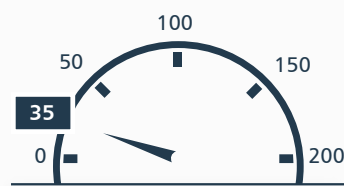


› Rendement <sup>HT/HT</sup>

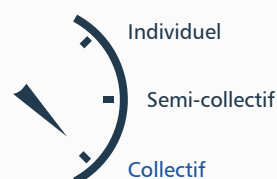
\* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



› Surfaces en m<sup>2</sup>  
 Typologie : T2 au T4



› Nombre de lots



› Type d'habitat



› Type de construction

<sup>(1)</sup> Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur.

## GARANTIE PROTECTION REVENTE EXCLUSIVE

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure <sup>(2)</sup> l'oblige à revendre prématurément son 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 liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(2)</sup>.

Engagement Liquidité <sup>(2)</sup> :    NON    **OUI**



Garantie Protection Revente



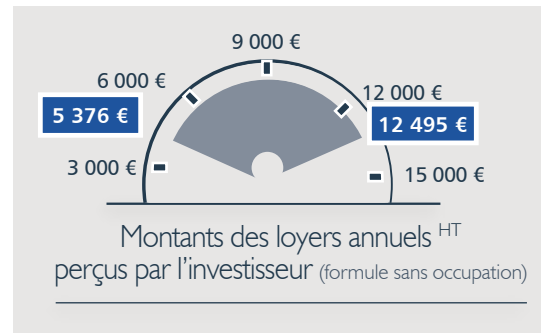
<sup>(2)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales et particulières des contrats. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive 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).

## BAIL <sup>(3)</sup>

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

## LOYER <sup>(3)</sup>

Règlement des loyers :	Trimestriel	
Indexation des loyers :	<b>ILC</b>	ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers : Variation de l'ILC dans la limite de 6 % par échéance triennale	NON	<b>OUI</b>
Application de l'indexation de révision des loyers :	Tous les 3 ans	



## TABLEAU DES CHARGES <sup>(3) (4)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
<b>Assurance</b>	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...	●	
	Assurance de la copropriété	●	
<b>Travaux</b>	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité	●	
	Entretien de la résidence		●
<b>Divers</b>	Charges de copropriété usuelles non récupérables (frais de syndic, assurance...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 309 €)	●	

<sup>(3)</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>(4)</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.

## PROPERTY MANAGEMENT

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 :

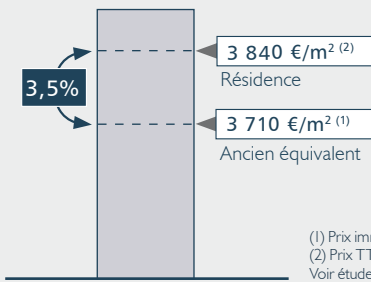
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, PROPERTIMO accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement.





# ANALYSE PRODUIT



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



## Positionnement prix

Avec un prix au m<sup>2</sup> équivalent à celui de l'ancien, la résidence affiche un excellent positionnement.



Proximité des loisirs



Facilité de vie



Proximité des services



## Accessibilité / facilité de vie

Proche de tous les commerces et services, à moins de 300 m de la plage, à 5 minutes de l'Aquarium Marin, à 5 minutes du SPA... La résidence bénéficie ainsi d'un emplacement de très grande qualité.



## Scoring Patrimonial

Trégastel, une station familiale dynamique et reposante sur la côte de Granit Rose. La résidence le Castel Saint-Anne se situe sur un site emblématique, avec une excellente qualité architecturale à moins de 300 m de la plage.



## Valorisation immobilière

Constituée d'un ancien couvent et de pentys (maisonnettes typiques bretonnes en pierre) avec une grande qualité architecturale, renforcée par une localisation unique en bord de mer, la résidence offre un cadre authentique et agréable. Chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'un balcon.



## Score économique

Station balnéaire familiale et conviviale, la population de Trégastel est multipliée par 5 en été. Les Côtes d'Armor ont attiré 3,4 millions de touristes en 2016 et créé 7 313 emplois touristiques soit 17 % de l'emploi local.



Pérennité architecturale



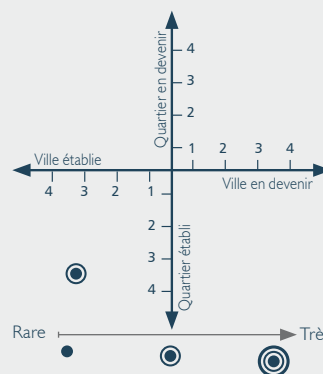
Foncier



Aménagements intérieurs



Equipements collectifs et services



Dynamisme démographique

Dynamisme économique



### › Gestionnaire

58 résidences implantées dans les plus beaux endroits de France (soit 37 000 lits et 9 100 logements), le Groupe Belambra est le N°1 des clubs de vacances en France pour les familles Françaises et Européennes.



En exploitation depuis plus de 10 ans, la résidence affiche un taux de remplissage moyen de l'ordre de 80 %. L'extension de 45 logements permettra de toujours mieux répondre aux attentes des touristes, notamment en termes de services.

### › Pérennité de l'exploitation

Avec ses équipements qualitatifs, au bord de la mer et un exploitant au savoir-faire avéré présent à Trégastel depuis plus de 10 ans, la résidence propose une belle visibilité quant à son exploitation.



### › Rareté du bien

Avec ses équipements qualitatifs, au bord de la mer et un exploitant au savoir-faire avéré présent à Trégastel depuis plus de 10 ans, la résidence propose une belle visibilité quant à son exploitation.



### › Adéquation du bien

Piscine, spa et bien-être, bar, restauration, à deux pas de la plage et des commerces... la résidence propose tous les éléments recherchés par des vacanciers exigeants à un tarif accessible.



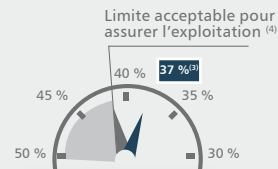
### › Proximité centres d'intérêt



### › Services/Equipements de la résidence



### › Facilité de vie



2 172 €/semaine <sup>(5)</sup>

Prix moyen  
1 848 €/semaine <sup>(6)</sup>

(3) Chiffre prévisionnel pour la résidence " Castel Saint-Anne "

(4) Pour un établissement similaire.

(5) Tarif prévisionnel moyen " Castel Saint-Anne " pour un logement T2

(6) Tarifs relevés pour des logements similaires à Trégastel

## Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier



### LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Extension d'une résidence en exploitation depuis plus de 10 ans, justifiée par un taux d'occupation moyen de 80 %
- Emplacement idéal à proximité des plages, des activités et des commerces
- Un rendement performant de 4,20 % <sup>HT/HT</sup> (1)
- Des enveloppes d'investissement accessibles à partir de 128 610 € HT (2)

(1) Rendement incluant le mobilier soit 4,40 % <sup>HT/HT</sup> hors mobilier. Rendement arrondi au dixième le plus proche.

(2) Hors frais de notaire et frais de prêt

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

Gestion & Promotion



Notaire

ETUDE LACOURTE  
54, avenue Victor Hugo  
75 783 PARIS Cedex 16