

# RIVIERA

---

# Suites<sup>★★★★</sup>



 Book Commercial

Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

# LA RÉSIDENCE ET SA SITUATION

## NICE : 1<sup>ÈRE</sup> DESTINATION TOURISTIQUE APRÈS PARIS

- › Nice, ville la plus visitée après Paris avec plus de 5 millions de visiteurs par an.
- › Le tourisme est l'un des points forts de la région, représentant 40 % du PIB. Le tourisme d'affaires fait partie intégrante de cette économie avec 20 % de la clientèle, classant Nice 2<sup>ème</sup> ville de Congrès en France.
- › Ses espaces dédiés (dont l'Acropolis), son aéroport international, son patrimoine culturel et naturel sont autant d'éléments qui séduisent les voyageurs du monde entier.

## UNE ADRESSE EXCEPTIONNELLE

- › Située sur la Promenade des Anglais, avenue la plus célèbre de la Riviera, face à la Baie des Anges, son emplacement offre un panorama exceptionnel.
- › A moins de 2 km de la Gare Saint-Augustin et de l'Aéroport, à 3 km de l'A8, son accessibilité renforcée lui permet de séduire une clientèle nationale et internationale.
- › A 15 min du Palais des Congrès et des Expositions Acropolis, 15 min des premières plages privées et 20 min de la vieille ville, les résidents profitent d'un cadre idéal à proximité des principaux lieux d'intérêts et de vie.

## RIVIERA SUITES \*\*\*\*, ÉTABLISSEMENT PRESTIGIEUX

- › Une architecture se jouant des volumes et des surfaces vitrées qui offre un rendu moderne et élégant.
- › De nombreuses prestations de qualité sont proposées (piscine intérieure chauffée avec bain à remous, sauna et salle de fitness) dont un roof top avec sa piscine extérieure et sa vue exceptionnelle sur la Baie des Anges. Un atout indéniable pour un séjour de standing qui plaira à la clientèle tourisme comme affaires.
- › 119 suites aux surfaces généreuses (de 23 à 43 m<sup>2</sup>), équipées d'un coin cuisine et bureau. 27 logements sont proposés avec un parking sous-sol.

› 373 Promenade des Anglais  
06200 NICE



# LE GESTIONNAIRE



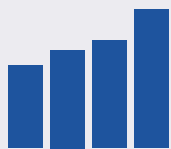
70

Nombre de résidences  
du groupe



24 ANS

Expérience / Ancienneté



45,3 M€

Chiffre d'affaires consolidé  
2017

## STRATÉGIE DU GROUPE

Le groupe prévoit de développer ses branches affaires et surtout étudiantes et de se positionner sur deux nouveaux marchés : les résidences seniors et les auberges de jeunesse.

Nemea espère doubler son chiffre d'affaires d'ici à 2020 et vise les 80 M€.

## DESRIPTIF



Nom : **Groupe NEMEA**

Date de création du groupe : **1994**

Chiffre d'affaires consolidé 2017 : **45,3 M€**

Résultat net consolidé 2017 : **3,1 M€**

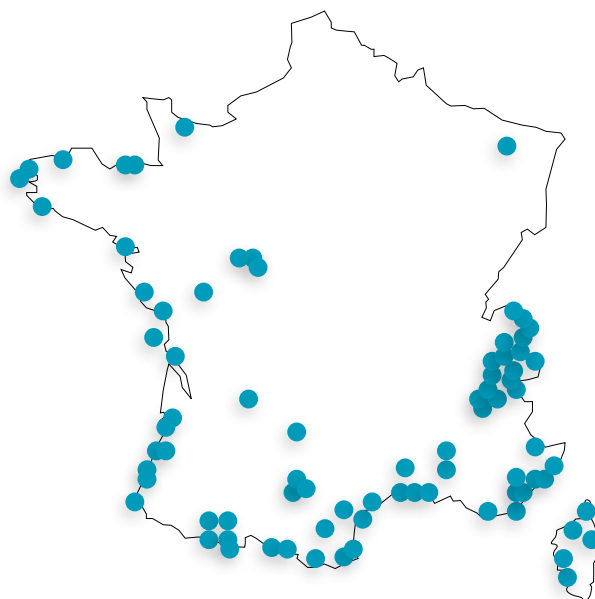
Fondé en 1994, le groupe NEMEA assure son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création.

Avec ses quatre enseignes (Nemea, Nemea Appart'Hotel, Nemea Appart'Etud, Nemea Vacances), le groupe NEMEA est l'un des principaux opérateurs gestionnaires de résidences en France.

Avec l'enseigne NEMEA APPART'HÔTEL, le groupe NEMEA s'implante au cœur de villes dynamiques, à proximité des transports en communs et des principaux points d'intérêts. Ces résidences s'adressent à une clientèle privée ou professionnelle en besoin d'hébergement temporaire.

Le groupe bénéficie d'une forte autonomie financière et d'un capital détenu à 86 % par ses dirigeants. Pour accompagner son développement, le groupe NEMEA a renforcé son partenariat avec le groupe Crédit Agricole en faisant intervenir à son capital Grand Sud Ouest Capital et Crédit Agricole Aquitaine Expansion.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES DU GROUPE NEMEA



> [www.residence-nemea.com](http://www.residence-nemea.com)

Pour plus d'informations sur le gestionnaire,  
connectez-vous sur le site **cerenicimo.fr**



# DESCRIPTIF PRODUIT

## ➤ Calendrier

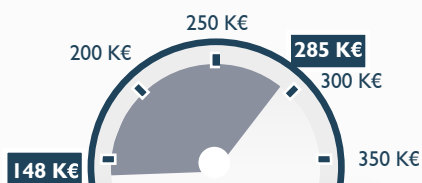


## ➤ Fiscalité

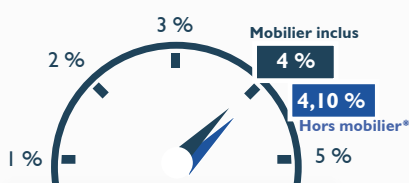
Eligibilité du support <sup>(1)</sup>: **LMP / LMNP Classique**

Amortissement possible : **NON** **OUI**

## ➤ Caractéristiques générales

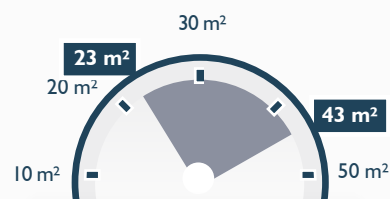


➤ Enveloppe d'investissement <sup>HT</sup>  
mobilier inclus

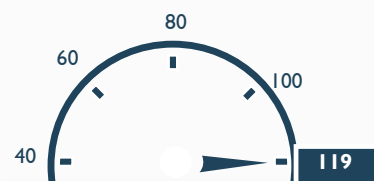


➤ Rendement <sup>HT/HT</sup>

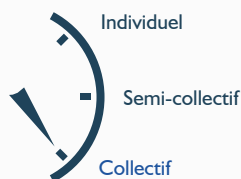
\* rendement moyen arrondi au centième le plus proche.



➤ Surfaces en m<sup>2</sup>  
Typologie : T1 au T2



➤ Nombre de lots



➤ Type d'habitat



➤ Type de construction

## ➤ Garantie protection revente exclusive

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure <sup>(5)</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>(5)</sup>.

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



Garantie Protection Revente



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

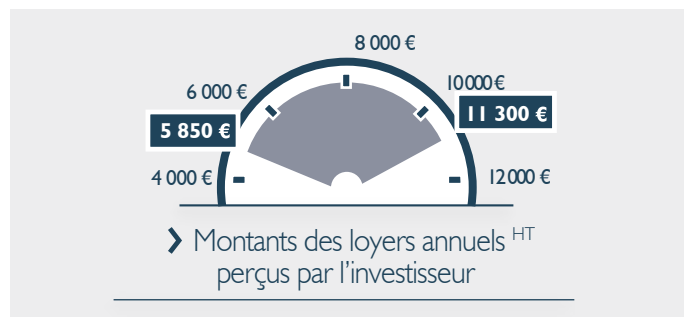
<sup>(2)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).

## ➤ Bail (3)

Durée du bail :	<b>10 ans</b>
Type de Bail :	<b>Meublé</b>
Renouvellement par tacite reconduction :	<b>NON</b> <b>OUI</b>

## ➤ Loyer (3)

Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>
Indexation des loyers :	<b>ILC</b> ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers <small>Révision limitée au 2/3 de la variation constatée de l'indice ILC, limitée à 2 % à la hausse ou à la baisse</small>	<b>NON</b> <b>OUI</b>
Application de l'indexation de révision des loyers :	<b>Tous les ans</b>



## ➤ Tableau des charges (3) (4)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
	Renouvellement du mobilier équipant les logements	●	
<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 travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
<b>Divers</b>	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation : à partir de 230 €)		●

(3) 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. Prise en charge plafonnée à 660 € pour les T1 et 880 € pour les T2.

(4) 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.

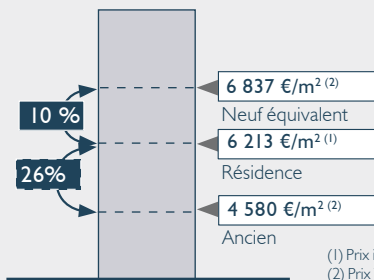
## ➤ Possibilité d'une assistance et d'une représentation des propriétaires investisseurs\*

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté. Ce mandat d'assistance et de représentation sera confié à Propertimo. Spécialisé dans l'immobilier géré, cet expert pourra assister les propriétaires dans leurs relations avec l'exploitant de la résidence NEMEA pendant toute la durée du bail.



\*Selon les modalités décrites dans le mandat

# ANALYSE PRODUIT



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



## Positionnement prix

Avec un prix au m<sup>2</sup> attractif, le potentiel patrimonial s'avère intéressant à terme.



Proximité des loisirs



Facilité de vie



Proximité des services



## Accessibilité / facilité de vie

A quelques centaines de mètres de l'aéroport de Nice, proche de l'autoroute et de la mer, à quelques kilomètres de la gare et du vieux Nice, « Riviera Suites » bénéficie d'un emplacement privilégié qui séduira la clientèle affaires et loisirs.



## Scoring Patrimonial

Située sur la Promenade des Anglais, dans une ville historique avec une forte fréquentation du tourisme affaires et loisirs, l'hôtel « Riviera Suites » représente une excellente opportunité d'investissement par sa localisation et ses services\*\*\*.



## Valorisation immobilière

L'établissement dispose d'une excellente localisation, de suites modernes et de services de qualité\*\*\* tels que piscine intérieure chauffée, roof top avec piscine de 50 m<sup>2</sup> et sa vue sur la Baie des Anges, salle de fitness...



## Score économique

Bénéficiant d'une dynamique économique forte et d'un bassin d'emplois important, Nice est la 3<sup>ème</sup> économie régionale et fait partie des 20 régions au PIB le plus élevé d'Europe.



Pérennité architecturale



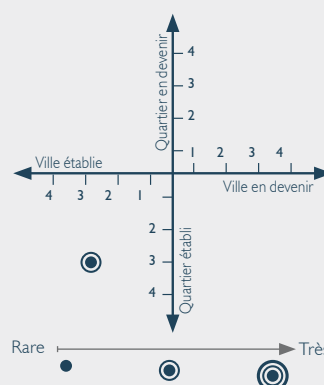
Foncier



Aménagements intérieurs



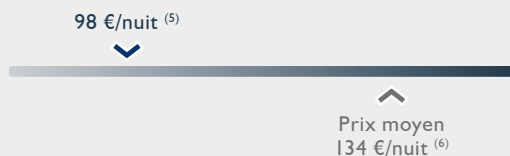
Equipements collectifs et services



Dynamisme démographique



Dynamisme économique

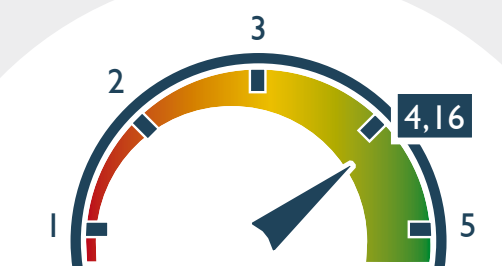


<sup>(3)</sup> Chiffre prévisionnel pour « Riviera Suites »  
<sup>(4)</sup> Pour un établissement similaire.  
<sup>(5)</sup> Tarif prévisionnel moyen « Riviera Suites » pour un T1/T2.  
<sup>(6)</sup> Tarifs relevés pour des logements similaires à Nice



### › Gestionnaire

Exploitant 70 résidences services, le groupe NEMEA créé en 1994 est l'un des plus importants opérateurs du marché hexagonal.



### › Pérennité de l'exploitation

Avec une localisation judicieuse et un exploitant au savoir-faire reconnu, l'établissement propose une grande lisibilité.

Aux portes de Nice, à proximité immédiate de l'aéroport et proche du centre-ville, dans une dynamique avec plus de 59 000 entreprises, et bénéficiant d'équipements de standing, l'hôtel\*\*\*\* offre une grande lisibilité et visibilité sur le volet exploitation.



### › Adéquation du bien

A proximité immédiate de l'aéroport, proche de la mer et la ville, avec des logements et des services adaptés à la clientèle affaires et tourisme, « Riviera Suites » répond parfaitement à la demande de la clientèle ciblée.



### › Rareté du bien

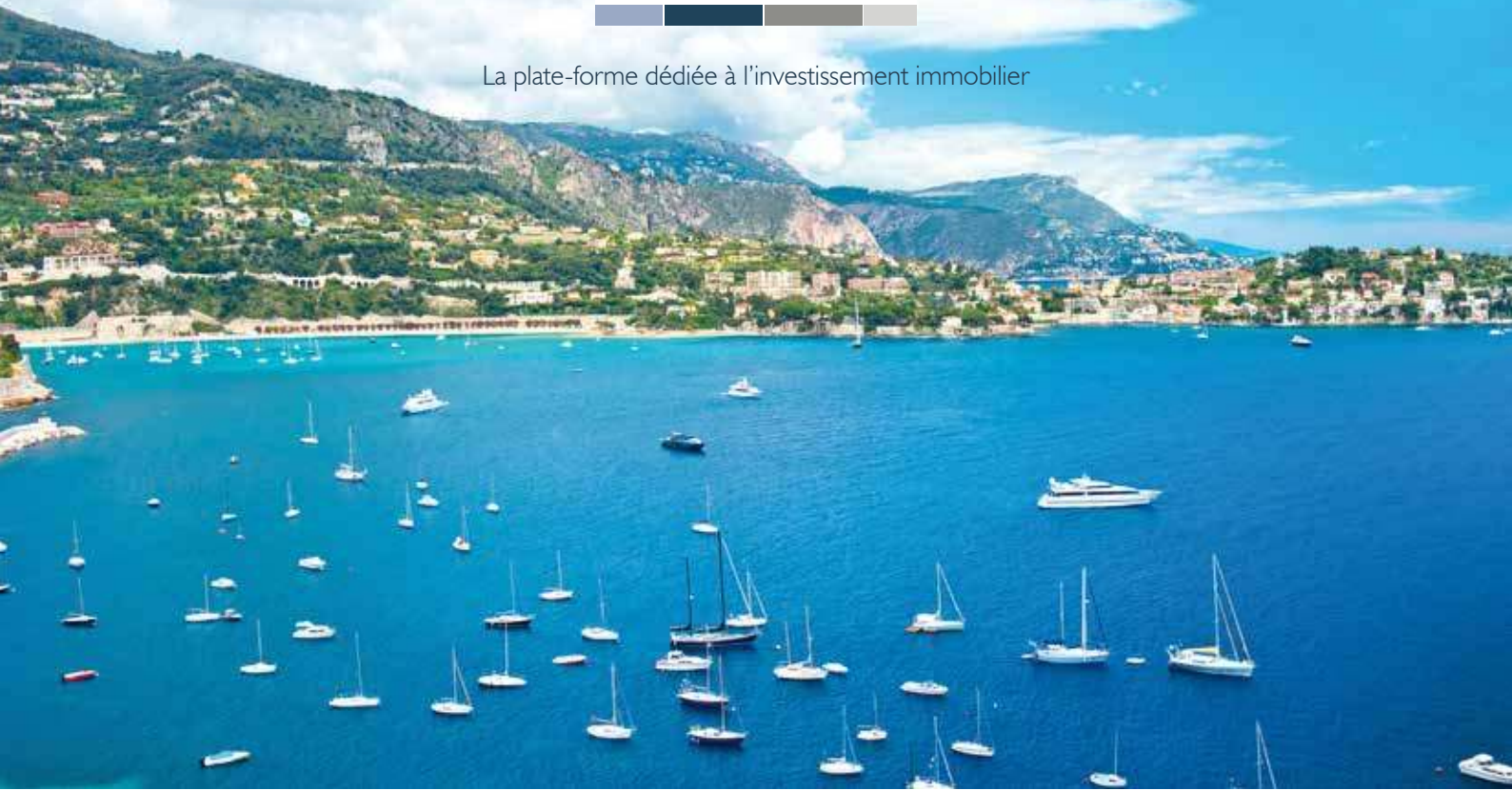
Au sein d'une ville touristique dynamique - la 1<sup>ère</sup> après Paris - et une localisation sur la mythique Promenade des Anglais, le potentiel affaires et loisirs apparait exceptionnel.



Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier



## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Un rendement **performant de 4 % HT/HT<sup>(1)</sup> associé à un bail « triple net »<sup>(2)</sup>**
- Un investissement à partir de 147 900 € HT<sup>(3)</sup>
- Un hôtel \*\*\*\* **localisé sur la mythique Promenade des Anglais**, à proximité immédiate de l'aéroport international de Nice
- Nice, 1<sup>ère</sup> destination touristique après Paris avec plus de 5 millions de visiteurs par an dont 20 % de clientèle affaire
- Un investissement serein grâce à l'Engagement Liquidité et à un Property management inédit

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

<sup>(2)</sup> Voir modalités décrites dans le bail commercial

<sup>(3)</sup> 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

**Exploitant**

**nemea**  
Appart'Hotel

**Promoteur**

 **OCEANIS**  
promotion immobilière

**Notaire**

ETUDE NEVES SANDI  
31 AVENUE MALAUSSÉNA  
06000 NICE