

Une exploitation



LMNP
Censi-Bouvard
Classique



ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE

Résidence Seniors

➤ **Les Senioriales**

Dax (40)

 **Book Commercial**

Un référencement



by Consultim

LA RESIDENCE ET SA SITUATION

DAX, VILLE THERMALE

Dax, ville du sud-ouest, se situe dans les Landes. Particulièrement réputée pour ses thermes, elle est la première destination thermale de France avec 50 000 curistes par an.

Les plus de 60 ans représentent 30 % de la population, faisant de Dax un territoire de la Silver Economy. La ville s'est d'ailleurs investie pour leur offrir les services et infrastructures nécessaires et a obtenu le label "bien vieillir, vivre ensemble".

RÉSIDENCE "LES SENIORIALES" À DAX

Idéalement située à proximité de l'hypercentre, les résidents bénéficient de tous les services et commerces de proximité leur offrant autonomie au quotidien.

La résidence dispose de 86 logements du T1 au T3 avec terrasses, cuisines équipées, salles d'eau ergonomiques et volets roulants électriques.

De nombreux services et animations seront aussi proposés, inclus ou à la carte afin de favoriser les rencontres et les échanges.



ILLUSTRATION ET MOBILIER NON CONTRACTUELS

ADRESSE
7 RUE FREDERIC MISTRAL
40100 DAX



ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE

LE GESTIONNAIRE



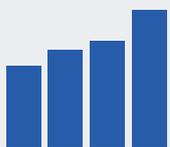
74

Nombre de résidences



20 ANS

Expérience / Ancienneté



76,7 M€

Chiffre d'affaires 2019

STRATÉGIE DU GROUPE

SENIORIALES souhaite être une réponse à la conjoncture sociale et sociétale actuelle. Elle propose des habitats connectés et des services adaptés. Afin de rester en adéquation avec les besoins et désirs de ses résidents, la société a créé LE LAB SENIORIALES afin de challenger leur offre dédiée aux seniors.

DESRIPTIF



SENIORIALES
patrimoine & services

Nom : **SENIORIALES**

Date de création : **2000**

Chiffre d'affaires consolidé 2019 : **76,7 millions d'€**

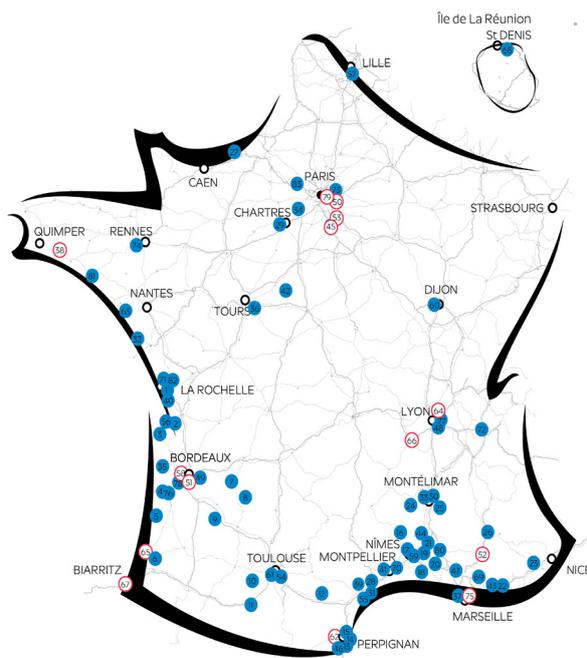
Résultat net 2019 : **2,5 millions d'€**

SENIORIALES développe un concept d'habitat dédié aux seniors. La société toulousaine, filiale du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs depuis 2007 compte à ce jour 74 résidences livrées et 13 résidences en cours de commercialisation.

Elle commercialise une partie de ses résidences en investissement Pinel ou en LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel).

Avec 20 ans d'expérience et d'expertise, **SENIORIALES** est une référence des résidences seniors. Leur objectif est de proposer des logements confortables et adaptés, un accompagnement des résidents et des services à la carte tout en restant accessibles à tous.

IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



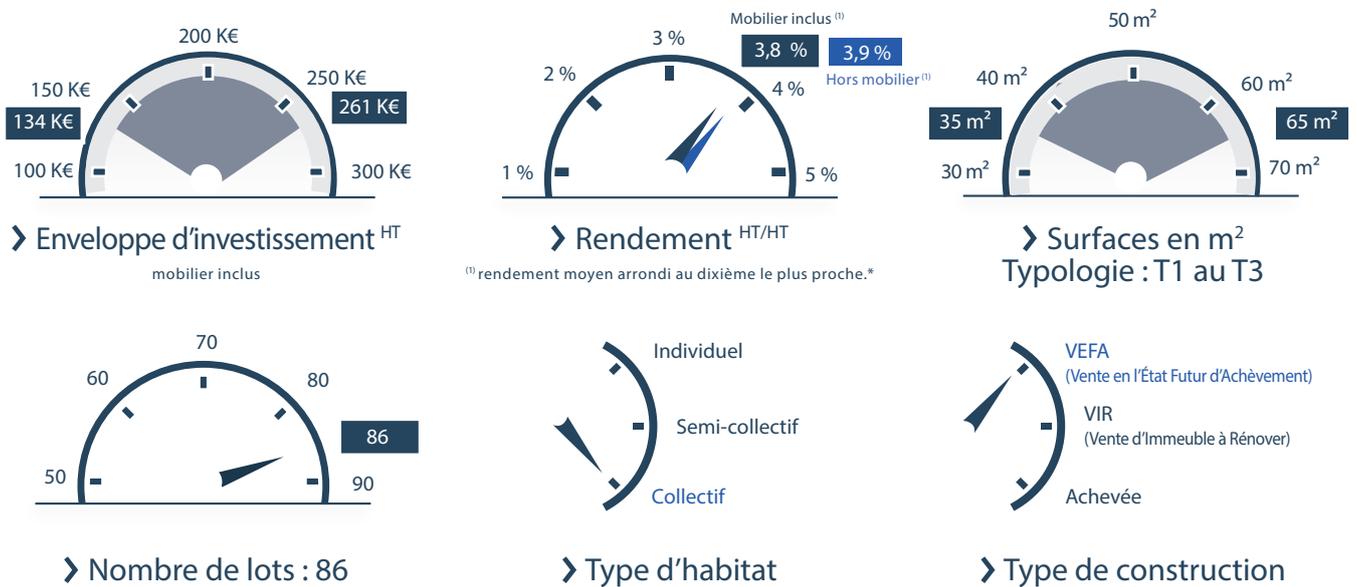
Pour plus d'informations sur le gestionnaire, connectez-vous sur le site cerenicimo.fr

DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



GARANTIE PROTECTION REVENTE EXCLUSIVE

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure l'oblige à revendre prématurément son bien, LB2S by consultim 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 €⁽²⁾.

Engagement Liquidité⁽²⁾: NON OUI

Garantie Protection Revente

+

 =

*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.
⁽²⁾ 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

Durée du bail :	9 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <input type="radio"/> OUI <input checked="" type="radio"/>

FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE/ CENSI-BOUVARD
Amortissement possible :	NON <input type="radio"/> OUI <input checked="" type="radio"/>

LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	<input checked="" type="radio"/> IRL <input type="radio"/> ICC <input type="radio"/> Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers :	NON <input type="radio"/> OUI <input checked="" type="radio"/>
Application de l'indexation de révision des loyers :	Triennale

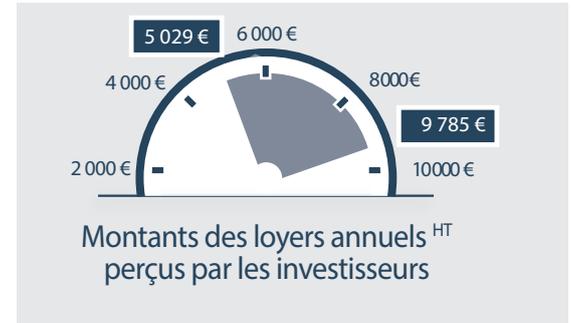


TABLEAU DES CHARGES^{(3) (4)}

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Renouvellement du mobilier, des éléments de confort, d'équipement et de décoration du logement au terme de la 1 ^{ère} durée du bail à hauteur du prix mobilier indiqué dans la grille de prix par typologie de lot.	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Assurance de la copropriété	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Travaux	Gros travaux et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...) et assurance multirisque.	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Taxe sur les ordures ménagères	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	Impôts fonciers	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

⁽³⁾ Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.
⁽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'une gestion immobilière totalement intégrée, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

CONSULTIM GESTION IMMOBILIERE 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, CONSULTIM GESTION IMMOBILIERE accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, veillera à une relation stable avec le preneur à bail de la résidence.



ANALYSE PRODUIT



› Proximité des loisirs



› Facilité de vie



› Proximité des services



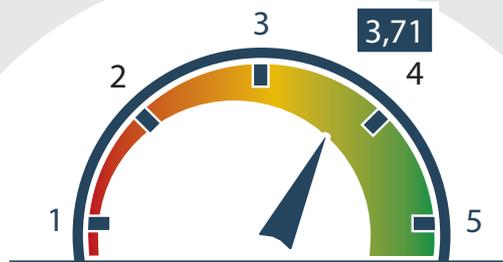
› Positionnement prix

Un bien rare à Dax avec une localisation exceptionnelle et de nombreux services à la carte.



› Accessibilité / facilité de vie

A deux pas de l'hypercentre de Dax, la résidence bénéficie d'une localisation idéale avec commerces et services de proximité.



› Scoring Patrimonial

Ville du Sud-Ouest, dans les Landes, Dax est réputée pour ses thermes et accueille chaque année 50 000 curistes. Ville au service du "vivre-ensemble", de nombreuses actions sont mises en place afin de dynamiser le centre. Un contexte idéal pour la résidence services seniors qui vient ajouter 86 nouveaux logements à la ville.



› Valorisation immobilière

La résidence se situe au centre ville de Dax. Le bâtiment, moderne, est entouré d'un parc arboré et offre des prestations de qualité à ses résidents.



› Score économique

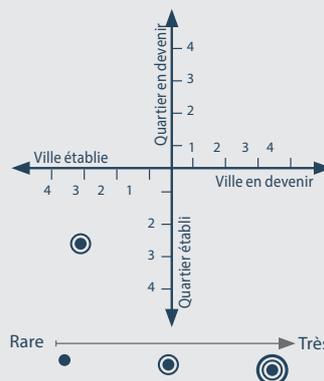
LPremière destination thermale de France, le Grand Dax compte à lui seul 16 établissements thermaux.



› Pérennité architecturale



› Foncier



› Dynamisme économique



› Aménagements intérieurs



› Equipements collectifs et services



› Dynamisme démographique



⁽¹⁾ Chiffre prévisionnel pour la résidence " Les Senioriales "
⁽²⁾ Pour un établissement similaire.

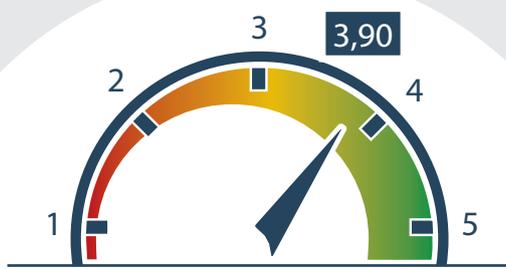


› Gestionnaire

Créé en 2000, le groupe exploite 74 résidences et possède une notoriété établie dans le domaine des résidences seniors.

› Pérennité de l'exploitation

Avec des équipements recherchés et une localisation unique, la résidence affiche un fort potentiel locatif.



› Scoring Exploitation

La ville de Dax connaît une forte progression de sa population de seniors, augmentant le potentiel locatif en résidence seniors. La résidence est idéalement située à proximité de l'hypercentre et offre tous les services et commerces à proximité.



› Adéquation du bien

La résidence offre tout le nécessaire pour sa clientèle seniors : un emplacement idéal en centre-ville, des services variés intégrés à la résidence, ainsi que des logements confortables leur permettant de garder leur autonomie.

› Rareté du bien

La ville de Dax est une ville seniors avec plus de 30 % de sa population âgée de plus de 60 ans (contre 26% au niveau national). En revanche, la ville ne compte pour le moment qu'une seule résidence services seniors.



› Proximité centres d'intérêt

› Services / Equipements de la résidence

› Parc de logements disponibles à proximité



› Facilité de vie

Un référencement

CERENICIMO

by Consultim



Illustration non contractuelle

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Une population senior importante dans un territoire de la Silver Economy
- 1^{ère} destination thermale de France
- Un rendement de 3,8 % HT/HT (1)
- A partir de 134 027 € HT (2)

(1) Rendement incluant le mobilier soit 3,9 % HT/HT hors 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.

(2) Hors frais de prêt et hors frais de notaire.

Pour vous assurer que cette offre répond 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



Notaire

GMV NOTAIRES

41 RUE JEANNE D'ARC – 44000 NANTES

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE.

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 : © Thomas Borie - Juin 2020