



Résidence Seniors
➤ **Saint-Cyr**
Villeneuve-sur-lot (47)



Synthèse Produit

Un référencement



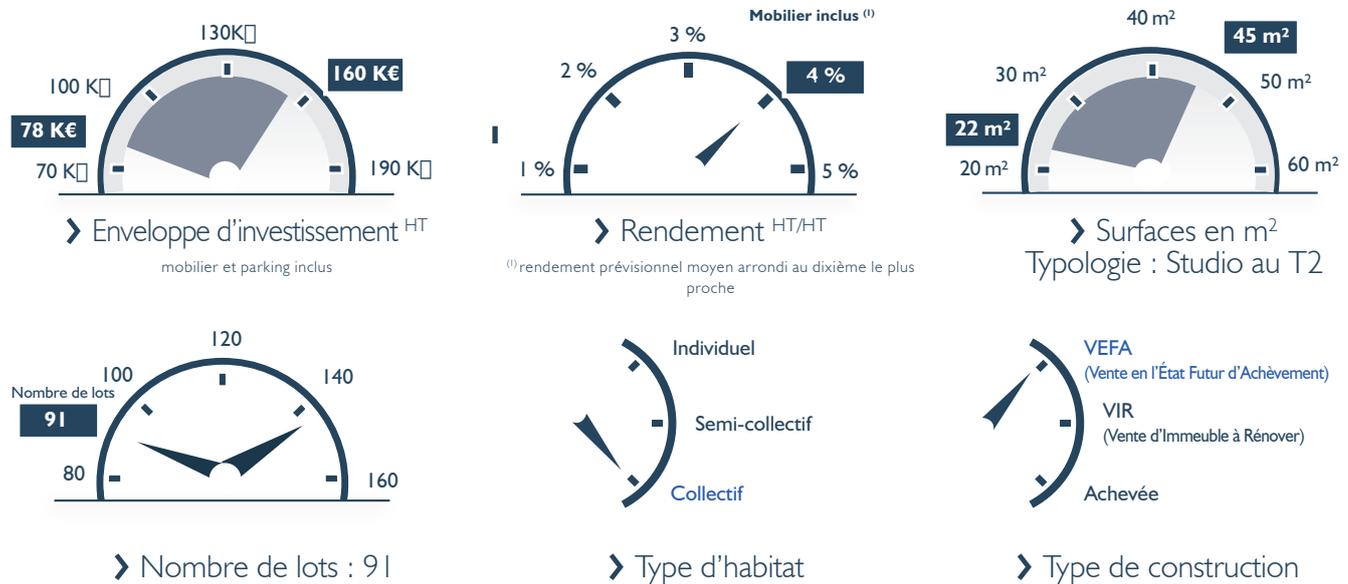
by Consultim

DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



PROTECTION REVENTE IMMOBILIÈRE

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD (anciennement dénommé "Engagement Liquidité") et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure⁽¹⁾ 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⁽³⁾ réalisée jusqu'à 25 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 40 000 €⁽²⁾.



(1) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 20 % du prix d'achat et de 35 000 €. 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer à la Notice d'information.

BAIL

Durée du bail :	20 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON OUI

LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	ILC ICC Fixe
Revalorisation des loyers :	NON OUI
Application de l'indexation de révision des loyers :	Annuel

FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE CENSI-BOUVARD
Amortissement possible :	NON OUI



TABEAU DES CHARGES ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des locaux loués et entretien du mobilier en bon état de fonctionnement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	●	
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...) et assurance multirisque		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

⁽⁵⁾ 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.
⁽⁶⁾ 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.
 Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales Censi-bouvard

UNE ASSISTANCE ET UNE REPRÉSENTATION DES PROPRIÉTAIRES INVESTISSEURS ⁽⁷⁾

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.

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, veillera à une relation stable avec le preneur à bail de la résidence.

⁽⁷⁾ Selon les modalités décrites dans le mandat



Un référencement



by Consultim



Illustration non contractuelle

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Rendement de 4 % HT/HT ⁽¹⁾ associé à un bail ferme de 20 ans ⁽²⁾
- A partir de 78 201 € HT ⁽³⁾
- Une résidence à proximité immédiate du centre-ville (300 mètres) avec vue directe sur le Parc de Saint-Cyr

⁽¹⁾ Rendement prévisionnel moyen arrondi au dixième le plus proche incluant le mobilier, 4,2% HT/HT hors mobilier.

⁽²⁾ Voir modalités dans le bail commercial. 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.

⁽³⁾ Hors frais de prêt et hors frais de notaire.

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

Promoteur



Exploitant



Notaire

MAITRE MENANTEAU
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 Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 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 : © imagescreations - février 2021