



UNE EXPLOITATION



Résidence Médicalisée

Les Héliades

CABOURG (14)

SYNTHÈSE
PRODUIT



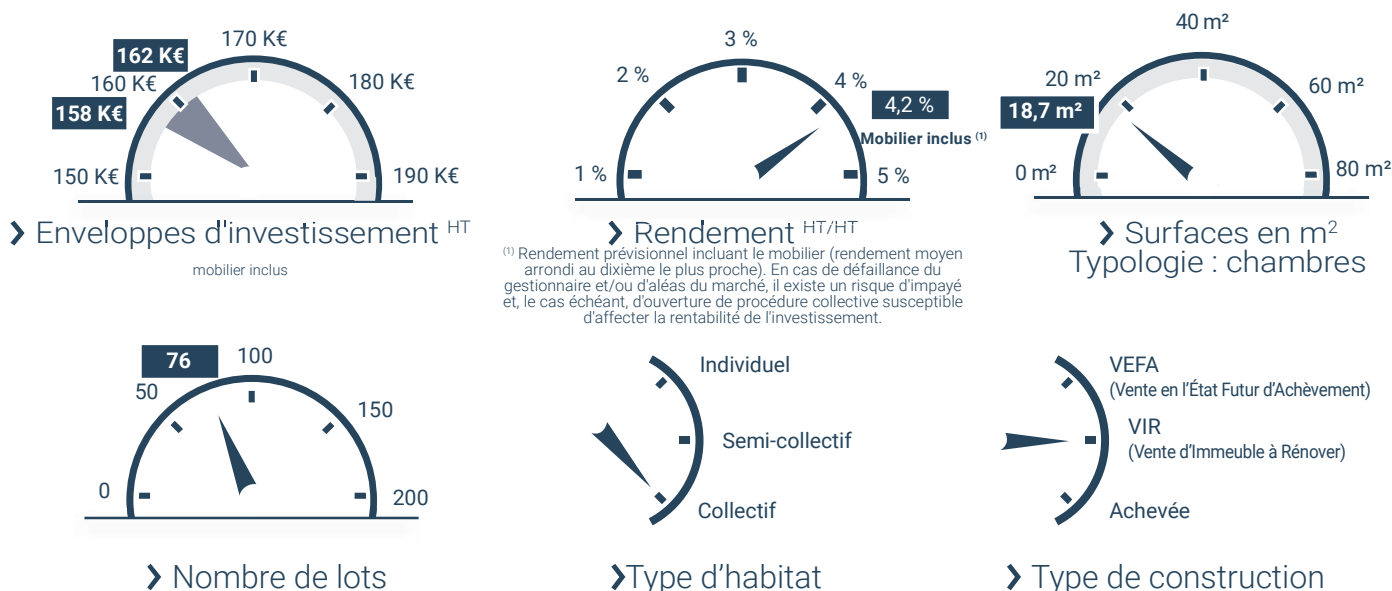
CONSULTIM
PARTNERS
UNE AMBITION COMMUNE

DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



GARANTIE PROTECTION REVENTE

Dans le cadre du contrat Protection Revente & Capital (anciennement dénommé "Immoguard") et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure ⁽²⁾ 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 ⁽⁴⁾ réalisée jusqu'à 25 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 40 000 € ⁽³⁾.

Protection Revente & Capital ⁽⁵⁾
Anciennement dénommé "Immoguard"

NON **OUI**

LB2S + GARANTIE PROTECTION REVENTE = Protection Revente & Capital La liquidité en toute sérénité

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ Cette note présente les principales caractéristiques de Protection Revente & Capital. 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.

⁽⁴⁾ 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.

⁽⁵⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer à la Notice d'information.

PARTIES COMMUNES D'EXPLOITATION

Hall d'entrée	84,20 m ²	Bureau de direction	11,60 m ²
Salle à manger RDC	179,40 m ²	Balnéo	13 m ²
Cuisine	114,97 m ²	Cuisine thérapeutique	14,90 m ²
Salon de coiffure	10,50 m ²	Salle à manger R+1	38,30 m ²
Salle de kiné	33,70 m ²	IDEC	14 m ²

Conditions de propriété

Propriété des investisseurs en millième de copropriété
NON **OUI**

BAIL

Durée du bail :	18 ans
Bail ferme :	NON OUI
Type de Bail :	Meublé

FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE
Amortissement possible :	NON OUI

LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers* :	IRL ICC PPHPA
Dans la limite de 80 % du PPHPA	
Application de l'indexation de révision des loyers :	Triennale
Caution** :	NON OUI

* PPHPA : Prix des prestations d'hébergement des personnes âgées
 **pour les modalités, se référer au bail commercial

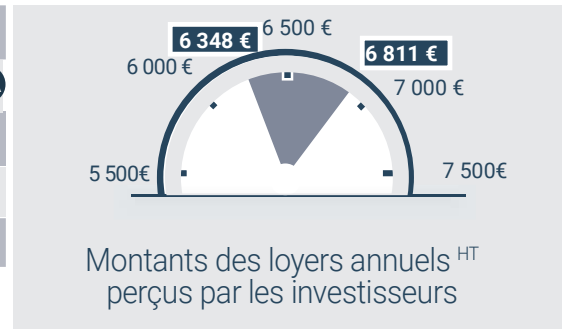


TABLEAU DES CHARGES ^{(1) (2)}

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	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		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

⁽¹⁾ 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.
⁽²⁾ 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 ⁽³⁾

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 :

- 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, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.

⁽³⁾ Selon les modalités décrites dans le mandat





Perspective du cabinet d'architectes BR Architectures

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- La résidence a un emplacement idéal, en plein cœur de Cabourg, station balnéaire réputée de la côte normande
- Une exploitation Emera, groupe français de dimension internationale au savoir-faire reconnu et construit autour de valeurs familiales fortes
- Un EHPAD déjà en exploitation et faisant l'objet d'une réhabilitation lourde pour générer des revenus immédiats
- Un bail commercial ferme « Triple Net »⁽¹⁾ sur 18 ans, prenant effet à l'acte
- Un rendement net de charges d'exploitation de 4,20 % HT/HT⁽²⁾ avec indexation à hauteur de 80 % du PPHPA⁽³⁾
- À Cabourg et plus généralement dans le Calvados, la proportion de population de personnages âgées est plus importante que celle de l'ensemble de la Normandie

(1) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

(2) Rendement prévisionnel incluant le 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

(3) Prix des prestations d'hébergement des personnes âgées

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.

Exploitant

consultim-partners.com

Tél : 02 28 21 05 10



Notaire

SELAS GMV NOTAIRES

41 Rue Jeanne d'Arc

44000 NANTES

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marchés de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Illustration non contractuelle - août 2023

AVIS D'EXPERTS

SEGMENT MÉDICALISÉ

- La perte d'autonomie est un enjeu majeur qui devrait toucher quelques 2,6 millions de personnes d'ici 2060
- L'inéluctable réalité contemporaine du 21^e siècle est un besoin de plus de structures d'accueil adaptées aux personnes dépendantes
- Un tarissement de l'offre dans le neuf du fait du non-octroi depuis 10 ans de nouvelles autorisations par les ARS

AVANTAGES

- Une réponse à un besoin démographique dû au double effet de l'augmentation de l'espérance de vie couplée au papy-boom
- Une forte visibilité du potentiel locatif sur le long terme assise sur le déficit constaté et la hausse continue de la demande (forte croissance des besoins d'ici 2050 compte tenu du phénomène du papy-boom)
- Une demande supérieure aux capacités d'hébergement qui permet d'optimiser sur le long terme le remplissage des établissements existants

VILLE

- Cabourg, station balnéaire normande, réputée particulièrement pour ses bains de mer et sa thalasso
- Population globalement vieillissante sur la ville et le département
- Malgré le besoin prononcé de logements adaptés à une population vieillissante, il n'y a qu'un seul EHPAD sur la commune
- Cabourg est idéalement placée : à proximité de Caen et très facile d'accès depuis Rouen et Paris

AVANTAGES

- Une destination prisée par une clientèle vieillissante pour le bien-vivre sur le littoral normand
- L'assurance d'avoir de la demande dans une ville vieillissante
- Une demande importante de logements médicalisés mise en relief par le manque d'offre
- Une zone de chalandise importante contribuant à l'excellent remplissage de cet EHPAD depuis son ouverture. Le sérieux reconnu d'Emera, l'attrait du bord de mer et la renommée de Cabourg en font un choix privilégié pour les familles

QUARTIER ENVIRONNEMENT

- Toutes les commodités à proximité : transports, gare SNCF, casino, front de mer, etc.

AVANTAGES

- Tous les avantages d'un foncier en cœur de ville pour satisfaire aux besoins des résidents partiellement autonomes. Une facilité d'accès et toutes les commodités pour les familles des pensionnaires

AVIS D'EXPERTS

RÉSIDENCE

- En cœur de ville, une résidence en cours de rénovation totale (intérieure et extérieure)
- Une multitude de services adaptés à la patientèle spécifique : salle à manger collective, salle de kiné, cuisine thérapeutique, balnéo
- Une équipe pluridisciplinaire bénéficiant de plusieurs années d'expérience

AVANTAGES

- Un bâtiment résolument moderne, remis aux normes pour satisfaire aux besoins de résidents fragilisés psychologiquement et/ou en perte d'autonomie physique plus ou moins prononcée
- Un personnel soignant et d'accompagnement stable, présent depuis de nombreuses d'années, expert de la prise en charge de la dépendance

BAIL

- Emera, un exploitant spécialiste des résidences médicalisées depuis plus de 30 ans, d'envergure européenne
- Bail commercial ferme "Triple Net"⁽¹⁾ de 18 ans, prenant effet à l'acte
- Rendement prévisionnel net de charges d'exploitation de 4,2 % HT/HT⁽²⁾

AVANTAGES

- Une lisibilité très long terme portée par un exploitant d'expérience aux excellents ratios financiers, gage d'un investissement pérenne
- Un rendement de base élevé indexé sur 18 ans afin d'optimiser son pouvoir d'achat et son patrimoine

CONTEXTE DE MARCHÉ

- Des taux d'emprunt en hausse constante, à des niveaux supérieurs aux rendements servis
- Devoir choisir entre rendement dopé, et la prise de risque associée, et rendement moindre avec une limite de dépôt et nécessitant de faire appel à l'épargne disponible

AVANTAGES

- Une solution d'investissement à des budgets accessibles permettant de faire jouer l'effet de levier lié au crédit, avec un taux d'emprunt fixe sur le long terme pour financer un rendement triple net élevé et révisable à la hausse sur le long terme
- La possibilité de financer pour partie grâce à son épargne disponible sans limite de montant et à un niveau de rendement bien supérieur aux taux administrés, le tout assis sur un actif totalement rénové offrant une profonde lisibilité locative

(1) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

(2) Rendement prévisionnel incluant le 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.