

UNE EXPLOITATION


Harvey



Illustration non contractuelle

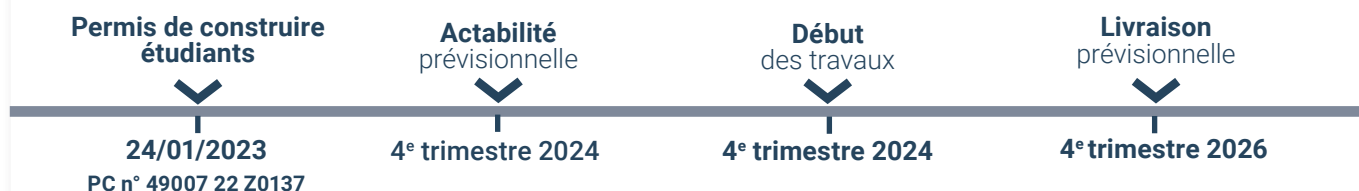
impulsion
→ Angers

SYNTHÈSE
PRODUIT

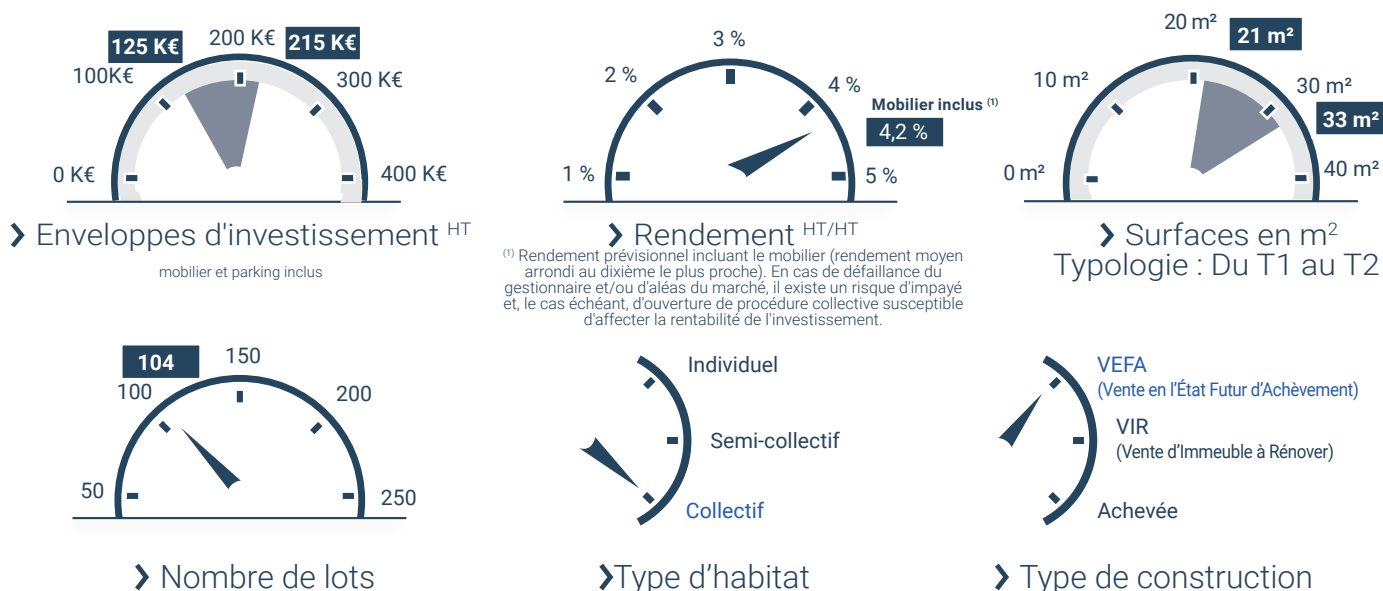
 **immo investir**

DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



GARANTIE PROTECTION REVENTE ET CAPITAL

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) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 25 % du prix d'achat et de 40 000 €. 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.

(3) 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.

(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

Accueil 45 m ²	Espace bien-être 50 m ²
Dojo 104 m ²	Laverie commune
Salle de sport 70 m ²	Espaces verts
Espace restauration 310 m ² (hors propriété des investisseurs)	

Conditions de propriété

Propriété des investisseurs en millième de copropriété NON OUI

BAIL

Durée du bail :	10 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 Fixe
100 % jusqu'à 3 % de variation par an 50 % de la variation de l'indice au-delà de 3 %	
Application de l'indexation de révision des loyers:	Triennale
Caution*:	NON OUI

*pour les modalités, se référer au bail commercial

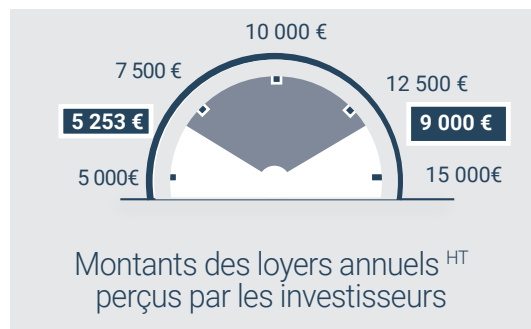


TABLEAU DES CHARGES (1) (2)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux 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 d'enlèvement des ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

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





Illustration non contractuelle

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Une exploitation Harvey : le mobility par excellence ! Une vision avant-gardiste des nouveaux modèles de consommation de l'hébergement cultivant les tendances d'aujourd'hui et anticipant celles de demain : plus qu'un logement, un lien social visant à l'épanouissement personnel en croisant les générations, les CSP, les projets de vie.
- Angers, un marché immobilier dynamique, une demande soutenue pour une offre multisectorielle en pénurie
- Excellente accessibilité : tramway à deux pas de la résidence, proximité des axes autoroutiers
- 4,2 % HT/HT⁽¹⁾ en bail triple net⁽²⁾ équivalent à 4,7 % HT/HT en bail brut
- Bail commercial ferme de 10 ans⁽²⁾
- Du T1 au T2, à partir de 125 570 € HT⁽³⁾ mobilier inclus

(1) 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. (2) Voir conditions et modalités dans le bail commercial. (3) Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. 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.

immo@immo-investir.com

Exploitant



Tél : 02 28 00 00 08

Notaire

Maître Océane BAYLE
Etudes Moreau
3 cours du Chapeau Rouge
Bordeaux 33000

AVIS D'EXPERTS

SEGMENT MOBILITY

- Concept récent développé par des acteurs majeurs de l'exploitation multisectorielle pour répondre à une demande soutenue de nouveaux espaces de vie partagés aux usages flexibles
- Diverses clientèles sont ciblées par Harvey à travers Impulsion : étudiante, touristique, jeunes actifs, professionnelle
- Espaces et services organisés pour tenir compte des spécificités et besoins de chaque type de clientèle

AVANTAGES

- Un concept d'exploitation permettant d'optimiser le remplissage tout au long de l'année à travers une clientèle variée
- Une réponse à un nouveau mode de vie, un marché en pleine expansion dû à des évolutions sociales et sociétales, une demande croissante d'hébergements partagés
- Une approche de l'hébergement plus solidaire

VILLE

- Angers, 1re ville de France où il fait bon vivre, ville la plus verte de France
- 45 % des habitants âgés de -30 ans
- 43 000 étudiants
- 900 000 touristes, visiteurs, congressistes, exposants accueillis en 2022
- Présence de Terra Botanica, Top 10 des parcs à thème de France

AVANTAGES

- Qualité de vie exceptionnelle, environnement sain, potentiel de valorisation
- La forte proportion de jeunes adultes, souvent locataires, garantit un taux d'occupation élevé et stable, particulièrement pour des résidences adaptées comme celles en coliving.
- Dynamisme économique, marché locatif solide
- Opportunité de location saisonnière
- Attraction touristique, valorisation du quartier

QUARTIER ENVIRONNEMENT

- Grande école d'ingénieurs ESEO à deux pas
- Proximité du campus santé avec le CHU
- Arrêt de bus et de tramway à 150 m de la résidence menant au centre-ville en 10 min, axe autoroutiers
- Terra Botanica à 2 km de la résidence
- Quartier des Hauts de Saint Aubin en plein aménagement avec des circulations douces facilitées, la création de logements, des commerces et des services

AVANTAGES

- Proximité étudiants ingénieurs, forte demande locative
- Potentiel locatif pour professionnels de santé, étudiants en médecine
- Mobilité facilitée, connexion centre-ville rapide
- Proximité attraction touristique, potentiel locatif pour les touristes
- Quartier moderne, services et commodités accessibles

AVIS D'EXPERTS

RÉSIDENCE

- Bâtiment innovant et performant par sa construction béton bois
- Certifications et labels écologiques
- Production d'eau chaude par réseau de chaleur urbain
- 104 logements du T1 et T2 à partir de 125 K€ HT, parkings pour voitures et 2 roues
- Espaces communs : accueil, dojo, salle de sport, espace bien-être, laverie commune, espace verts en cœur d'îlot, restaurant

AVANTAGES

- Durabilité, performance énergétique
- Impact environnemental réduit, attractivité accrue
- Efficacité énergétique, coûts réduits
- Investissement abordable, offre diversifiée
- Convivialité, services complets, attractivité et valorisation

BAIL COMMERCIAL

- Rendement de 4,2 % HT/HT mobilier inclus TRIPLE NET équivalent à un 4,7 % brut
- Bail TRIPLE NET : taxe foncière, charges de copropriété non récupérables + mises aux normes liées à l'exploitation à la charge de l'exploitant
- Bail ferme de 10 ans minimum
- Prise à bail par Harvey

AVANTAGES

- Un bail négocié dans l'intérêt de l'investisseur, offrant sécurité et lisibilité dans le temps en termes de flux financiers, et servant un rendement bien supérieur aux offres conjoncturelles sur cette classe d'actifs

CONTEXTE DE MARCHÉ

- Taux d'emprunt régulièrement supérieurs aux rendements servis par les actifs immobiliers
- Inflation contenue et sensiblement proche des taux d'emprunt

AVANTAGES

- Taux d'emprunt fixe dans le temps avec un rendement net de charges et de fiscalité largement supérieur au coût du crédit, indexé annuellement permettant ainsi de compenser l'inflation et d'optimiser la défense de son pouvoir d'achat
- L'investissement immobilier est le seul investissement finançable par un emprunt, permettant d'actionner l'effet de levier lié au crédit et de développer son patrimoine avec l'argent de la banque