UNE EXPLOITATION

APPART'CITY
COLLECTION
★★★★

CONVERGENCE

GRAND PARIS

SYNTHÈSE PRODUIT

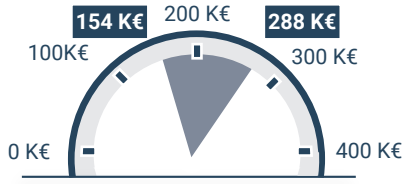
CONSULTIM
PARTNERS

DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER

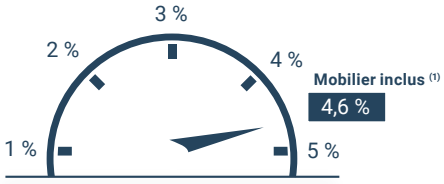
Permis de construire	Début des travaux	Actabilité prévisionnelle	Livraison prévisionnelle
28/09/2022	2e trimestre 2024	2e trimestre 2024	4e trimestre 2026
PC n° 093 073 21 C0122			

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



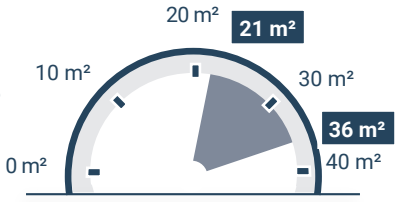
› Enveloppes d'investissement HT

mobilier et parking inclus

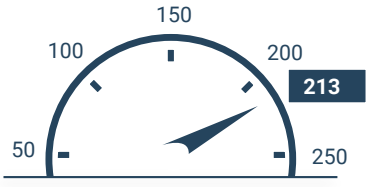


› Rendement HT/HT

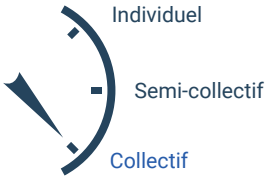
(1) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.



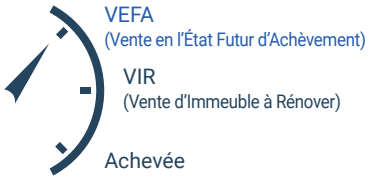
› Surfaces en m² Typologie : De la suite T1 à la suite t2



› Nombre de lots



›Type d'habitat



› Type de construction

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 + back office	142,15 m²	Restaurant	237,6 m²
Bagagerie	11,62 m²	Bureaux / coworking	114,32 m²
Salon lounge	83,46 m²	Fitness + vestiaires	97,06 m²
Au total, environ 700 m² d'espaces communs haut de gamme			

Conditions de propriété

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

BAIL

Durée du bail :	**11 ans et 11 mois**
Bail ferme :	NON **OUI**
Type de Bail :	**Meublé**

FISCALITÉ

Eligibilité du support :	**LMNP CLASSIQUE**
Amortissement possible :	NON **OUI**

LOYER

Règlement des loyers :	**Mensuel**
Indexation des loyers :	**ILC** ICC Fixe
100 % jusqu'à 2% +50% de la hausse au-delà des 2 %	
Application de l'indexation de révision des loyers :	**Annuelle**
Caution*:	**NON** OUI

*pour les modalités, se référer au bail commercial

Montants des loyers annuels HT perçus par les investisseurs

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

PROPERTIMO by Consultim

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

CONSULTIM
PARTNERS

Illustration non contractuelle

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- La Surperformance d'un actif : 4,6 % HT/HT[1] TRIPLE NET de rendement, équivalent à 5 % brut
- Un bail ferme TRIPLE NET de 11 ans et 11 mois[2] : Taxe foncière, charges de copropriété non récupérables + mises aux normes liées à l'exploitation à la charge de l'exploitant
- À l'intersection entre le Parc des Expositions Paris Nord Villepinte (1,5 M visiteurs/an), les parcs d'affaires Aérolians Paris et Paris Nord 2 (réunissant 800 entreprises), le nouvel Aréna Grand Paris (salle de spectacle de 9 000 places) et à proximité des aéroports du Bourget et de Paris-Charles de Gaulle
- Une population cible multiple : business, événementielle, en transit, en formation, en examen universitaire, du fait de sa zone de chalandise incontestable
- Une résidence 4 étoiles aux prestations haut de gamme : 700 m² d'espaces commun, matériaux nobles, services à la carte rendus par un personnel qualifié
- Une exploitation APPART'CITY, leader de l'appart-hôtel en France, ayant prouvé sa résilience et sa capacité à générer du résultat

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.

consultim-partners.com

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant

APPART'CITY

Notaire

GMV Notaires Nantes
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 Marches 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.

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 - février 2024

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 Appart'City à travers Convergence : corporate, événementielle, de transit, en formation
- 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 nouvelle offre ayant permis de contractualiser un contrat de 16.000 nuitées annuelles avec l'école d'aviation locale, assurant ainsi 25 % du remplissage annuel
- Une réponse mieux adaptée que l'hôtellerie traditionnelle aux nouveaux usages. Plus facile d'accès, plus d'espaces, plus de services pour un coût identique ou moindre

VILLE

- Grand Paris, densité de population, de visiteurs
- Villepinte, réputée pour son parc d'expositions le plus grand de France, très bien desservi en transports en commun, au bassin d'emploi dynamique et au cadre de vie idéal
- À 30 min du centre de Paris, entre l'aéroport du Bourget et de Paris-Charles de Gaulle
- Dès 2030, un pôle gare reliant le RER B et le métro ligne 17 du Grand Paris Express

AVANTAGES

- La pertinence de l'emplacement d'un point de vue transports, aménagements urbains, emplois et développement économique
- Une position stratégique et ouverte à l'internationale pour un investissement avisé
- Future gare aérienne permettant des liaisons directes avec toutes les zones économiques stratégiques de la région parisienne

QUARTIER ENVIRONNEMENT

- Parc d'affaires international Aerolians Paris, un projet d'aménagement de 850 000 m² de bureaux, d'activités et de commerces pour accueillir 250 nouvelles entreprises dans le prolongement des 550 entreprises qui constituent le parc d'affaires Paris Nord 2
- Extension (+100 000 m²) du parc des expositions Paris Nord Villepinte, déjà le plus grand de France (1,5 M de visiteurs/an)
- Nouvelle Aréna Grand Paris, salle de spectacle, capacité 9 000 places, inauguration sept 2024

AVANTAGES

- Une grande zone de chalandise avec une population cible importante
- Un emplacement idéal drainant un flux constant de visiteurs exigeants en quête de confort, ayant besoin de se loger sur une ou plusieurs nuits pour différentes raisons : transit avec l'aéroport, business avec les parcs d'affaires, événementielles avec le parc des expositions et le nouvel Aréna.

AVIS D'EXPERTS

RÉSIDENCE

- Appart'City Collection : une résidence 4 étoiles intégrant le haut de gamme développé par Appart'City, la gamme dédiée aux clientèles business, corporate, événementielle en quête de confort et d'excellence
- 213 suites T1 et suites T2 à partir de 154K€ HT
- 700 m² d'espaces communs réunissant salon lounge, restaurant, salle de fitness, espaces de coworking, etc.
- Parkings pour voitures et 2 roues

AVANTAGES

- Le haut de gamme en hôtellerie est vecteur de forte valeur ajoutée, tant à l'exploitation qu'à la valorisation dans le temps
- Le positionnement 4 étoiles vient satisfaire une demande forte sur zone insatisfaite jusqu'ici faute d'offre adaptée
- Les prestations tant privatives que communes issues des retours d'expérience d'Appart'City sur ses exploitations 4 étoiles sauront satisfaire les clientèles les plus exigeantes

BAIL COMMERCIAL

- Rendement de 4,6 % HT/HT mobilier inclus TRIPLE NET équivalent à un 5 % 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 11 ans et 11 mois
- Prise à bail par Appart'City, leader sur le marché hôtelier en France, spécialisé depuis 2004 dans l'exploitation de résidences services

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
- Un locataire ayant démontré sa capacité de résilience et présentant d'excellents ratios financiers. Appart'City, un opérateur au savoir faire avéré, présent sur tout le territoire national avec 95 résidences aux implantations stratégiques.

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