

# **Synthèse**

## **Résidence Oh ! Activ'**

### **Tarbes**

- **La location meublée**
- **Option Censi-Bouvard**
- **Descriptif du bien**
- **Etat locatif**
- **Atouts**
- **Risques**

## **LA LOCATION MEUBLEE**

Intégré dans une résidence services, le bien meublé sera confié par l'investisseur à un exploitant professionnel par le biais d'un bail commercial. A la différence d'une location nue, le locataire (c'est-à-dire le preneur à bail) est une personne morale qui s'occupera de la gestion de la résidence, (remplissage, entretien...) ainsi que de la fourniture des services.

Ce schéma d'investissement offre ainsi confort de gestion, gain de temps et visibilité.

A noter : le professionnel qui assure la gestion de la résidence est également appelé gestionnaire ou exploitant.

### **CATEGORIE DE REVENUS**

Pour une location nue, les loyers perçus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers et les charges effectivement payées (intérêts d'emprunt et charges) viennent en déduction des loyers perçus.

Les revenus perçus dans le cadre d'une location meublée sont eux imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Seront déduits de ces loyers, si le propriétaire opte pour un régime réel, les éventuels intérêts d'emprunt, les charges effectivement payées et les amortissements.

### **AMORTISSEMENTS**

Les biens mobiliers et immobiliers du loueur en meublé non professionnel font l'objet d'un amortissement comptable déductible tous les ans :

- le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre cinq et dix ans.
- les biens immobiliers sont amortis pour leur valeur hors terrain (non amortissable), sur une durée comprise entre 12 et 60 ans (en fonction des éléments composant l'immeuble et selon les préconisations de l'expert-comptable du client).

Selon le financement et le montage de l'opération, il est ainsi possible de neutraliser fiscalement tout ou partie des loyers perçus. Le suivi par un cabinet d'expertise-comptable est fortement recommandé.

### **DEFICITS**

Les éventuels déficits du loueur en meublé non professionnel suivent le régime des BIC non professionnels. Ils ne sont pas imputables sur le revenu global mais reportables (sur 10 ans) sur les revenus de même nature issus de la location meublée exercée à titre non professionnel.

## **PLUS-VALUES**

Les plus-values réalisées par les loueurs en meublé non professionnels relèvent des plus-values des particuliers. Elles sont donc exonérées totalement à compter de 30 ans de détention et de manière croissante entre 5 et 30 ans de détention.

## **IMPOTS**

Taxe foncière : comme tout propriétaire immobilier, vous serez soumis aux impôts fonciers, ces derniers étant déductibles des loyers perçus.

Taxe d'habitation : vous ne paierez pas la taxe d'habitation pour un bien confié par bail commercial à un exploitant professionnel car vous n'y éliez pas domicile.

Contribution économique territoriale (ex taxe professionnelle) : le loueur meublé est en principe redevable de la CET. Cependant une exonération est en général obtenue dans la plupart des cas de gestion des biens par un bail commercial suite à un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon N°97 Lyo1138 du 15 mars 2001.

## **TVA**

Pour les logements loués par bail commercial à un exploitant d'une Résidence Services Seniors Classée ou d'une résidence para-hôtelière répondant aux conditions d'assujettissement des loyers à la TVA définies par l'article 261-D-4, l'application de la TVA sur les loyers peut permettre au propriétaire de récupérer l'intégralité de la TVA ayant frappé son acquisition (mobilier, immobilier, frais d'acquisition...), s'il a opté pour l'assujettissement à la TVA.

La TVA immobilière n'est définitivement acquise qu'au bout de 20 ans (1 an pour l'année d'acquisition + 18 ans + 1 an pour l'année de cession) de détention du bien.

La cession du bien à un nouvel acquéreur avec un bail commercial n'entraînera pas de régulation de TVA. En effet, une régularisation par 20<sup>ème</sup> pendant les 20 premières années ne sera demandée qu'en cas d'arrêt de l'activité d'assujetti à la TVA.

## **REVENTE**

Le statut de loueur en meublé s'appliquant indifféremment sur des biens neufs ou anciens, en cas de revente à un nouveau propriétaire celui-ci amortir les biens sur la base de leur prix d'acquisition et bénéficier des avantages du statut.

La revente du bien sous bail commercial, entre 2 assujettis à la tva, constitue une transmission d'universalité, en vertu de laquelle le revendeur n'a pas à restituer de TVA à l'administration fiscale. Contrairement aux investissements immobiliers bénéficiant d'un avantage fiscal limité au premier propriétaire (niche fiscale), le statut de loueur en meublé non professionnel s'applique aux propriétaires successifs. Cette situation est un élément très favorable en cas de revente.

## OPTION : CENSI-BOUVARD

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu pour des investissements réalisés en qualité de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP), dans les conditions du BOI-IR-RICI-220-20 (Instruction du 29 décembre 2009).

Conditions jusqu'au 31/12/2021

- Acquisition en nom propre,
- Engagement de location pendant 9 ans à l'exploitant,
- Exercice de l'activité locative à titre non professionnel,
- Prise d'effet de la location dans le délai d'1 mois de l'achèvement ou de l'acquisition.

Biens éligibles

- Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA).
- Logements achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation.
- Logements achevés depuis au moins 15 ans qui font l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation.
- Typologie : Etablissements sociaux et médico-sociaux (EHPAD par exemple), Résidences avec services pour étudiants, Etablissements de soins de longue durée, Résidences seniors bénéficiant de l'agrément qualité.

La réduction d'impôts

- Taux de réduction : 11 % du prix de revient du bien (ce montant de réduction d'impôt est à prendre en compte dans le plafonnement global des niches fiscales) répartis sur 9 ans, soit 1,22 % par an.
- Dans l'hypothèse où la réduction d'impôt excède l'impôt dû par la contribuable, l'excédent est reportable jusqu'à la sixième année inclusivement.
- Plafond d'investissement de 300 000 €
- Pas de limite quant au nombre de logement acquis.

Cas de remise en cause

- Non-respect de l'engagement de mise en location,
- Cession avant 9 ans de détention,
- Non-respect des conditions d'éligibilité par les résidences (agrément qualité pour les résidences seniors, absence de classement pour une résidence de tourisme, non-respect du quota d'étudiant requis pour une résidence étudiante).

En cas de remise en cause, l'administration fiscale augmente généralement l'impôt sur le revenu de l'année où elle s'est produite, en le majorant du montant de la réduction imputée depuis l'année de l'achèvement du logement.

Il existe des cas de non-respect des engagements acceptés par l'administration fiscale. (BOI-IR-RICI-220-50).

Si vous optez pour la réduction d'impôt Censi-Bouvard, les amortissements (sauf pour la partie du prix excédant les 300 000 €) ne sont pas déductibles.

En cas d'option pour ce régime se reporter à l'instruction BOI-IR-RICI-220-20.

# DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER ET DE L'INVESTISSEMENT

## SITUATION DU BIEN IMMOBILIER

Adresse :  
8B rue du IV Septembre  
Rue Montaigne  
65 000 Tarbes



## **PRESTATIONS**

96 appartements du T1 au T3 avec quelques terrasses ou balcons

La résidence propose les équipements suivants :

- Live Cube (salon central partagé, lieu de détente et de rencontre avec bibliothèque partagée, ciné actu, co-working, Fablab)
- Un restaurant
- Un espace forme avec piscine, sauna, cabine esthétique, espace fitness, espace snoezelen (stimulation multisensorielle)
- Une conciergerie

## **PRIX DE VENTE**

Prix moyen immobilier de la résidence : 3 372 €/m<sup>2</sup> HT<sup>(1)</sup>

(1) Prix moyen HT hors mobilier hors parking

### Marché immobilier neuf :

Aucune résidence neuve n'est actuellement en cours de commercialisation à Tarbes. Il est donc impossible de procéder à un comparatif, faute de biens à la vente.

A titre informatif, compte-tenu des coûts de construction respectant les dernières normes, un prix de vente inférieur à 3 500 € du m<sup>2</sup> apparaît compétitif.

### Marché immobilier ancien :

Lorsque nous réalisons des études immobilières, nous prenons pour référence des biens immobiliers récents, de moins de 10 ans, situés à proximité immédiate du foncier étudié.

Dans le cas présent, moins d'une dizaine de références sont disponibles pour le quartier considéré et les résultats seront donc moins précis et peu comparables avec le bien étudié.

Les moyennes sont les suivantes :

Studio : 1 423 € / m<sup>2</sup>

T2 : 1 835 € / m<sup>2</sup>

T3 : 1 800 € / m<sup>2</sup>

## T1

Source	Emplacement	Type	Surface	Prix de vente	Description	Prix au m²
le bon coin	Tarbes	T1	32	53 000 €	T1 bis meublée dans une résidence privée et sécurisée comprenant une pièce principale, une cuisine équipée séparée et une salle de bains . Cave , remise privative à l appartement ,balcon et parking privatif extérieur dans résidence . Proche polyclinique de l orneau , caserne militaire 35 et lycée pierre et marie curie	1 656 €
Bien ici	Tarbes	T1	39	48 000 €	Ce T1 placé en hyper-centre et idéal pour un premier achat ou un investissement locatif. Situé au 2 ème et dernier étage d'un bel immeuble de Tarbes il ne vous laissera pas indifférent. Il est composé d'une pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée ainsi qu'une salle de bains et toilette indépendant.	1 231 €

Moyenne T1 ancien : 1 423 € / m²

## T2

Source	Emplacement	Type	Surface	Prix de vente	Description	Prix au m²
le bon coin	Tarbes	T2	45	92 000 €	Charmant T2 de 45m² au centre de Tarbes, à 2 pas de la halle Brauhauban et de la halle Marcadieu, au deuxième étage avec ascenseur. Comprenant : hall d'entrée, salon, cuisine ouverte, salle de bain avec WC, une chambre, des rangements et une terrasse de 8m² non compris dans la superficie habitable. Rénové il y a 3 ans (cuisine, salon, chambre) pas de travaux à prévoir. Place de parking sous terraine sécurisée avec portail.	2 044 €
le bon coin	Tarbes	T2	47	75 000 €	Appartement loué 490 euros hors charges, Esprit loft de 47 m2 Très lumineux expo sud, belle vue Très bel agencement intérieur, design. Une pièce de vie salon-cuisine, une grande chambre (avec espace dressing et coin bureau) et une pièce d'eau. Tout proche du site de l'arsenal, route de Bordeaux à Tarbes ( CGR, bowling, restaurants, loisirs, commerces et médical accessibles à pied). Stationnement aisé	1 596 €
le bon coin	Tarbes	T2	48	89 900 €	BON PLAN POUR INVESTISSEUR ! Situé dans Tarbes, proche des universités, dans une petite résidence récente et sécurisée, ce très bel appartement de type 2 offre des prestations de qualité. Il est composé d'une très belle pièce de vie ouvrant sur un grand balcon exposé Sud, d'une cuisine ouverte sur séjour entièrement équipée, d'une grande chambre et d'une confortable salle d'eau. Parking privatif. ACTUELLEMENT LOUÉ 517 EUR .	1 873 €

Moyenne T2 ancien : 1 835 € / m²

## T3

Source	Emplacement	Type	Surface	Prix de vente	Description	Prix au m²
Leboncoin	Tarbes	T3	58	105 000 €	Vends beau T3 situé à TARBES entre la place Marcadieu et la halle Brauhauban. Il est au 2ème étage d'une résidence sécurisée construite en 2007 avec ascenseur et vue sur un espace vert. Une place de parking privative est située au sous sol de l'immeuble. Une grande terrasse couverte de 15 m², exposée au SUD, vient prolonger la superficie de l'appartement qui est de 58 m². Soit au total environ 73 m² de surface au sol. Une cuisine américaine, ouverte sur le séjour, est équipée d'une plaque à induction, d'une hotte aspirante, d'un four encastré et un micro ondes également encastré. Dans la salle de bain, il y a une baignoire, un sèche serviettes électrique et un meuble de salle de bain avec un miroir et une vasque. Le WC est séparé de la salle de bain. Cet appartement est composé d'un hall d'entrée et de 2 chambres de 11 m² chacune avec grands placards à portes coulissantes et vue sur la terrasse. Ce T3 est chauffé par des radiateurs électriques à inertie haut de gamme commandé par un gestionnaire d'énergie.	1 810 €
le bon coin	Tarbes	T3	67	120 000 €	Appartement en hyper centre dans une résidence sécurisée avec ascenseur. Très lumineux et bien exposé il est composé d'un salon donnant sur un balcon avec vue sur les Pyrénées, deux chambres, une cuisine aménagée, une salle d'eau, un WC séparé. Deux emplacements de parking sous terrain et une grande cave complètent l'ensemble.	1 791 €

Moyenne T3 ancien : 1 800 € / m²

## Garanties constructeurs

En investissant dans un programme en VEFA, vous bénéficiez de garanties constructeurs : garantie biennale, garantie décennale, garantie de parfait achèvement.

- La **garantie de parfait achèvement** dure un an à compter de la date de réception des travaux. Elle couvre les éventuels dommages pouvant affecter la construction à l'exception de ceux résultant de l'usure normale ou d'un mauvais entretien.

- La **garantie de bon fonctionnement** ou la garantie biennale dure deux ans à compter de la date de réception des travaux. Elle concerne les éléments démontables, qu'il est possible d'enlever / déplacer (radiateurs, ballons d'eau chaude, prises...).

- La **garantie décennale** dure 10 ans à compter de la date de réception des travaux. Elle couvre les éventuels dommages qui pourraient fragiliser la construction (fissures, infiltrations, problèmes de toiture...) et la rendre inhabitable.

- Ces garanties et les compagnies les délivrant seront reprises dans l'acte de vente.

### **GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT (GARANTIE SPECIFIQUE A LA VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT)**

Elle donne à tout acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du Promoteur, le Garant se substituera au Promoteur pour assurer, en son lieu et place, le financement nécessaire à l'achèvement du programme ou du remboursement des versements effectués.

Le notaire, tenu d'assurer la pleine efficacité des actes qu'il rédige, doit vérifier son effectivité.

Les modalités de cette GFA seront reprises dans l'acte.



## ETAT LOCATIF

Résidence	Adresse	Equipements	Services	Tarifs mensuels
Résidence Le Stade	1 avenue Pierre de Coubertin, 65000 Tarbes	Un accès aux animations organisées dans l'enceinte de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci. Elle dispose d'une grande salle de restauration, d'un salon bibliothèque, d'un salon de télévision et d'un jardin. Un salon de coiffure et une salle de gym sont également à la disposition des résidents.	La mise à disposition et l'entretien des espaces collectifs Une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci Un service de restauration Un service de blanchisserie Un accès aux moyens de communication dans tout ou partie de l'établissement Un accès à un dispositif d'assistance et de sécurité 24h/24	T1 : 801,32 €/mois TTC T2 : 1003,64 €/mois TTC
Les Girandières Tarbes	79 rue Kléber, 65000 Tarbes	Restaurant sur place ouvert 7j/7 Salon TV, Salle d'animations, Wifi Salon familial (réceptions privées) Jardin arboré, Terrasse Espace Balnéo Billard Salle fitness, Terrain de pétanque, Coins lecture Parking	Equipe qualifiée 24H/24 – 7j/7 Mise à disposition des équipements de sécurité (télé-assistance, détection incendie) Continuité des services Accueil Animations 6j/7 Service de linge, Aide à la personne, Travaux ménagers, Petit bricolage, Livraison de courses Assistance administrative Assistance informatique Promenade des animaux de compagnie	A partir de 985 € / mois TTC pour un T1, F1 et F1 bis A partir de 1206 € TTC / mois pour un F2 A partir de 1659 € TTC / mois pour un F3

Les résidences Seniors

Tarif moyen mensuel

1 219 €

Résidence Oh! Activ'

Tarif moyen mensuel

1 243 €



Source : logement-seniors.com, capresidenceseniors.com

**NB :** tarifs prévisionnels, donnés à titre indicatifs, susceptibles d'être réévalués par le gestionnaire en fonction des évolutions liées à l'environnement économique, concurrentiel et fiscal.

Pour un investissement sous bail commercial, le bien est confié à un exploitant professionnel. Contrairement à une location nue, le propriétaire n'a pas à souscrire à une assurance locative afin de se protéger d'une éventuelle carence/vacance locative. En effet, c'est au gestionnaire que revient la mission de remplissage de la résidence.

## Une gestion confiée à HomniCity (anciennement Club Senior)

Date de création : 2016

Chiffre d'affaires 2019 : 25 Millions d'euros

Nombre de résidences : 10

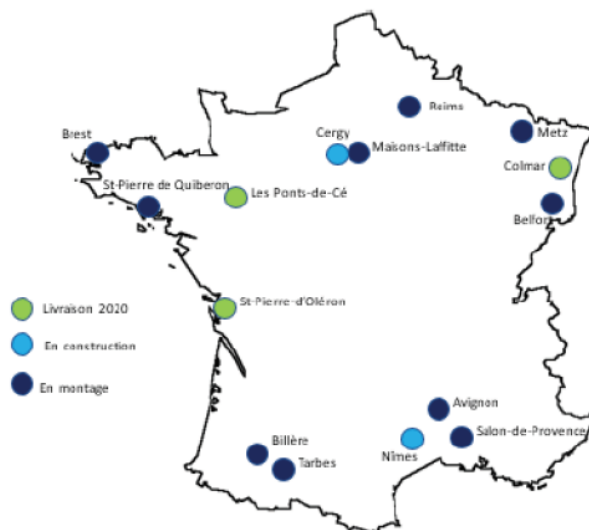
Le groupe immobilier Club Seniors, spécialiste de l'exploitation de résidences Seniors, anciennement filiale de la société Quartus, affirme son identité et devient **HomniCity**.

HomniCity, spécialiste de l'exploitation de résidences Seniors précédemment au sein du groupe Quartus s'appuie sur une structure capitalistique solide. Détenu désormais à la fois par Banque Populaire Développement, actionnaire majoritaire (60%) et par Pleurmeau Investissement (40 %) représenté par son Président Jacques Pleurmeau, expert présent depuis plus de 20 ans dans l'exploitation d'EHPAD (Fondateur d'Hom'Age, parc de 500 lits).

Le Groupe s'est très vite distingué sur le marché par une approche novatrice de la conception et de la gestion de ses résidences, pensées pour être évolutives, inclusives et connectées.

Leur objectif est de créer des résidences ouvertes sur la ville et sur la vie, connectées et évolutives tout en assurant un placement sûr et pérenne aux investisseurs. Elles sont implantées en cœur de ville, offrant aux résidents un cadre de vie agréable.

Implantation des résidences :



## ATOUTS DU BIEN PAR RAPPORT AU MARCHE

### 1) A PROXIMITE DE L'HYPERCENTRE

La résidence Oh ! Activ' est idéalement située en centre-ville de Tarbes, à seulement 500 mètres du cœur de la ville. L'emplacement lui confère un cadre arboré et fleuri avec un panorama sur la chaîne des Pyrénées.

### 2) UNE PART IMPORTANTE DE SENIORS

La population tarbaise compte 32 % de seniors, un chiffre particulièrement élevé et en forte augmentation car les plus de 60 ans représentaient 27,4 % en 2007 (INSEE). Actuellement, deux résidences seniors sont implantées dans la ville et la ville met en place des infrastructures pour les accompagner.

### 3) DES SERVICES VARIES

La résidence offre un cadre de vie de qualité avec de grands espaces de vies et services :

- Un espace « live cube », un espace ciné actu, Fab Lab, coworking,
- Un restaurant
- Un espace forme avec piscine, sauna, cabine esthétique, espace fitness, espace snœzelen (stimulation multisensorielle)
- Une conciergerie

#### UNE OPPORTUNITE SELECTIONNEE PAR CERENICIMO, LA REFERENCE NATIONALE DE L'EPARGNE IMMOBILIERE.

Plate-forme indépendante dédiée à l'immobilier d'investissement, créée en 1995, Cerenicimo sélectionne et distribue, à destination exclusive des professionnels du patrimoine, une gamme de supports d'investissement diversifiée, principalement en immobilier géré sous bail commercial.

Avec plus de 56 600 logements commercialisés depuis sa création et une expertise reconnue auprès des professionnels du patrimoine\*, Cerenicimo s'impose comme la plate-forme référente en immobilier d'investissement.

\* Elue meilleure plate-forme immobilière au Palmarès Gestion de Fortune depuis 13 ans et lauréate du Prix des CGPI 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020 dans la catégorie plates-formes immobilières, par Investissement Conseils

Cerenicimo est une filiale de Consultim groupe.

## LES RISQUES

### 1) MESURE DU RISQUE ECONOMIQUE LIE A LA DEFAILLANCE D'UN GESTIONNAIRE

La défaillance du preneur à bail exploitant est un risque inhérent à l'investissement en résidence services. Sur le segment du tourisme d'affaires, la défaillance d'un gestionnaire est un risque qu'il convient de ne pas éluder. Connu, ce risque est également anticipé. Cerenicimo, qui a référencé cette opération, bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans et, afin de limiter ce risque et d'offrir confort de gestion et performance, un mandat de gestion immobilière est associé à cet investissement.

Compte-tenu de la qualité de l'emplacement et du montage économique de cette résidence, le risque lié à un changement de gestionnaire au cours de la 1<sup>ère</sup> période du bail commercial est évalué à **15 %**.

#### ► Quelles conséquences possibles en cas de changement de gestionnaire ?

Dans 70 % des cas : reprise du bail commercial dans les mêmes conditions par un autre opérateur	Dans 30 % des cas : baisse de loyer maximale de l'ordre de 25 %
→ Soit un rendement identique de 3,7 %	→ Soit un rendement de 2,78%
Compte-tenu de ces éléments, <b>l'espérance de rendement est donc de 3,62 %*</b> .	

\* détail du calcul :  $(3,7 \% \times 85 \%) + (3,7\% \times 15 \% \times 70 \%) + (2,78 \% \times 15\% \times 30 \%) = 3,62 \%$ .

Comme pour un bien immobilier traditionnel qui peut subir une baisse de loyer (nécessitée par des conditions du marché, de la concurrence ou du contexte économique), une diminution des loyers dans le cadre d'un achat en immobilier géré peut s'avérer nécessaire en cas de bouleversement économique majeur ou de modification d'un facteur de commercialité, afin d'assainir une situation qui se serait dégradée. Le mandat d'administration de biens confié à PROPERTIMO, en plus d'apporter un grand confort de gestion, permet également d'apporter un accompagnement optimal si un tel risque se produit.

#### PROPERTIMO, LE PREMIER GESTIONNAIRE IMMOBILIER DEDIE A L'IMMOBILIER GERE

Fort de l'expérience de plus de 20 ans du groupe Consultim, Propertimo est le premier acteur dédié à la gestion immobilière dans le domaine de l'immobilier géré.

L'engagement à long terme aux côtés des investisseurs est le gage de la maîtrise des cycles de vie de l'immobilier géré. Plusieurs milliers d'investisseurs bénéficient de l'accompagnement de Propertimo.

- Revente avec un bail commercial en cours :

Que le bail soit en cours ou renouvelé, l'arbitrage se fera au moment de la revente et selon la durée restante (ou nouvelle) du bail. Le bien pourra attirer un nouvel investisseur qui profitera de revenus immédiats et d'une lisibilité quant à l'exploitation.

- Revente sans bail commercial :

La revente sans bail commercial est envisageable mais aura certaines incidences, notamment une éventuelle régularisation de TVA et une possible indemnité d'éviction due au gestionnaire. En effet, si le propriétaire refuse le renouvellement du bail, l'article L145-14 du Code du Commerce prévoit que le propriétaire bailleur « doit payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ». La résidence étant un fonds de commerce pour l'exploitant, cette indemnité sera calculée en tenant compte du chiffre d'affaires de la résidence sur les dernières années et des modalités d'évaluation d'un tel fonds de commerce, c'est à un juge qu'il appartiendra en dernier ressort de la fixer.

## IMMOGUARD

A noter que cet investissement bénéficie du service « immoguard ».

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure <sup>(1)</sup> 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 <sup>(3)</sup> réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

## LB2S, LE PREMIER ASSET MANAGER DEDIE A L'IMMOBILIER GERE

Fort de l'expérience de plus de 20 ans du groupe Consultim, LB2S - Lease Business Services & Solutions - est le premier acteur dédié à l'asset management et à la revente dans le domaine de l'immobilier géré.

L'engagement à long terme aux côtés des investisseurs est le gage de la maîtrise des cycles de vie de l'immobilier géré. Plusieurs milliers d'investisseurs bénéficient de l'accompagnement de LB2S.

*« 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. »*