



Investir en Location Meublée Non Professionnelle Résidences Seniors

- ✓ N°1 des Résidences Services Seniors
- ✓ Spécialiste depuis plus de 20 ans
- ✓ Expérience solidité reconnue
- ✓ **NEXITY**, un actionnaire de référence depuis 2008
- ✓ 1^{ère} Résidence Services Senior en **2001**
- ✓ Plus de 100 résidences en France



100% des
baux
renouvelés

Une approche et un concept uniques

Le groupe offre la possibilité à la fois aux séniors, de vieillir dans de « bonnes conditions » et aux épargnants d'investir au travers d'une solution **sûre, pérenne** et rentable pour leur patrimoine.

Un groupe, 3 expertises

- La promotion immobilière
- La commercialisation des programmes immobiliers
- L'exploitation des services

➔ **Partie prenante dans chaque projet d'où un choix d'emplacement de grande qualité**

Le marché des Résidences services seniors

Quelques chiffres...



Un besoin/enjeu sociétal

La population vieillit et vit de plus en plus longtemps. Le nombre de seniors va augmenter de **40% en 15 ans**. Pourtant, uniquement 5% des besoins sont assurés.

Un marché porteur

L'offre disponible est encore restreinte et peu adaptée aux réels besoins des Séniors

➔ **Une problématique et un marché qui favorise le développement des Résidences Domitys**

Les résidences Domitys, un cadre de vie unique

Un objectif général : améliorer le quotidien et le bien-être des Seniors

✓ Des appartements adaptés au vieillissement

Des logements confortables du T1 au T3, modernes et lumineux et équipés

✓ Des services mis à la dispositions des résidents pour les accompagner au quotidien

Accueil et réception, bar et restaurant, salon bibliothèque, TV, piscine & spa, espace forme, espace beauté...

✓ Une offre sur mesure

En complément des services initiaux, une offre « à la carte » avec des formules personnalisées. Les résidents ne payent que ce qu'ils consomment



- | | | | |
|--------------|-----------|------------------|------------------------|
| 1 Accueil | 4 Salon | 7 Piscine | 10 Salon de beauté |
| 2 Cuisines | 5 Atelier | 8 Massage | 11 Informatique |
| 3 Restaurant | 6 Bar | 9 Salle de sport | 12 Terrasse - solarium |



Confort

Sécurité

Convivialité

Les résidences Domitys



Pourquoi investir dans les Résidences Domitys ?

Des loyers garantis

- Un bail ferme de 11 ans renouvelable
- Des loyers versés tous les mois que le bien soit occupé ou non
- Revalorisation des loyers tous les ans

Prise en compte de la gestion locative

- Domitys assure la gestion et l'entretien courant des logements

Aucune charge de services

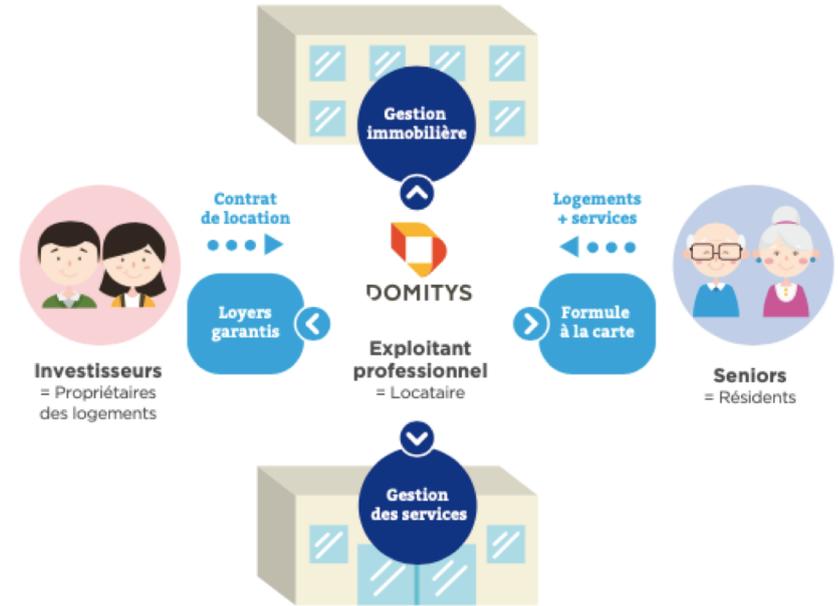
- Les espaces de services ne sont pas des parties communes. Il n'y a donc aucunes charges liées à leur entretien et leur fonctionnement

Un accompagnement à la revente

Epargne

Retraite

Prévoyance



3 objectifs patrimoniaux

- ✓ Générer des revenus complémentaires
- ✓ Faire fructifier son épargne
- ✓ Développer et transmettre un patrimoine

La formule LMNP Senior

Le statut LMNP (Location Meublée Non Professionnelle)

- ✓ Récupération de la TVA (20%)
- ✓ Régime BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)
- ✓ Amortissement de 100% de la valeur du bien
- ✓ Des revenus faiblement voire pas du tout imposés et exonérés de PS (prélèvements sociaux)
- ✓ Rendement moyen NET de frais et de fiscalité : environ **4%**

Exemple

- Investissement initial de **146.000€ HT**
 - Budget global TTC : environ 180.000€
 - Revenus : **480€** par mois, soit 5.700€ par an
- Financement par emprunt amortissable
 - Sur 20 ans
 - Taux d'intérêts **1,6%** (dont assurance 0,3%)
 - Mensualité : **750€**
 - Revalorisation des loyers : **1,5%**
- **Effort d'épargne : +/- 270€**

Bilan de la simulation

	Phase de financement pendant 20 ans	Phase de revenus jusqu'à 30 ans
Loyers perçus	133 956 €	83 504 €
Réduction d'impôts	0 €	0 €
Récupération de la TVA	1 100 €	0 €
Total des recettes	135 056 €	83 504 €
Charges d'exploitation	18 737 €	11 273 €
Remboursement du Financement	181 680 €	0 €
Fiscalité à payer sur BIC (IRPP + prélév. sociaux)	0 €	18 636 €
Total des dépenses	200 417 €	29 909 €
Bilan financier sur la période	-65 362 €	53 597 €
Soit une moyenne mensuelle de (-) = épargne et (+) = revenus	-272 €	447 €
Estimation valeur en cas de revente	146 000 €	146 000 €
Capital restant dû	0 €	0 €
Valorisation de votre patrimoine net à terme	146 000 €	146 000 €