



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital

**OPPORTUNITÉ
EXCEPTIONNELLE
À SAISIR MAINTENANT !**

LOCALISATION EXCEPTIONNELLE, RENTABILITÉ à plus de 5%

La location meublée consiste à louer un ou plusieurs logements équipés d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse y vivre normalement avec ses seuls effets personnels. **La location meublée est considérée d'un point de vue fiscal comme une activité commerciale, ce qui présente des avantages importants.**

- **Rien à gérer, le gestionnaire s'occupe de tout**
- **Des revenus garantis grâce au bail commercial,**
- **Des revenus pas ou peu fiscalisés pendant de nombreuses années**

Nous vous proposons 3 opportunités sélectionnées et validées pour vous.

OFFRES RARES avec une rentabilité de plus de 5%.

Ces solutions d'investissement peuvent vraiment répondre à différentes problématiques : **de création de patrimoine, de préparation de retraite à faible coût, d'optimisation patrimoniale.**

Résidence LE MILLÉNAIRE à Montpellier (34)



Résidence ZÉNITUDE à Mandelieu la Napoule (06)

Résidence APPART'HOTEL à Lissieu (69)



Couleur CAPITAL

Adresse : 39, rue Rachais - 69007 Lyon – Téléphone +33 (0)4 37 66 27 49

SARL au capital de 178 500 € - RCS Lyon N°53510842700019

Code NAF/APE 6919B - N° TVA intracommunautaire FR28535108427 - Conseiller en Investissement Financier – ANACOFI-CIF N°E002968 – Courtier en Assurance, CAT B – ORIAS N°11064432 – www.orias.fr - Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce : Carte Professionnelle n° CPI 6901 2016 000 013 203 délivrée par CCI de Lyon Métropole, sans détention de fonds. Responsabilité Civile & Garantie financière : ZURICH insurance PLC 7400026945

V2023 07



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital

**418 Rue du Mas
de Verchant,
34000
Montpellier**

- T2 30 m²
- 3 ème étage
- Parking

**Les points forts
du quartier**

**Les services de
la résidence**

Résidence Le Millénaire MONTPELLIER

Réf. : 706

LMNP d'occasion



113 logements pour 2 et 4 personnes

- A 5 minutes à pied de la ligne de bus 9 et proche du tramway
- A 15 minutes du centre historique, de la plage et de l'aéroport
- A 5 minutes de la gare

- A proximité des commerces et des restaurants
- Proche des monuments historiques, idéal pour découvrir la ville.



Services offerts :

- Ménages
- Ordinateur/Magazine
- Business Corner
- Parking
- Salle de Fitness
- Cuisine équipée
- Climatisation
- Télévision
- Wifi

Services en option :

- Parking sous terrain
- Distributeur de boissons
- Distributeur de nourriture
- Laverie
- Sauna

Couleur CAPITAL

SARL au capital de 178 500 €
RCS Lyon N°53510842700019



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital

Photos non contractuelles – prises sur site de présentation

- T2 30 m²
- 3^{ème} étage
- Parking
- DPE « C »



Gestionnaire

Documents annexes sur demande

Exploitation de la résidence

- Gestionnaire Appart 'City
- Bail échéance décembre 2019 - Tacite prolongation
- Indexation ICC plafonnée à 1,5% par an

Tarifs

Prix	TVA récupérable	TOTAL FAI
101 800 € (acte en main)	2.500 €	113.500 €

Loyer ht	Rentabilité ht/ht	Prévisionnel Charges	Prévisionnel Taxe Foncière
6.154 €	5,5 %	514 €/an	356 €

Couleur CAPITAL

SARL au capital de 178 500 €
RCS Lyon N°53510842700019



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital

Proposition de
COULEUR CAPITAL

161 rue Yves
Brayer à
Mandelieu La
Napoule (06210)

Les points forts
du quartier

Les services
de la
résidence

Résidence Zénitude Mandelieu la Napoule

LMNP d'occasion



Le Zenitude Mandelieu-la-Napoule accueille dans un style provençal, à 1 km de la plage. La résidence est dotée de deux piscines.

Les appartements duplex sont climatisés. Les 136 logements sont entourés d'une pinède. A 15mn de Cannes.

Services offerts :

- Bagagerie
- WIFI
- Prêt de jeux de société
- Prêt de lit bébé et chaise haute
- 2 piscines

Services en option :

- Laverie
- Parking
- Ménage

Couleur CAPITAL

SARL au capital de 178 500 €
RCS Lyon N°53510842700019



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital

Photos non contractuelles – prises sur site internet présentation

**Villa duplex
T2 de 33m²
avec
terrasse et
parking**



**Gestionnaire
Zénitude**

- Société créée en 2009
- Gestionnaire de 25 Apart-Hôtels à travers toute la France
- Exploitation de la résidence
 - Échéance bail : 31 mars 2030
 - Pas de travaux majeurs à prévoir

Tarifs

Prix	TVA S/commission	TOTAL FAI
121.000 €	2.200 €	123.200 €

Loyer HT selon bail en cours	Rentabilité brute	Prévisionnel Charges	Prévisionnel Taxe Foncière
6.057 €	5 %	804 €	393 €

Documents annexes sur demande

Couleur CAPITAL

SARL au capital de 178 500 €
RCS Lyon N°53510842700019



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital



RÉSIDENCE "APPART'HOTEL LISSIEU****"

Construite en 2005 avec une rénovation complète terminée en 2019, la résidence est située dans un cadre naturel et arboré. Munie d'une piscine extérieure et d'un restaurant accueillant, elle possède un accès facile aux transports.

Elle est composée de 100 appartements du T2 au T4.

La résidence est notée 7/10 selon les avis booking.com.



SITUATION

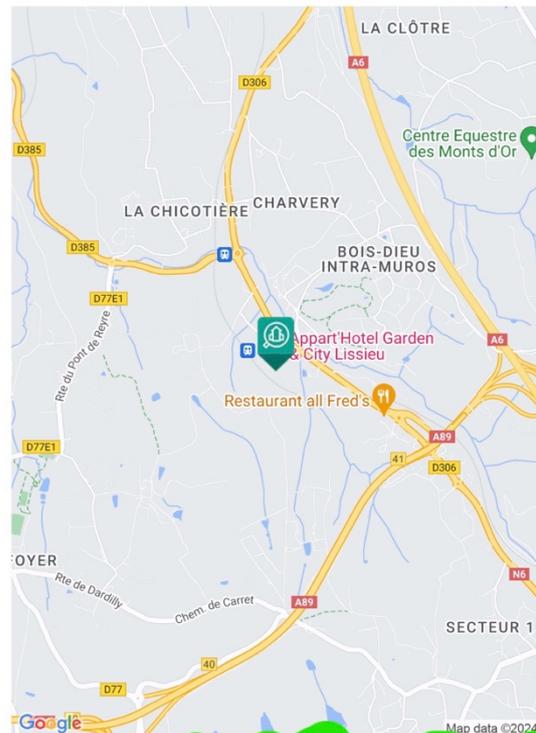
**8 All. des Écureuils
69380 Lissieu**

A proximité:

- Golf à 6 min en voiture
- L'étang Bois-Dieu à 10 min à pied
- Centre ville de Lyon à 15 min en voiture

La résidence est desservie par:

- Les lignes de bus 61, 115, 118 (Lyon en 30 min)
- La départementale D306
- L'autoroute A6, A89



Couleur CAPITAL

SARL au capital de 178 500 €
RCS Lyon N°53510842700019



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital

Appart'Hotel Lissieu*** (69)

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Prix HT	97 800 €
Dont meubles anciens	600 €
Dont honoraires HT	9 300 €
Dont nouveaux meubles prévus HT	6 000 €
Montant TVA	3 060 €
Total TTC	100 860 €
Frais Notaire	7 600 €
Mandat Couleur Capital	3000 € ttc
Total acte en mains	111 460 €ttc 107 900 HT
Rentabilité brute HT / HT	5.80 %
Numéro copropriété	205 + 101 (PKG)
Numéro d'exploitation	I04
Type de lot	T3
Surface	65.37 m ² Carrez
Niveau / étage	RDC
Balcon	Non
Parking	Oui n°P106
Classe énergie	C

Couleur CAPITAL

SARL au capital de 178 500 €
RCS Lyon N°53510842700019

DONNÉES FINANCIÈRES

Charges de copro non récupérables (annuel)	390 €
Fonds de travaux (annuel)	80 €
Taxe foncière	638 €
Dont TOM remboursée	76 €

COPROPRIÉTÉ

Date de la dernière AG	30/11/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2005
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION

BAIL RENOUVÉLÉ

Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 - 01/08/2023 - 31/07/2032
Loyer annuel HT	6 256 €
Mode d'indexation	Triennale - ILC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

Maison T3 en duplex. Comptes de la résidence In bonis en 2022 : CA : 1,98 M€ pour un résultat net 130 K€. Rénovation complète de cette maison en 2018/2019. Les photos associées sont celles du lot. Les frais judiciaires (6.000 € HT dans la case nouveaux meubles) charge acheteur sont inclus dans le prix présenté



Couleur CAPITAL
parce que votre avenir est capital

**Plus de détails sur ces opérations ? Une étude personnalisée ?
Contactez-nous sans attendre !**

Nous sommes toujours à votre écoute pour vous accompagner dans votre optimisation de la fiscalité, la préparation de la retraite et constitution ou développement de votre capital : appelez-nous pour en parler.

N'hésitez pas à nous contacter et à nous recommander à vos amis pour qu'ils bénéficient des mêmes conseils adaptés.

Notre métier, vous accompagner avec une palette de solution pour réduire vos impôts, pour tous vos placements (assurance vie, Plan Epargne Retraite...), pour vos investissements immobilier (achat/revente).

Bien cordialement,

Christine Picasso
06.20.56.29.63
ch.picasso@couleurcapital.com

& Thierry PUJERVIE
06.07.76.47.36
th.pujervie@couleurcapital.com

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA :

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, ladite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Risques : Solidité à long terme de l'exploitant, obligation comptable et déclarative, fluctuation du marché immobilier, qualité du gestionnaire et suivi de la résidence.

Couleur CAPITAL

SARL au capital de 178 500 €
RCS Lyon N°53510842700019