



# Résidences Services Seniors

## Un placement de bon sens !



**Bien vivre sa retraite nécessite de disposer de revenus suffisants sur le long terme**

**La retraite est avant tout une source de plaisir....**

- ✓ Tourisme
- ✓ Famille



- ✓ Culture
- ✓ Activités sportives

**...mais elle nécessite d'être prévoyant**

- ✓ Faire face aux imprévus
- ✓ Pallier une éventuelle baisse des niveaux de retraites



- ✓ Financer sa perte d'autonomie
- ✓ Aider ses enfants

## Bien vivre sa retraite nécessite de disposer de revenus suffisants sur le long terme

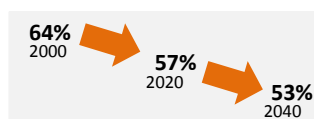
### Un manque d'anticipation....

- 49% des retraités déclarent avoir surestimé leur pension de retraite.\*

### Un calcul des droits à retraite de moins en moins avantageux

- Augmentation du nombre d'années prises en compte pour le calcul du salaire de référence
- Augmentation de la durée de cotisation requise pour atteindre le taux plein
- Augmentation du relèvement de l'âge minimal d'ouverture des droits à retraite
- Evolution des règles de revalorisation des salaires passés et des retraites en cours de service

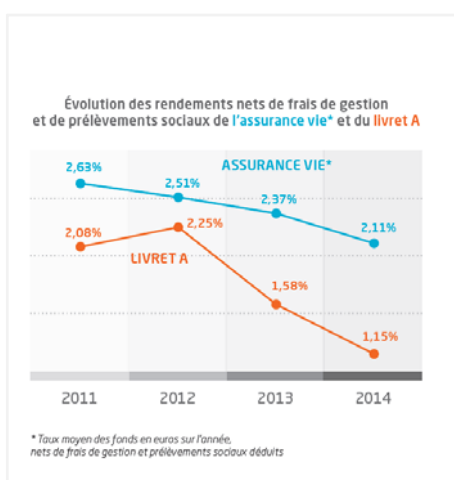
### Un taux de remplacement en baisse continue ( ex cadres)



La solution : améliorer dès aujourd'hui votre retraite de demain

\*étude HSBC de septembre 2013

### Assurance vie, livret A, des rendements en baisse continue....



### Méfiance sur les placements à haut rendement non garantis



### L'immobilier locatif « en propre », la fausse bonne idée ?

Vide locatif, impayés, frais d'agence, fiscalité des revenus, entretien et travaux...

Et aussi...plafonnement des loyers avec la loi ALUR

## DOMITYS a développé LE produit qui répond aux attentes des investisseurs

### Une rentabilité sécurisée

**Loyers garantis pendant 11 ans**  
que votre bien soit occupé ou non

**Des locataires de qualité**  
Les seniors sont respectueux du bien

**Pas de charge**  
DOMITYS vous verse des loyers nets de charge

**Un marché secondaire animé par DOMITYS**

Jusqu'à 4,5% de rentabilité

### Une gestion zéro souci

**DOMITYS s'occupe de tout**  
De la recherche de locataires à la gestion des Espaces Club

**L'expérience d'un leader**  
DOMITYS possède près de 15 ans d'expérience sur ce marché et 40 résidences ouvertes

### Le plein d'avantages fiscaux

**LMNP avec amortissement**  
TVA remboursée  
+ Loyers peu ou pas fiscalisés

**LMNP Censi-Bouvard**  
TVA remboursée  
+ Réduction d'impôts de 11% du prix de revient répartie sur 9 ans



## LE CONCEPT DOMITYS LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEUR

Investir DOMITYS

5



## UN MODÈLE ÉQUILIBRÉ ET RENTABLE

- Un vrai bien immobilier (appartement) dans une résidence de standing
- Un prix d'acquisition connecté au marché de l'immobilier local
- Un rendement attractif (entre 4,0% et 4,40%) et des loyers garantis même en cas de vacance locative
- Un marché secondaire animé directement par les équipes commerciales AEGIDE:
  - Environ 130 lots revendus depuis 2010
  - Un délai moyen de vente de 4 mois

- Issus copro ou pro AEGIDE
- Sites choisis par rapport à l'étude du marché local
- Une adaptation du logement aux besoins des seniors :
  - Typologie
  - Ergonomie
  - Equipements
- Cahier des charges strict garant du concept

- Une sécurisation de l'exploitation pendant la période de remplissage de la résidence grâce à l'indemnité de prise à bail versée par le promoteur
- Des engagements de loyers garantis aux investisseurs validés par l'exploitant et permettant de sécuriser le remplissage locatif auprès d'une population senior solvable

Investir DOMITYS

5

## ENGAGEMENTS QUALITÉ DE DOMITYS

Certification AFNOR pour les Résidences Seniors avec Services : uniquement DOMITYS !

Certification		Déclaration					
Niveau réglementaire	SAP (Agrément)	SAP / Services du quotidien (Déclaration)	Restauration	Locaux	Animation	Sécurité	Accueil <sup>(*)</sup>

Vivre DOMITYS

4

## LA FISCALITÉ DU LOUEUR EN MEUBLÉ

Base commune

- **Récupération de TVA :**  
du prix meubles inclus, récupérée au prorata de chaque appel de fonds
- **Bail commercial avec l'exploitant** (bail Domitys de 11 ans)

Atouts spécifiques des deux dispositifs

CENSI BOUVARD	AMORTISSEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Economie d'impôts</b> de 11 % du prix de revient</li> <li>▪ Revenus locatifs soumis à fiscalité si résultat positif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas d'économie d'impôts</li> <li>▪ <b>Amortissement en déduction des revenus locatifs</b> : pas d'imposition sur les revenus locatifs (ou très faible)</li> </ul>

**La promesse de prise à bail : l'engagement du Groupe pour toutes les résidences Domitys**

Investir DOMITYS

## LA FISCALITÉ DU PINEL

Pinel classique

- **Economie d'impôts :**  
De 12, 18 ou 21 % selon durée d'engagement de 6, 9 ou 12 ans : 63 000 € max
- **Location nue (pas de garantie de loyer)**

Pinel garanti Domitys

Principe	Avantages
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les avantages Domitys du meublé appliqué au Pinel</b></li> <li>▪ Possibilité de passage en meublé garanti au terme de l'engagement Pinel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garantie de loyer y compris en cas de carence et de vacance via un bail civil de 6, 9 ou 12 ans</li> <li>▪ Prise en charge de l'APNO</li> <li>▪ Prise en charge des charges de copropriété usuelles</li> </ul>

**DOMITYS**

Investir DOMITYS

### ❖ Les Raisins Bleus à VILLIERS SUR MARNE

- ❑ Eligible aux statuts fiscaux : LMNP + PINEL
- ❑ Prix
  - TTC nu à partir de : 184 400 €
  - HT meublé à partir de : 158 666 €
- ❑ Rentabilité
  - meublé jusqu'à : 4,20 %

### ❖ Les Hautes Feuilles à BEZANNES

T3 avec parking  
 Prix de revient (HT + FN) = 221 704 €  
 Loyer annuel HT = 9 162 € (révision annuelle IRL sans plafond)  
 Net de charges locatives usuelles  
 Rentabilité = 4,26 €  
 Hypothèse de financement : apport 20 000 €, CA 18 ans 1,90%  
 Couple 2,5 parts, TMI = 30%

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En amortissement : de 6 000 à 7 000 € d'amortissement annuel à déduire de vos revenus locatifs</li> <li>- Effort d'épargne mensuel d'environ 500 €</li> <li>- Aucune imposition des revenus locatifs jusqu'en 2043</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En Censi Bouvard : économie d'impôts de 23 683 €, soit 2 631 € par an pendant 9 ans</li> <li>- Effort d'épargne moindre pendant la défiscalisation</li> <li>- Revenus locatifs complémentaires fiscalisés dès 2020</li> </ul> |
|--|--|

❖ Les Hautes Feuilles à BEZANNES

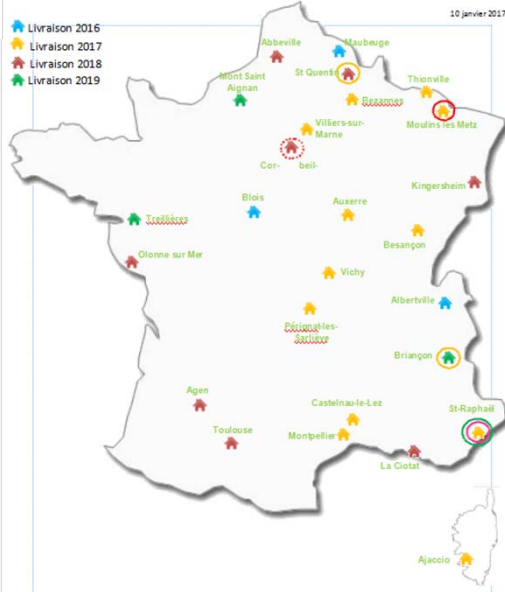
T3 avec parking  
 Prix immobilier TTC = 250 397 €  
 Loyer Pinel garanti = 6 814 €  
 Rentabilité économie d'impôts incluse = 4,23 % (9 premières années)  
 Net de charges locatives usuelles  
 Hypothèse de financement : apport 20 000 €, CA 18 ans 1,90%  
 Couple 2,5 parts, TMI = 30%

		Economie d'impôts			
Durée	Taux	totale	annuelle		
6 ans	12%	30 799 €	5 133 €		
9 ans	18%	46 198 €	5 133 €		
12 ans	21%	53 898 €	5 133 €	pendant 9 ans, puis	
			2 567 €	les 3 dernières années	

Imposition foncière dès 2024  
 Effort d'épargne d'environ 500 € mensuel  
 Possibilité de passage en LMNP dès départ locataire et 6/9/12 ans

Les programmes

5



Les programmes

5