

# Résidence Tourisme – BELAMBRA – GUIDEL Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

## SYNTHESE :

Vente Appartement T2 de 31m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence L'océan à GUIDEL (56520).

- L'océan
- Appartement T2
- GUIDEL (56520)
- Résidence Tourisme
- BELAMBRA

- Prix : 104 979 €

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2019 Création Développement Patrimoine

Tel : 02.50.50.30.40 Email : contact@creation-developpement-patrimoine.com

- Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 7 212 €
  - Rentabilité brute : 6.86 %
  - Rentabilité nette : 6.36 %
- 
- Taxe foncière : 300€
  - Charges de copropriété annuelles : 226 €

#### LOCALISATION :

Guidel est une commune française, située dans le département du Morbihan, en bordure de l'océan Atlantique et à la frontière du Finistère, Elle est localisée à 15 minutes de l'aéroport et de la Ville de Lorient, à 20 minutes de la gare TGV. Station balnéaire de la côte des mégalithes, son littoral comporte plusieurs plages sableuses. Ses longues plages orientées Nord/Sud, en font l'un des spots les plus prisés de la côte sud de la Bretagne. Guidel évoque à la fois la mer, la campagne et la rivière avec la Laïta, et permet la pratique de nombreuses activités « nautiques » et « nature ». 17km de façade littorale dont 5km de plages de sable fin et de criques sont à découvrir.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Belambra Clubs Les Portes de l'Océan est située à 200 mètres des plages et 4km du centre de Guidel-Plages. La résidence propose des chambres et des appartements avec terrasse individuelle, les appartements sont équipés d'une kitchenette avec : plaques vitrocéramiques, four micro-ondes, réfrigérateur-congélateur, lave-vaisselle, cafetière électrique, grille pain (kitchenette séparée et située au rez-de-chaussée). Activités sur place et à proximité et équipements : piscine chauffée, remise en forme, ping-pong, mini golf, beach-volley, terrain multi-sports (avec participation : tennis, voile découverte environnement, aquarelle), animations de soirées. Séjour à la carte possible (week-end, nuitée, etc...)

#### LA GESTION :

Belambra est une marque issue de l'Association Villages Vacances Familles - VVF. VVF a été créée en 1959 et est devenue SA en 1997. La marque Belambra a été créée en 2008 pour exploiter les résidences du parc qui ont fait l'objet d'un vaste programme de rénovation entamé en 2005.

Belambra est détenue à 66% par Caravelle et à 34 % par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Sous l'effet de campagnes TV - Web efficaces, elle se situe aujourd'hui au 4ème rang des principales marques d'opérateurs de tourisme et clubs de vacances. La notoriété de Belambra est nettement plus élevée auprès des foyers avec enfants (64% avec la caractéristique "Vacances tout compris" citée en premier).

Aujourd'hui, plusieurs dizaines de millions d'euros sont investis chaque année dans l'entretien et l'amélioration des clubs. Hiver 2017, le parc Belambra s'enrichit de 4 Clubs Belambra Sélection dans des destinations ski de prestige : Tignes - La Plagne - Arc 1600 - Morzine. A l'été 2018, le parc Belambra sera également étoffé d'un tout nouveau club sur la destination privilégiée qu'est la Presqu'île de Giens.

Chiffre d'affaires 2014: 143 millions d'€ et un résultat net de moins 16 millions d'€.

Chiffre d'affaires 2015: 158 millions d'€ et un résultat net de moins 3 millions d'€.

Chiffre d'affaires 2016: 168 millions d'€ et un résultat net de moins 2 millions d'€.

Chiffre d'affaires 2017: 175 millions d'€ et un résultat net de moins 600 000 €.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 1963

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2019 Création Développement Patrimoine

- Nombre de lots : 300
- Equipements : Piscine, Laverie, Salle de fitness
- Site internet de la résidence

• Type de fiscalité :

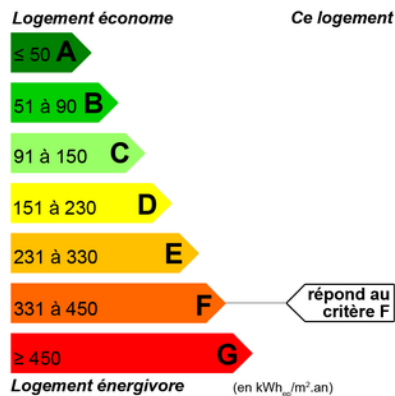
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

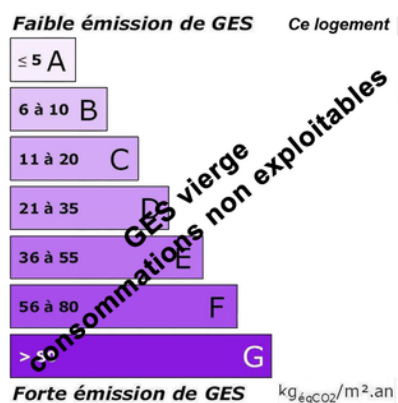
- Surface habitable : 31m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 1

○ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans et 5 mois
- Échéance du bail : 31/10/2019
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
- Particularités : Les conditions de renouvellement éventuel du bail sont inconnues à ce jour. Elles seront régies par les articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.