

# SPÉCIAL RÉSIDENCES SÉNIORS

## Pourquoi investir dans les maisons Sérénia ?

UN CONCEPT NOVATEUR  
UN INVESTISSEMENT OPTIMAL



### UN MARCHÉ PORTEUR

- **15 millions de séniors** en 2020 (+ 25%)
- de **nouvelles attentes** (autonomie, convivialité et sécurité)
- peu d'**offres adaptées**



### UN CONCEPT INNOVANT

- un **village de maisons** organisées autour d'un club house
- une offre dédiée aux **jeunes séniors autonomes**
- juste ce qu'il faut de **services**
- un **habitat parfaitement adapté**
- un environnement **privilegié**
- un **loyer et des charges attractifs**



SIMULEZ VOTRE PROJET SUR [WWW.SERENYA.FR](http://WWW.SERENYA.FR)

02 54 76 85 74 - [CONTACT@SERENYA.FR](mailto:CONTACT@SERENYA.FR)  
16-18 RUE DE LA SIRÈNE - 41200 ROMORANTIN

### LA MEILLEURE SOLUTION FISCALE

Le statut de loueur meublé (LMNP) dans une résidence Sérénia est bien plus performant qu'un investissement loi Pinel.

	LOCATION NUE PINEL	LOCATION MEUBLÉE SÉRÉNIA
Plafonnement des loyers <small>↳ Loyers libres en LOUEUR MEUBLE</small>	--	++
Plafonnement des ressources locataire <small>↳ Ressources locataire plafonnées en PINEL</small>	--	++
Risques locatifs <small>↳ Solvabilité de la clientèle sénior</small>	--	+++
Valeur du bien à la revente <small>↳ Revente en masse des lots à l'issue du PINEL (12 ans)</small>	-	++
Stabilité de l'avantage fiscal <small>↳ Fiscalité constante en LOUEUR MEUBLE</small>	-	++
Réduction d'impôts <small>↳ 21% de l'investissement sur 12 ans en PINEL</small>	+++	---
Remboursement de la TVA 20% sur acquisition <small>↳ Les services permettent le remboursement de la TVA sur l'achat en LOUEUR MEUBLE Sérénia</small>	---	+++
Revenus locatifs défiscalisés <small>↳ Amortissement sur 30 ans en LOUEUR MEUBLE</small>	---	+++
Plafonnement niche fiscale <small>↳ Remboursement de TVA et amortissement en LOUEUR MEUBLE n'utilisent pas la niche fiscale de 10.000 €</small>	--	++

# SPÉCIAL RÉSIDENCES SÉNIORS

## Pourquoi investir dans les maisons Sérénia ?

### ACCOMPAGNEMENT ET GARANTIES RENTABILITÉ



**3 PACKS GESTION AU CHOIX**  
avec notre partenaire CITYA Immobilier

PACK GESTION ZEN

Pack Gestion  
+  
Garantie Loyers Impayés et dégradations  
**8,90 %<sup>TTC</sup>**

PACK GESTION

Mise en location  
Quittancement  
Recouvrement des loyers et charges  
**6,20 %<sup>TTC</sup>**

PACK GESTION SÉCURITÉ

Pack Gestion Zen  
+  
Garantie Vacances locative  
**10,90 %<sup>TTC</sup>**



### NOUS RÉALISONS POUR VOUS

- Les **démarches de remboursement de TVA et vos déclarations fiscales la première année** (sous réserve de souscription de l'un des 3 packs gestion proposés par CITYA Immobilier).
- La **mise en place de l'ameublement et de l'équipement ménager** à choisir parmi nos packs conformes à la législation fiscale.

## LA MEILLEURE RENTABILITÉ SUR 20 ANS

Avec la fiscalité loueur meublé, devenez propriétaire de votre maison Sérénia pour 190 euros /mois et bénéficiez d'un rendement locatif de 4,90%, entièrement défiscalisé sans mobiliser votre niche fiscale.

### MAISON 2 PIÈCES 49 M<sup>2</sup>

MAISON 2 PIÈCES 49 M<sup>2</sup>. PRIX 128.000 €

+ FRAIS DE NOTAIRE 3.900 € + PACK MOBILIER 2.200 €

### EMPRUNT SUR 20 ANS

2,50 % ASSURANCE INCLUSE - TAUX D'IMPOSITION MARGINAL 41% <sup>(1)</sup>

	LOCATION NUE	LOCATION NUE PINEL	LOCATION MEUBLÉE SÉRÉNIA <sup>(2)</sup>
<b>Ressources sur 20 ans <sup>(3)</sup></b>			
Loyers nets	125 600€	123 400€	117 700€ <sup>HT</sup>
Rendement locatif <sup>(4)</sup>	4,5%	4,3%	4,9%
<b>Coûts sur 20 ans <sup>(3)</sup></b>			
Apport	3 900€	3 900€	25 600€
Remboursement TVA			-21 700€
Frais, taxes et charges non récup <sup>(5)</sup>	19 200€	19 200€	18 600€
Remboursement emprunt	164 800€	164 800€	140 700€
IR + CSG sur revenus locatifs	39 300€	38 100€	0€
Réduction d'impôts		-26 900€	
<b>Sous total coûts 20 ans</b>	<b>227 200€</b>	<b>199 100€</b>	<b>163 200€</b>
<b>Bilan sur 20 ans</b>			
Effort d'épargne 20 ans <sup>(6)</sup>	101 600€	75 700€	45 500€
Effort d'épargne mensuel moyen	423€	315€	190€
Valeur à terme <sup>(7)</sup>	141 000€	141 000€	141 000€
<b>Gain net</b>	<b>39 400€</b>	<b>65 300€</b>	<b>95 500€</b>
<b>Gain en % <sup>(8)</sup></b>	<b>31%</b>	<b>51%</b>	<b>75%</b>

(1) Taux d'imposition s'appliquant aux revenus pour un revenu net par part supérieur à 71.826 € en 2016. (2) Compte tenu de l'assujettissement à la TVA, loyers et charges sont donnés en HT. (3) Hypothèse d'inflation annuelle de 1% sur les loyers, charges et taxes. (4) 1<sup>er</sup> Loyer annuel / Prix d'achat. En HT pour la location meublée soumise au régime TVA. (5) Evaluation incluant taxes foncières, assurance habitation, charges de copropriété non récupérables et excluant frais de gestion locative et de comptabilité, entretien et réparations. (6) Loyers moins coûts sur 20 ans. (7) Hypothèse de revalorisation annuelle prudente de 0,50%, inférieure à l'hypothèse d'inflation de 1%. (8) Gain en % par rapport au prix d'achat.