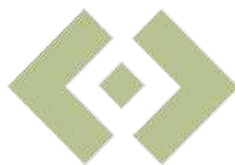


Attention Arnaque !



NLB COMMERCES  
IMMO



LOGEMENT ÉTUDIANT

FINANCEMENT PARTICIPATIF

2023

01

## LE MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANT

DESCRIPTION  
LES FONDAMENTAUX  
POURQUOI INVESTIR ?

02

## NLB COMMERCES ET LE MARCHÉ

LA SOCIÉTÉ ET SA PRÉSENCE SUR LE MARCHÉ LES  
PROJETS RÉALISÉS

03

## CATALOGUE

PROJETS DISPONIBLES  
TARIFICATION  
CONDITIONS PRINCIPALES

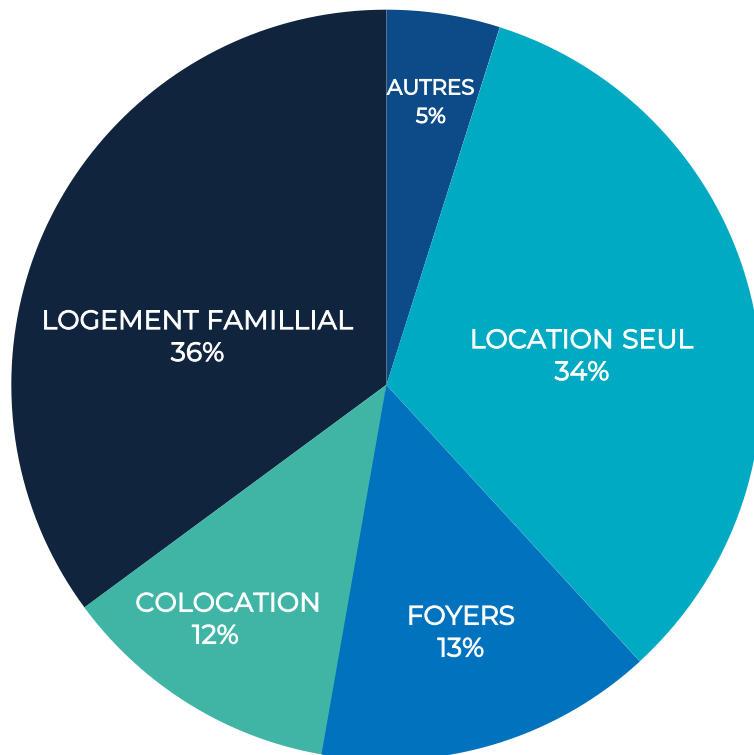


## DESCRIPTION

La démocratisation de l'accès aux bans de l'université, et le manque d'intérêt croissant auprès des jeunes pour les métiers manuels, ont créé, partout en Europe, un vaste mouvement de migration estudiantine vers les grandes métropoles. La population étudiante explose, et l'offre disponible pour les loger sature. Devant la stabilité du phénomène, le logement étudiant devient un actif à part entière, cible des investisseurs.







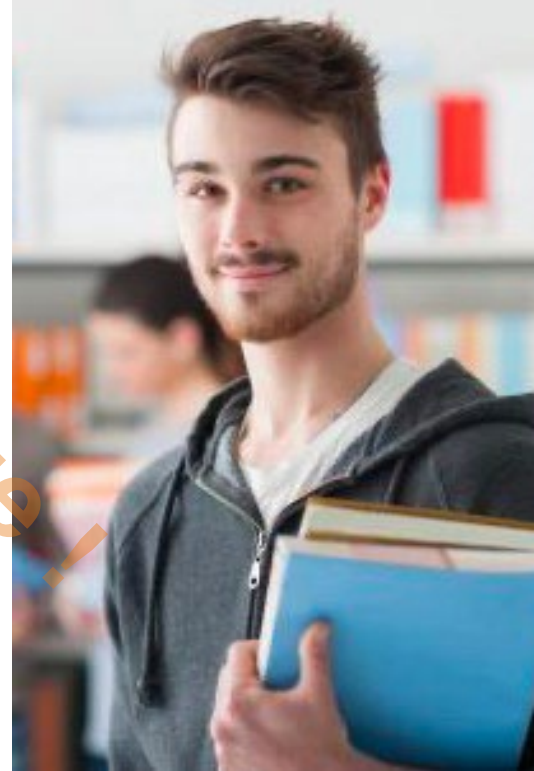
SEULEMENT 36% DES 38 MILLIONS D'ÉTUDIANTS EUROPÉENS LOGENT AU DOMICILE FAMILIAL



## ÉVOLUTION ET ENJEUX

Le marché des logement étudiants est porté par une très forte augmentation des besoins, due à la juxtaposition d'un certain nombres de facteurs :

-  STAGNATION DE L'OFFRE PUBLIQUE
-  AUGMENTATION DES AIDES AU LOGEMENT
-  ELOIGNEMENT DU LOGEMENT FAMILIAL
-  CROISSANCE DE LA POPULATION ESTUDIANTINE



## LE MARCHÉ EN CHIFFRES

20%

DES ÉTUDIANTS  
EUROPÉENS SONT  
SANS LOGEMENT

50MDS

VOLUME EN EURO DES  
TRANSACTIONS EN 10  
ANS

X3

EVOLUTION DES INVES-  
TISSEMENTS PRIVÉS  
(2016 - 2020)

## ENJEUX STRATÉGIQUES

Devant un déséquilibre croissant entre offre et demande, les opérateurs en logement étudiant sont engagés dans une course à l'expansion. Course couteuse au regard du durcissement des législations en matière d'équipement, et qui appelle donc à des financements externes, bancaires ou privés.

+4%

PLUS PETIT RENDE-  
MENT OBSERVÉ EN  
EUROPE (CF. CAPITAL)

## ASPECTS DÉMOGRAPHIQUES

La spécificité du logement étudiant, occupé 10 mois sur 12, le rend incompatible avec l'immobilier résidentiel traditionnel, ou le logement saisonnier. Les pays européens enregistrent depuis une décennie une moyenne de 60.000 étudiants supplémentaires chaque année. L'écart entre l'offre et la demande se creuse.

EVOLUTION DES LOYERS DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS EN FRANCE :  
(RENTÉE 2021 PAR RAPPORT À 2020, EN ROUGE, LES AUGMENTATIONS)

PARIS	830€	0.73%
RÉGION PARISIENNE	672€	0.47%
NICE	587€	2.90%
AIX-EN-PROVENCE	534€	0.30%
LYON	526€	2.85%
BORDEAUX	488€	1.16%
MARSEILLE	488€	1.25%
MONTPELLIER	479€	0.41%
LILLE	472€	1.36%
LA ROCHELLE	467€	1.19%
TOULOUSE	457€	1.56%
STRASBOURG	454€	-0.44%

## OBSTACLES À LA CROISSANCE DE L'OFFRE

Quelle que soit la volonté des opérateurs à répondre à cette demande exponentielle, leur expansion est ralentie par un certain nombre d'obstacles :

<b>Obstacles fonciers</b>	Les emplacements en zone urbaines et proches de centres universitaires ne sont pas illimités
<b>Obstacles techniques</b>	Les travaux de construction et/ou d'aménagement d'un centre sont de plus en plus fastidieux
<b>Obstacles financiers</b>	Quelle que soit leur solidité financière, les opérateurs ne peuvent pas s'auto-financer éternellement
<b>Obstacles légaux</b>	Les durées d'obtention des autorisations et permis de construire sont très longues
<b>Obstacles humains</b>	La gestion d'un chantier sur un campus universitaire est tenue à des horaires de travail en décalé, et restreintes

Devant la croissance inexorable de la demande, et les lenteurs du rééquilibrage de la demande, la flambée des prix est inévitable.



## AVANTAGES D'UN PLACEMENT EN RESIDENCE ETUDIANTE

### PAS DE TRACAS DE GESTION

Les logements étudiants sont confiés en gestion à un exploitant qui prend en charge l'ensemble des frais et problématiques de gestion et/ou d'entretien.

### PERFORMANCE ÉLEVÉE

Un Investissement en logement étudiant est rémunéré à partir de 0,46% net par mois, sans frais de gestion, et net d'impôt.

### ACCESSIBILITÉ DU PRODUIT

Un investissement en chambre d'étudiant est accessible à partir de 22.540 €, avec flexibilité de la durée, et capital garanti.

### INVESTISSEMENT PATRIMONIAL

A contrario d'un produit de placement purement financier, un placement en financement participatif immobilier est imperméable aux aléas de l'économie.

## CAP SUR L'EUROPE

MARCHÉS MOINS MATURES, PLUS ACCESSIBLES,  
PLUS PERFORMANTS, AVEC LES MÊMES GARANTIES  
ET UNE FISCALITÉ PLUS DOUCE.



## LA SOCIÉTÉ

NLB COMMERCES est une SCI au capital de 34,2 millions d'euros créée en 2012, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers.

NOS SERVICES :



MARCHAND DE BIENS ET GESTIONNAIRE



REPRÉSENTATION BANCAIRE



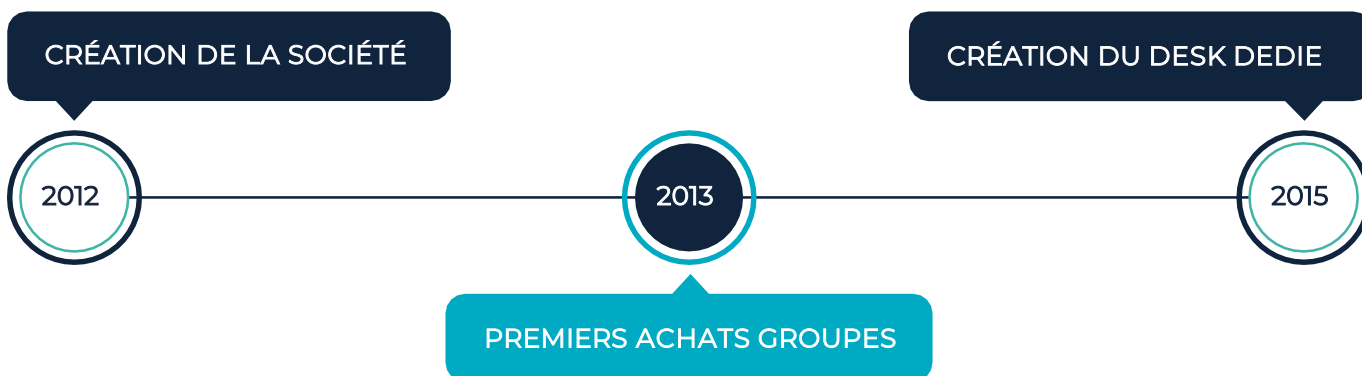
NEGOCE, PROMOTION IMMOBILIÈRE



ACHATS GROUPES ET REFINANCING

Malgré une commercialisation grand public de plusieurs milliers d'unités de logements étudiants depuis 2015, la société n'a jamais souffert d'aucun litige, et est l'un des rares gestionnaires à garantir le capital investi, et à couvrir le projet par des garanties bancaires et polices d'assurance.

## LES GRANDES DATES VERS LE MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANT



## FICHE TECHNIQUE

Date de création : 2012

Fonds propres : 23,9 millions €

Immobilisations : 154 millions €

Date de création du desk : 2015

Effectif dédié : 32 gestionnaires

Nombre de clients : 8000

Président : M Gilles DE BOISSIEU

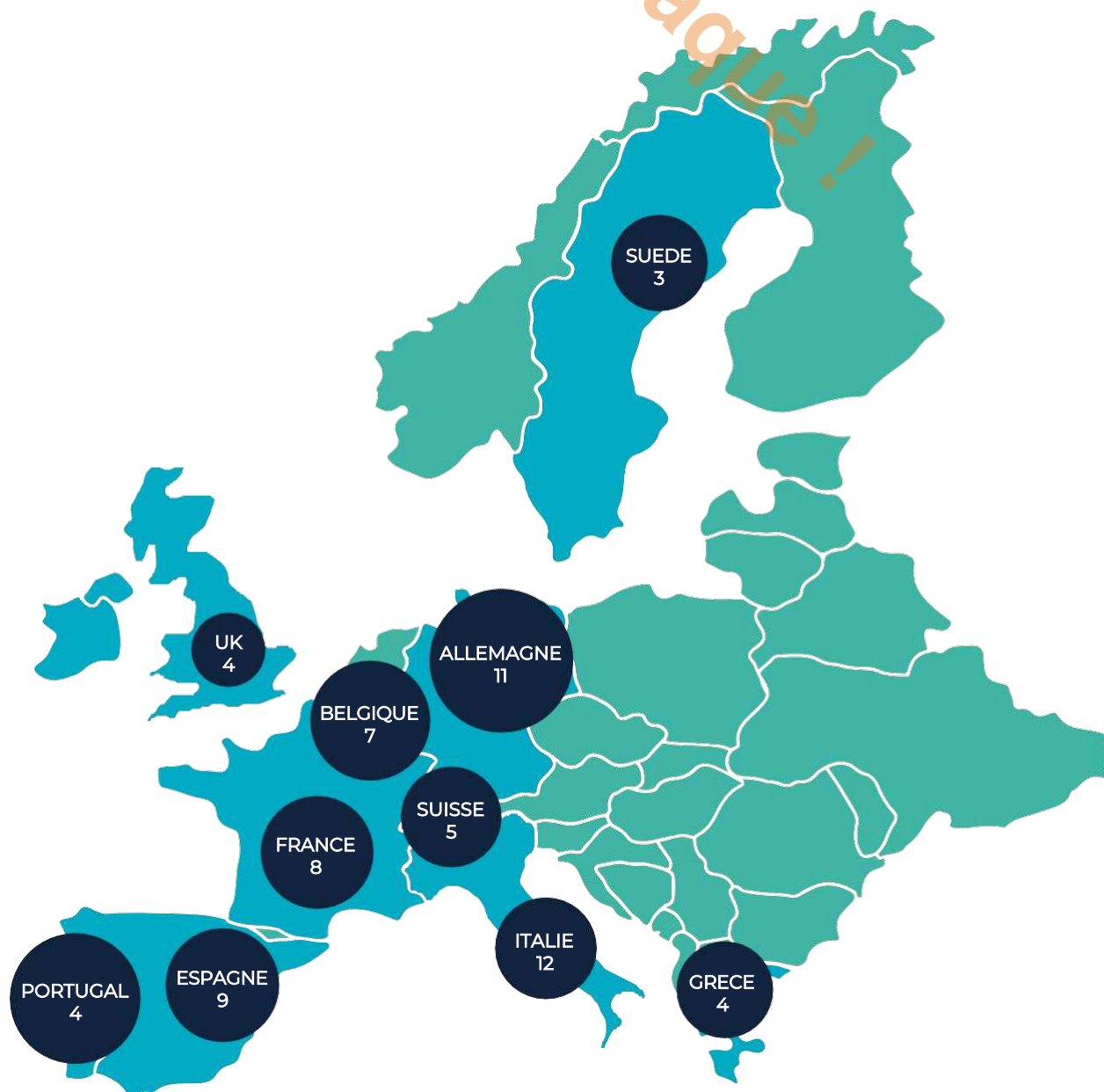


### LES POINTS FORTS

- Solidité financière
- Endettement nul
- Garantie intégrale
- Assurance loyers impayés
- Garantie bancaire

## PRÉSENCE EUROPÉENNE

NLB COMMERCE est présente sur le marché de l'immobilier étudiant depuis 2013, et devant la demande croissante, ainsi que la qualité des résultats, a décidé de s'y spécialiser dès 2015, accompagnant depuis le rachat, développement ou financement de dizaines d'établissements répartis à travers toute l'Europe, pour plusieurs milliers de chambres.





Attention Armaguet !

### UNIHABIT Ciutat Vella



Pays : Espagne  
Opérateur : UNIHABIT  
Taille : 330 Lits  
Statut : Opérationnel  
Taux d'occupation : 100%



### Campus Asprela



Pays : Portugal  
Opérateur : XIOR  
Taille : 750 Lits  
Statut : Opérationnel  
Taux d'occupation : 100%



### Campus Sanpaolo



Pays : Italie  
Opérateur : Campus SANPAOLO  
Taille : 380 Lits  
Statut : Opérationnel  
Taux d'occupation : 100%



### THE FIZZ Hamburg



Pays : Allemagne  
Opérateur : THE FIZZ  
Taille : 540 Lits  
Statut : Opérationnel  
Taux d'occupation : 100%



### Studéa Novalille



Pays : France  
Opérateur : Studea Nexity  
Taille : 438 Lits  
Statut : Opérationnel  
Taux d'occupation : 100%



### UNI HABIT Ciutat Vella (ESPAGNE)

Produit	Superficie	Prix	Loyer Mensuel	Rendement Annuel	Lot de 3	Loyer	Rendement
Studio	21m <sup>2</sup>	<b>22 540€</b>	<b>103.68€</b>	<b>5.52%</b>	<b>62 620€</b>	<b>331.90€</b>	<b>6.36%</b>
Studio +	25m <sup>2</sup>	<b>38 915€</b>	<b>194.58€</b>	<b>6.00%</b>	<b>105 070€</b>	<b>630.42€</b>	<b>7.20%</b>
Ch. double	30m <sup>2</sup>	<b>59 743€</b>	<b>328.59€</b>	<b>6.60%</b>	<b>161 306€</b>	<b>1 048.49€</b>	<b>7.80%</b>
F2	34m <sup>2</sup>	<b>101 230€</b>	<b>607.38€</b>	<b>7.20%</b>	<b>298 500€</b>	<b>2 089.50€</b>	<b>8.40%</b>
F2 Sup.	41m <sup>2</sup>	<b>152 300€</b>	<b>974.72€</b>	<b>7.68%</b>	<b>442 800€</b>	<b>3 276.72€</b>	<b>8.88%</b>

### Campus Asprela (PORTUGAL)

Studio	18m <sup>2</sup>	<b>32 849€</b>	<b>125.92€</b>	<b>4.60 %</b>	<b>88 692€</b>	<b>387.28€</b>	<b>5.24%</b>
Std. élevé	22m <sup>2</sup>	<b>44 183€</b>	<b>176.73€</b>	<b>4.80%</b>	<b>119 294€</b>	<b>586.52€</b>	<b>5.90%</b>
Ch. double	26m <sup>2</sup>	<b>64 238€</b>	<b>273.01€</b>	<b>5.10%</b>	<b>173 589€</b>	<b>921.46€</b>	<b>6.37%</b>
F2	34m <sup>2</sup>	<b>91 026€</b>	<b>436.16€</b>	<b>5.75%</b>	<b>247 842€</b>	<b>1404.43€</b>	<b>6.80%</b>

### Campus Sanpaolo (ITALIE)

Studio	17m <sup>2</sup>	<b>22 857€</b>	<b>102.86€</b>	<b>5.40%</b>	<b>61 714€</b>	<b>339.43€</b>	<b>6.60%</b>
Ch. double	29m <sup>2</sup>	<b>38 915€</b>	<b>194.58€</b>	<b>6.00%</b>	<b>105 070€</b>	<b>630.42€</b>	<b>7.20%</b>
2P	51m <sup>2</sup>	<b>59 743€</b>	<b>328.59€</b>	<b>6.60%</b>	<b>161 306€</b>	<b>1 048.49€</b>	<b>7.80%</b>

### THE FIZZ Hamburg (ALLEMAGNE)

Produit	Superficie	Prix	Loyer Mensuel	Rendement Annuel	Lot de 3	Loyer	Rendement
Studio	19m <sup>2</sup>	<b>23 637€</b>	<b>101.64€</b>	<b>5.16%</b>	<b>64850€</b>	<b>343.71€</b>	<b>6.36%</b>
Studio +	26m <sup>2</sup>	<b>40 030€</b>	<b>188.14€</b>	<b>5.64%</b>	<b>110483€</b>	<b>640.80€</b>	<b>6.96%</b>
2P	41m <sup>2</sup>	<b>61748€</b>	<b>327.26€</b>	<b>6.36%</b>	<b>170424€</b>	<b>1073.67€</b>	<b>7.56%</b>
<b>2P Sup.</b>	<b>54m<sup>2</sup></b>	<b>88 739€</b>	<b>514.69€</b>	<b>6.96%</b>	<b>244 919€</b>	<b>1640.96€</b>	<b>8.04%</b>

### Studéa Novalille (FRANCE)

Studio	18m <sup>2</sup>	<b>61940€</b>	<b>92.91€</b>	<b>1.80%</b>	<b>185820€</b>	<b>464.55€</b>	<b>3.00%</b>
Studio +	24m <sup>2</sup>	<b>73 819€</b>	<b>147.64€</b>	<b>2.40%</b>	<b>221457€</b>	<b>664.37€</b>	<b>3.60%</b>
Ch. double	33m <sup>2</sup>	<b>89 043€</b>	<b>222.61€</b>	<b>3.00%</b>	<b>267 129€</b>	<b>934.95€</b>	<b>4.20%</b>
F2	43m <sup>2</sup>	<b>115543€</b>	<b>346.63€</b>	<b>3.60%</b>	<b>346 629€</b>	<b>1317.19€</b>	<b>4.56%</b>

## LE FORMAT D'INVESTISSEMENT

Le financement participatif est le véhicule d'investissement qui rencontre le plus grand succès auprès des bailleurs comme des acquéreurs ces dernières années.

### POUR LES OPERATEURS

Malgré les bonnes performances de ces groupes de plus en plus volumineux, et leur solidité financière, leurs liquidités ne peuvent répondre à la vitesse de leur développement, surtout considérant la hausse des coûts d'équipements.

Ils ne peuvent pas non plus multiplier à l'infini les emprunts obligataires, ou miner la confiance de leurs investisseurs avec d'incessants appels de fonds d'où l'attrait du financement participatif.

### POUR LES ACQUEREURS

Le format d'acquisition traditionnelle d'une chambre étudiante, n'offre aucune légitimité pour obtenir des conditions contractuelles et tarifaires compétitives.

C'est aussi, sans société de gestion intermédiaire, un format lourd et peu flexible, sans aucune garantie. Le financement participatif permet de sécuriser intégralement son placement, et d'avoir son capital accessible à tout moment.

## LE FONCTIONNEMENT



### INVESTISSEURS

Ils acquièrent des unités de propriété sur une résidence opérationnelle, déjà louée, et les confient en gestion à **NLB COMMERCES** qui garantit le versement des loyers et l'intégrité du capital. Ils n'ont aucune formalité de gestion ou d'administration.

### SOCIÉTÉ GESTIONNAIRE

**NLB COMMERCES** met en place toutes les garanties nécessaires pour garantir l'absence du moindre aléa, se charge de l'application du bail, des formalités administratives, et de l'interface entre l'exploitant et les propriétaires.



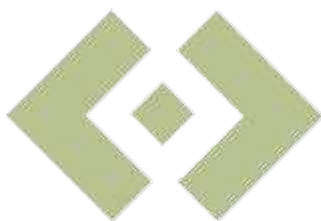
### EXPLOITANTS

Il occupe le bien et l'exploite en résidence étudiante. En échange de son effort financier sur les travaux d'aménagement et d'équipement, il dispose d'un bail à long terme, et prend en charge la maintenance et les taxes locales.

Attention Arnaque !

MERCI  
DE VOTRE ATTENTION

Pour toute acquisition, merci de vous rapprocher de  
votre expert NLB COMMERCES



**NLB COMMERCES**

IMMO