

iSelection

L'OFFRE



janvier-mars 2018

iSelection
PATRIM^oINE



LMNP - RÉSIDENCES SERVICES

ISELECTION PATRIMOINE UNE EXIGENCE SANS ÉQUIVALENT DEPUIS PLUS DE 20 ANS

En collaboration avec les gestionnaires de patrimoine, une équipe dédiée iSelection Patrimoine accompagne et conseille les professionnels dans la réalisation des projets immobiliers de leurs clients, afin de répondre à leurs objectifs patrimoniaux tels que :

- › Constitution d'un patrimoine immobilier
- › Développement de revenus complémentaires
- › Optimisation fiscale par le biais de l'investissement locatif
- › Préparation de la retraite
- › Transmission

Pour cela, les Responsables Prescription iSelection s'appuient sur :

- › Une connaissance aigüe des dispositifs fiscaux et comptables dans l'immobilier locatif
- › Une sélection unique sur le marché de programmes immobiliers

Un accompagnement sur-mesure

iSelection Patrimoine propose aux CGP une offre qualitative et exclusive, ainsi que de nombreux services pour faciliter leur travail au quotidien :

- › Une équipe de Responsables Prescription dédiée.
- › Un accompagnement juridique, fiscal et administratif.
- › Un site internet dédié.
- › Un service "relations" clients.

iSelection en chiffres :



+1 000 appartements
disponibles à la vente



+47 000 biens
vendus depuis 1996



+600 M€
de volume d'affaires en 2017

4 RAISONS DE FAIRE CONFIANCE À ISELECTION PATRIMOINE



**22 années
d'expertise**
dans l'immobilier
patrimonial



**Une sélection
exclusive**
de programmes
immobiliers



**Une équipe
dédiée**
à votre écoute
partout en France



Un accompagnement
fiscal et administratif

Une sélection de programmes indépendante et qualitative

La sélection est effectuée après une analyse détaillée de chaque programme : permis de construire, prix, emplacement, rentabilité, marché locatif.

iSelection travaille avec les principaux acteurs de l'immobilier :

- ▶ Les plus grands promoteurs nationaux :
Bouygues Immobilier, Nexity, Icade, Bowfonds Marignan, Vinci, Cogedim, Linkcity, etc.
- ▶ Les plus grands gestionnaires de résidences services :
Resid Etudes, Les Jardins d'Arcadie, Studéa, Néméa, Ovélia, Cogedim Club, Student Factory, etc.
- ▶ Les opérateurs spécialisés dans des montages spécifiques de gestion privée :
Perl, Compagnie Immobilière de Restauration, Histoire & Patrimoine, etc.

Les principaux dispositifs

- ▶ Pinel (VEFA & RÉNOVÉ)
- ▶ Loueur en Meublé Non Professionnel Amortissement
- ▶ Loueur en Meublé Non Professionnel Censi-Bouvard
- ▶ Nue Propriété
- ▶ Monuments Historiques
- ▶ Loi Malraux



AMIENS (80) - L'OR BLEU



À PARTIR DE 66 737 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,80%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	------------------------------------	--

UNE GESTION **STUDÉA**

LE HAVRE (76) - DOCK'CITY



À PARTIR DE 64 250 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,90%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2018
---	------------------------------------	--

UNE GESTION **SERGIC**

AMIENS (80) - CARRÉ VERDUN



À PARTIR DE NC	RENTABILITÉ NC	LIVRAISON PRÉVIS. NC
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

UNE GESTION **ODALYS**

LILLE (59) - NEW WAVE



À PARTIR DE 74 211 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,80%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	------------------------------------	--

UNE GESTION **ODALYS**

DIJON (21) - TRINITÉ



À PARTIR DE NC	RENTABILITÉ NC	LIVRAISON PRÉVIS. NC
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

UNE GESTION **ODALYS**

MALAKOFF (92) - STUDÉA LES ERABLES II



À PARTIR DE 125 000 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,60%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
--	------------------------------------	--

UNE GESTION **STUDÉA**



MONTPELLIER - CASTELNAU-LE-LEZ (34) L'ENVOLÉE



À PARTIR DE 86 838 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,75%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	------------------------------------	--

UNE GESTION **CARDINAL CAMPUS**

SURESNES (92) - STUD'EN SEINE



À PARTIR DE 135 496 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,50%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2020
--	------------------------------------	--

UNE GESTION **STUDEA**

NICE (06) - CAMPUS ANGÉLY



À PARTIR DE 105 946 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,70%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
--	------------------------------------	--

UNE GESTION **ODALYS**

TOURS (37) - CAMPUS PARC



À PARTIR DE 75 382 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 4,04%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	------------------------------------	--

UNE GESTION **LES BELLES ANNÉES**

NICE (06) - GARE DU SUD



À PARTIR DE 112 000 € HT (mobiliier inclus)	RENTABILITÉ 3,50%* HT/HT	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2018
--	------------------------------------	--

UNE GESTION **STUDENT FACTORY**





BOISSY-SAINT-LÉGER (94) LE JARDIN DES ORCHIDÉES



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
162 200 € HT (mobiliier inclus)	3,82%* HT/HT	4^e trim. 2018

UNE GESTION **COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES**

THONON-LES-BAINS (57)



PROCHAINEMENT

À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
NC	NC	NC

UNE GESTION **COGEDIM CLUB**



LES AVANTAGES DU LMNP CENSI-BOUWARD

- Réduction d'impôt de 11 % du montant de l'acquisition frais inclus.
- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition en VEFA, soit 20 % du prix HT.
- Bail commercial ferme de 9 ans minimum, renouvelable.
- Possibilité d'acquisition de plusieurs lots par année civile, jusqu'au plafond des 300 000 €.

THONVILLE (57) - RÉSIDENCE JOFFRE



NOUVEAUTÉ

À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
156 000 € HT (mobiliier inclus)	4%* HT/HT	1^{er} trim. 2020

UNE GESTION **LES JARDINS D'ARCADIE**



BORDEAUX (33) - CITY BORDEAUX LAC



NOUVEAUTÉ

À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
82 000 € HT (mobiliier inclus)	4,09%* HT/HT	2^e trim. 2019

UNE GESTION **MER ET GOLF**

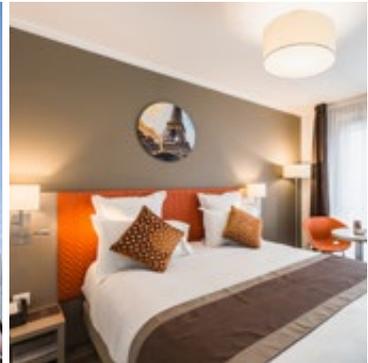
LES AVANTAGES DU LMNP AMORTISSEMENT

- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition en VEFA, soit 20 % du prix HT.
- Bail commercial ferme de 9 ans minimum, renouvelable.
- Les revenus issus de la location sont imposables dans la catégorie des BIC : possibilité d'amortir jusqu'à 90 % du prix de revient de l'investissement et d'**obtenir des revenus locatifs sans imposition pendant une longue période**, une fois l'emprunt terminé.



avant/après du projet à la réalisation

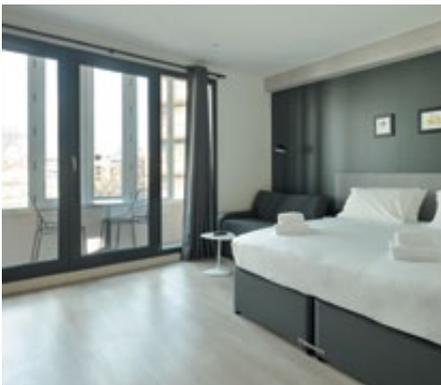
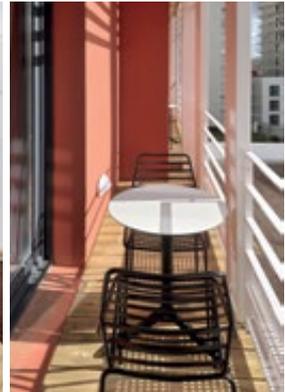
PARIS 19 (75) - RÉSIDENCE AFFAIRES



COLOMBES (92) - RÉSIDENCE ÉTUDIANTE



LYON (69) - STAYCITY - RÉSIDENCE AFFAIRES



dispositif Pinel



BORDEAUX (33) - ALCYONS



À PARTIR DE 299 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,94 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2018
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **FRADIN**

TOULOUSE (31) - O GARONNE



À PARTIR DE 166 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,49 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **NEXITY**

BORDEAUX - PAREMPUYRE (33) - Ô NATUREL



À PARTIR DE 222 100 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,47 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **COGEDIM**

TOULOUSE (31) - L'ORLANDO



À PARTIR DE 155 500 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,43 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2020
---	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **ÉDOUARD DENIS**

LORMONT (33) - LES PARISIENNES



À PARTIR DE 163 900 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,32 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **LP PROMOTION**

TOULOUSE (31) - VIA TOLOSA



À PARTIR DE 171 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,22 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2018
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **NEXITY**

dispositif Pinel



DIJON (21) - JARDIN SECRET



À PARTIR DE 148 900 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,34 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **EDIFIPIERRE**

STRASBOURG (67) - LATITUDE 44



À PARTIR DE 159 000 € TTC	RENTABILITÉ 2,76 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
-------------------------------------	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **EDIFIPIERRE**

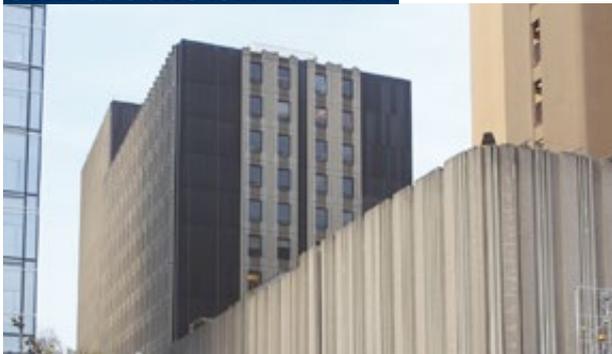
DIJON (21) - MAESTRO



À PARTIR DE 159 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,74 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **NEXITY**

STRASBOURG (67) - HORIZON



À PARTIR DE 124 000 € TTC	RENTABILITÉ 2,62 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
-------------------------------------	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BARTHOLDI**

SAINT-LOUIS (68) - LA CANOPÉE



À PARTIR DE 87 000 € TTC	RENTABILITÉ 3,69 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
------------------------------------	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

STRASBOURG (67) - KORUS



À PARTIR DE 122 800 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 4,19 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **VINCI IMMOBILIER**

dispositif Pinel



ANNECY (74) - TRIANGLE D'OR



À PARTIR DE 245 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,41 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **OGIC**

GRENOBLE - MEYLAN (38) - LE DOMAINE D'ASPRE



À PARTIR DE 179 900 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,16 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **CAPELLI**

BONNEVILLE (74) - RÉSIDENCE LE 55



À PARTIR DE 170 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,50 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2019
---	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **ÉDOUARD DENIS**

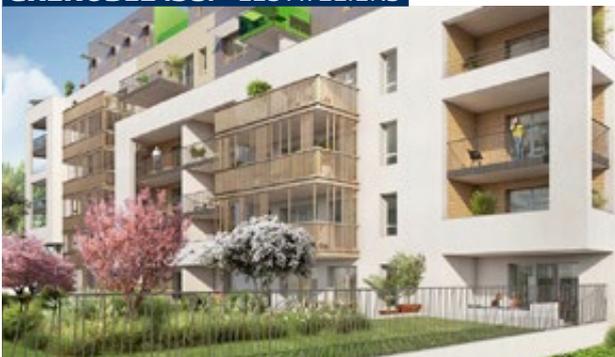
LYON - ÉCULLY (69) - LES JARDINS DE CÉSARÉE



À PARTIR DE 126 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,84 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **NACARAT**

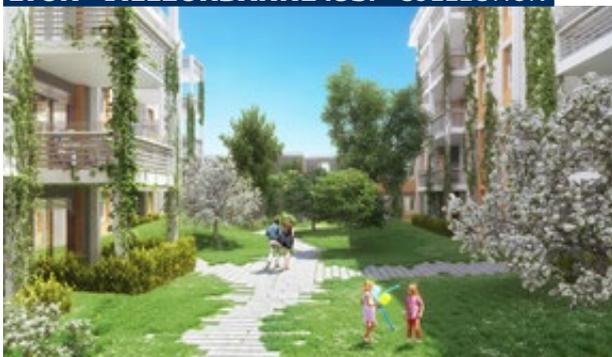
GRENOBLE (38) - LES ATELIERS



À PARTIR DE 161 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,11 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **EIFFAGE**

LYON - VILLEURBANNE (69) - COLLECTION



À PARTIR DE 256 500 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,61 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **OGIC**

dispositif Pinel



ANTIBES (06) - TERRA BIANCA



À PARTIR DE 318 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,99 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2018
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **ART IMMOBILIER CONSTRUCTION**

GRASSE (06) - RÉSIDENCE DES QUATRE CHEMINS



À PARTIR DE 156 393 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,58 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **ALPHA PROMOTIONS**

AVIGNON - MONTFAVET (84) - CLOS CARDINAL



À PARTIR DE 120 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 4,24 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

NICE (06) - L'APARTÉ



À PARTIR DE 222 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,15 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2020
---	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **NEXITY**

CAVALAIRE (83) - 79 BAY



À PARTIR DE 326 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2018
---	----------------------------	--

UNE PROMOTION **VINCI**

VITROLLES (13) - CARRÉ VERDÉ



À PARTIR DE 172 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,88 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **COGEDIM**

dispositif Pinel



BOIS D'ARCY (78) - CŒUR D'ARCY



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
288 750 € TTC	3,42 %*	4^e trim. 2019

UNE PROMOTION **COFFIM**

ROSNY-SOUS-BOIS (93) - VILLA 125



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
145 950 € TTC	3,26 %*	4^e trim. 2019

UNE PROMOTION **COFFIM**

CHATOU (78) - PICTURAL



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
216 000 € TTC	2,83 %*	4^e trim. 2019

UNE PROMOTION **ATLAND DÉVELOPPEMENT**

RUEIL-MALMAISON (92) - ENVIES



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
407 000 € TTC	3,10 %*	2^e trim. 2020

UNE PROMOTION **PITCH PROMOTION**

MONTIGNY-LES-CORMELLES (95)

ÉVAZION

EXCLUSIVITÉ ISELECTION



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
147 000 € TTC	3,92 %*	3^e trim. 2019

UNE PROMOTION **LINKCITY**

SAINT-CLOUD (92) - REGARDS EN SEINE



À PARTIR DE	RENTABILITÉ	LIVRAISON PRÉVIS.
378 478 € TTC	2,53 %*	2^e trim. 2019

UNE PROMOTION **INTERCONSTRUCTION**

dispositif Pinel



NANTES (44) - CARRÉ ZOLA



À PARTIR DE 243 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,73 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

RENNES - CHANTEPIE (35) - CONVERGENCES



À PARTIR DE 169 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,31 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **GRUPE KERMARREC**

NANTES (44) - QUINTECENS



À PARTIR DE 148 400 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	----------------------------	--

UNE PROMOTION **ATREALIS**

SAINT-NAZAIRE (44) - EQUINOXE



À PARTIR DE 134 900 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,68 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **GRUPE GAMBETTA**

PORNIC (44) - INDIGO



À PARTIR DE 158 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,29 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **NEXITY**

SAINT-NAZAIRE (44) - Y'ODÉ



À PARTIR DE 133 900 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 4,01 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BDP MARIGNAN**

dispositif Pinel



AMIENS (80) - L'OR BLEU



À PARTIR DE 160 500 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,41 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **ÉDOUARD DENIS**

LILLE (59) - LILL'EVER



À PARTIR DE 178 500 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,27 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **ÉDOUARD DENIS**

BEAUVAIS (60) - LE CLOS DE L'HORLOGE



À PARTIR DE 146 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,77 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 3^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **ÉDOUARD DENIS**

LILLE - HAUBOURDIN (59) - KANOPÉE



À PARTIR DE 119 500 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,75 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **SIGLA NEUF**

LE HAVRE (76) - WHITE PEARL



À PARTIR DE 175 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 2,92 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2020
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

REIMS (51) - LE CLOS DE SEBASTOPOL



À PARTIR DE 162 900 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,15 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 2^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BZR INVEST**



ROUEN (76) - CITY SEINE



À PARTIR DE 235 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,25 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BOUYGUES IMMOBILIER**

ROUBAIX (59) - IMAG'IN



À PARTIR DE 173 000 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,16 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2018
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **GRUPE BAUDIN CHATEAUNEUF**

ROUEN - DÉVILLE-LÉS-ROUEN (76) URBA VERDE



À PARTIR DE 104 500 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 4,46 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
---	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **BPD MARIIGNAN**

VILLENEUVE-D'ASCQ (59) LE CLOS DES CAMPANULE



À PARTIR DE 98 686 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,77 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 4^e trim. 2019
--	-------------------------------	--

UNE PROMOTION **FINAPAR**

ROUEN - SAINT-LÉGER DU BOURG DENIS (76) LES RIVES DU PARC



À PARTIR DE 138 500 € TTC (parking inclus)	RENTABILITÉ 3,77 %*	LIVRAISON PRÉVIS. 1^{er} trim. 2019
---	-------------------------------	---

UNE PROMOTION **SFO PROMOTION IMMOBILIÈRE**



PINEL CE QUI CHANGE EN 2018

Le dispositif d'investissement locatif Pinel est prorogé jusqu'en 2021 pour les zones A, Abis et B1.

Concernant les zones B et C, le dispositif Pinel s'applique pour les programmes immobiliers ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.

AVERTISSEMENT :

Les données contenues dans le présent document ont un caractère strictement informatif et peuvent ne pas être exhaustives. Elles ne sauraient constituer ni une recommandation de vente, ni un engagement juridique, ni un accord contractuel de la part d'ISELECTION.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

(*) La rentabilité moyenne indiquée en pourcentage n'est donnée qu'à titre indicatif. Elle n'est pas contractuelle et est susceptible d'être révisée à tout moment. Le pourcentage de rentabilité n'est donné qu'à titre informatif et ne tient pas compte notamment, des incidences fiscales, des frais d'acquisition et d'emprunt, du coût du mobilier, ni des charges et des impôts liés à la propriété d'un bien immobilier.

Ce pourcentage est obtenu :

- pour les logements situés en résidences gérées (résidences étudiantes, résidences personnes âgées, résidences de tourisme...), en divisant le montant annuel théorique des loyers hors taxe par le prix d'acquisition hors taxe,
- pour les logements destinés à être occupés à titre de résidence principale dont logements éligibles au dispositif PINEL, en divisant le montant annuel des loyers théoriques estimé en fonction de l'état du marché à la date du 01/01/2018 par le prix d'acquisition toutes taxes comprises.

www.iselection-patrimoine.com



Une équipe dédiée à votre service

04 92 15 25 08

Du lundi au jeudi de 9h à 19h
et le vendredi de 9h à 18h sans interruption

cgp@iselection.fr