

PLAQUETTE COMMERCIALE

Investir dans un actif réel

Une performance fiscale avantageuse

Des critères de sélection stricte



QUI SOMMES NOUS?

Nous sommes spécialisés dans la rénovation de l'immobilier ancien au cœur des villes.

Notre intervention sur le bâti complète celle des collectivités en matière d'espaces publics et de cadre de vie, en remettant sur le marché des logements anciens, dont les prestations sont équivalentes à celles du neuf. Les rénovations urbaines réalisées se transforment en lieux de vie modernes, au fort label énergétique, tout en conservant le cachet de l'ancien. Ainsi, nos connaissances des différents dispositifs financiers nous permettent de cibler au mieux l'investissement immobilier.

Nous avons créé le Groupe Créquy, groupement de sociétés, nous permettant de maîtriser tous les maillons de la chaîne immobilière. Nous apportons une prestation globale depuis l'acquisition des immeubles, jusqu'à leur livraison et leur gestion dans la durée, en nous appuyant sur des professionnels, en partie intégrés au Groupe (architectes, économistes, MOD, gestion locative, syndic). Nous réalisons des projets de transformation immobilière pour répondre aux besoins de la société et à l'évolution des usages urbains, grâce au financement d'investisseurs privés et institutionnels.











NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La sélection des biens est un préambule indispensable à la réalisation des opérations immobilières que nous menons.

Toutes nos solutions s'appuient sur l'étude des marchés locatifs couplée d'une analyse du potentiel de valorisation des immeubles après rénovation. Pour ce faire nous avons établi des critères précis de sélection de biens et d'emplacements.

Nous étudions les différents projets avec soin dans une logique d'investissement sur le long terme. C'est en utilisant l'intelligence du bâtiment que nous parvenons à proposer un projet de qualité et pérenne.



Des objectifs prédéfinis



2 300 000 €

Collecte ciblée

18 Barla à Nice

Immeuble

55%

Ratio Travaux

50%

Levier bancaire

Risque

1 2

3

5

Risque faible

Defiscalisation

1 2

3

4

5

Défiscalisation forte

STRATÉGIE

Les Solutions Créquy Invest sont accessibles dès 10 000€ la part et vous permettent d'envisager en toute simplicité une défiscalisation rapide, efficace et adaptée à votre situation. Cela vous donne la possibilité d'avoir accès à de l'immobilier qu'il vous serait plus difficile d'acquérir, de rénover et de louer en qualité d'investisseur individuel.

La solution Nicea Renov' est éligible au **dispositif du Déficit foncier**. Pour 1 part de 10 000€ investie, **la quote-part travaux déductible** est de 55%, soit 5 500€ l'année 1.

A noter que **l'ensemble des travaux sera facturé sur l'année 2021.** Un avantage fiscal supplémentaire sera obtenu en 2022 grâce à l'obtention de **l'emprunt bancaire** (cf page suivante).





Situé à proximité de la vieille-ville, au sud-est de Nice, le quartier est empreint d'une culture niçoise atypique. De par son architecture, représentative du passé, particulièrement au port, il reste l'un des symboles de la culture Nissart.

Ce bel immeuble bourgeois bénéficie d'un emplacement idéal. Proche de la vieille ville, de la place Garibaldi et du port, il reste central

Son architecture datant du XIXème siècle marque les beaux volumes de cette bâtisse qui bénéficie également de grandes ouvertures permettant un bel ensoleillement.

L'immeuble est pourvu de toutes les commodités mais est également desservi par le tram (les stations: Garibaldi à 200m et Acropolis à 350m) permettant de se rendre en centre-ville en cinq minutes.

La promenade du Paillon, située à 200m de l'immeuble, est une coulée verte permettant de relier la promenade des Anglais jusqu'au théâtre national.

Cette promenade verte confère à Nice le titre de «Ville Ecoresponsable».

EN DEVENANT INVESTISSEUR, VOUS BÉNÉFICIEZ



D'une performance fiscale la plus élevée du marché



D'un projet immobilier riche de sens



D'un immeuble qualitatif pré-identifié



Du savoir faire d'un Groupe expérimenté



D'une transparence des coûts



D'un suivi administratif simplifié et digitalisé



EXPLICATION DU PRINCIPE DU LEVIER

Une fois sa collecte terminée en fin d'année 2021, la SCI Nicea Renov' pourra bénéficier d'un **emprunt bancaire.** Cet effet de levier a un **double avantage** : la SCI acquière des lots supplémentaires et augmente ainsi la valeur d'actif détenu, mais il permet aussi à l'investisseur de bénéficier d'une **nouvelle défiscalisation en 2022.**

En effet, l'acquisition des nouveaux lots effectuée lors de la deuxième année engendrera de **nouveaux travaux déductibles (déficit foncier).**

Nos équipes travaillent quotidiennement à la recherche et au montage de financement avec nos partenaires bancaires. Cependant, la conjoncture actuelle nous rend extrêmement prudent. En cas de durcissement des conditions d'octroi de crédit, nous souhaitons vous exposer la façon dont la SCI se comporterait sans levier bancaire.

1. Si emprunt réalisé : 100% de défiscalisation en 2021 et 50% supplémentaire en 2022

2. Si emprunt non réalisé : 100% de défiscalisation en 2021 et perception des loyers dès 2022

L'EFFET DU LEVIER BANCAIRE

2021 Phase travaux	100% de la Quote-Part travaux déductible éligible à la défiscalisation			
	Emprunt réalisé	Pas d'emprunt		
2022 La SCI recherche un financement bancaire	50% de levier bancaire soit 50% de Quote-Part travaux supplémentaire	Durcissement des conditions d'octroi de crédit Pas de défiscalisation supplémentaire en 2022		
2023 2037	Remboursement de l'emprunt : Les loyers perçus par la SCI remboursent le prêt pendant 15 ans.	Restitution des loyers : Chaque associé perçoit des revenus annuels. La SCI ne rembourse aucun emprunt.		
2037 2042	Distribution des loyers Liquidation des parts Sortie simplifiée avec une revente sur marché libre			



SCÉNARIO AVEC ET SANS LEVIER BANCAIRE.

Exemple pour une souscription d'une part de 10 000 € en 2021 :

Revenus Fonciers existants: 15 000 €
Foyer fiscal: TMI à 41% + 17.20 % de CSG

Exemple 1: défiscalisation avec levier

	2021	2022	Total
Quote-part travaux	5 500 €	2 750 €	8 250 €
Économie fiscale IR	2 255 €	1 128 €	3 383 €
Économie fiscale CSG	946 €	473 €	1 419 €
Économie totale	3 201 €	1 601 €	4 802 €

Exemple 2: défiscalisation sans levier

	2021	2022	Total
Quote-part travaux	5 500 €	0 €	5 500 €
Économie fiscale IR	2 255 €	0 €	2 255 €
Économie fiscale CSG	946 €	0 €	946 €
Économie totale	3 201 €	0 €	3 201 €



Un avantage fiscal très intéressant qui représente près de la moitié de l'apport initial.



Avantage fiscal qui reste très compétitif mais plus faible sans levier

FAQ

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de SCI Nicea Renov constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Prélèvement à la source ?

Mis en place depuis le 1er janvier 2019, le Prélèvement à la source « PAS », qui ne modifie pas les règles de calcul de l'impôt sur le revenu, supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur le revenu correspondant.

Sur quel marché se passe la revente?

La revente s'effectue sur un marché libre, les associés de la SCI décideront en assemblée générale, en compagnie du gérant, de la façon dont ils souhaitent liquider au mieux leurs parts (vente en bloc, vente à la découpe).

Ces produits ont été conçus pour être dissous.

Comment s'organise la gestion de la SCI?

Tout au long de la vie de votre investissement, les informations et les décisions majeures seront données et prises dans le cadre d'assemblée générale annuelle. En tant qu'associé, vous avez la possibilité d'y participer en visioconférence, ou bien de vous faire représenter en donnant votre pouvoir.



Une revente simple et maîtrisée



Le tableau ci-dessous affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de **différents scénarios** et selon les **paramètres suivants :**

- un investissement de 10 000 € avec levier bancaire de 50%;
- des durées de **détention** de **11 ans** (temps de détention minimum), **15 ans** (temps de détention recommandé) et **20 ans** (temps de détention maximum) ;
- un gain fiscal de 4800€ lors de la phase travaux (profil fiscal avec une TMI de 41% et des revenus fonciers positifs) ;
- un prix d'achat des lots à 8000€ du m² travaux compris (prix moyen sur notre grille de prix de la Résidence Agaric)

Les données évoquées ci-dessous sont affichées nettes de toute imposition.

Le détail des calculs des scénarios de performances sont disponibles dans le document d'informations complémentaires (page 6, la revente en image)

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 10 000 € Levier bancaire 50 %		Durée de détention		
		11 ans	15 ans	20 ans
Scénario de tension ⁽¹⁾	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	7 744 €	8 912 €	9 690 €
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	12 544 €	13 712 €	14 490 €
	Rendement net annuel moyen	2,08%	2,13%	1.87%
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	8 653 €	10 343 €	11 440 €
Scénario défavorable ⁽²⁾	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	13 453 €	15 143 €	16 240 €
	Rendement net annuel moyen	2,73%	2,80%	2,45%
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	11 300 €	13 600 €	14 880 €
Scénario intermédiaire ⁽³⁾	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	16 100 €	18 400 €	19 680 €
	Rendement net annuel moyen	4,42%	4,15%	3,44%
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	13 535 €	16 550 €	18 115 €
Scénario favorable ⁽⁴⁾	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	18 335 €	21 350 €	22 915 €
	Rendement net annuel moyen	5,67%	5,19%	4,23%

⁽¹⁾ **Scénario de tension** : sortie avec une revente à **60 %** de la valeur d'achat

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Le rendement annuel moyen affiché dans le tableau ci-dessus prend en compte le gain fiscal réalisé pendant la phase travaux.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, **notamment l'imposition sur la plus-value immobilière qui a été calculée sur chaque scénario de sortie** en fonction de l'année de revente (11 ans, 15 ans, 20 ans).

Nous recommandons une durée de détention de 15 ans sur ce produit car **l'emprunt bancaire sera totalement amorti au bout de la 15ème année.** De plus, la sortie à la quinzième année permet de bénéficier d'un **impôt plus value assez réduit** grâce au jeu des **abattements fiscaux.** En effet, plus la durée de détention est courte, plus les éventuelles plus-values dégagées seront taxées.



⁽²⁾ Scénario défavorable : sortie avec une revente à 75 % de la valeur d'achat

⁽³⁾ Scénario Intermédiaire : sortie avec une revente à 100 % de la valeur d'achat

⁽⁴⁾ Scénario favorable : sortie avec une revente à 125 % de la valeur d'achat