

SCI RENOVA' PLAQUETTE COMMERCIALE LYON

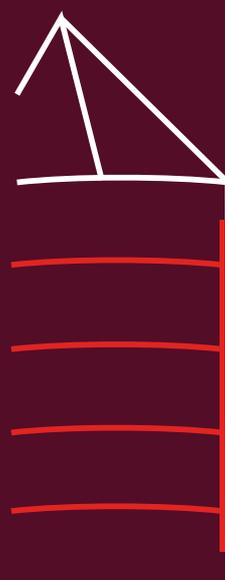
INVESTIR DANS UN ACTIF RÉEL



UNE PERFORMANCE FISCALE AVANTAGEUSE



DES CRITÈRES DE SÉLECTION STRICTS



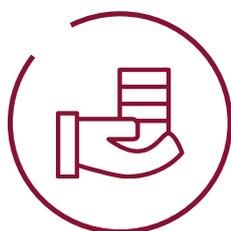
CRÉQUY
GROUPE

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 fiscaux 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.



25 ans
d'expérience



+215M d'€
d'investissement



Spécialiste
réhabilitation



+ 100 K
nombre d'habitants
ciblés sur nos villes



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 PRÉDEFINIS

SCI RENOVA'
LYON

Déficit foncier

Fiscalité

1 850 000 €

Collecte ciblée

12, place Jules Guesde

Immeuble

Lyon, 7^e

Ville

46 %

Ratio Travaux

20 %

Emprunt privé

Défiscalisation



Défiscalisation forte

Risque



Risque faible

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 "RENOVA'LYON" est éligible au dispositif du Déficit Foncier.

L'ensemble des travaux sera facturé sur l'année 2022. À noter qu'un financement par emprunt privé pour une durée de 11 ans permettra d'augmenter la quote-part travaux et par conséquent augmenter la défiscalisation.

LOCALISATION

Lyon offre une qualité de vie exceptionnelle à ses habitants qui peuvent bénéficier des atouts d'une grande ville (dynamisme économique, vie culturelle animée, réseau de transports dense, parcs, divertissements...). La ville est traversée par 2 fleuves : le Rhône et la Saône qui se rejoignent à la Confluence en créant la Presqu'île. La SCI RENOVA'LYON investit sur un projet côté Rhône dans le 7^e arrondissement au cœur de la place Jean Macé.

Le projet s'inscrit dans un bel immeuble bourgeois avec de beaux volumes, hauteur sous plafond, cheminées, boiseries, moulures, parquets en bois... Ses atouts : emplacement de choix, splendeur de l'ancien, quartier calme, appartement lumineux, et une copropriété bien gérée par notre partenaire Immagence.

AU PLUS PROCHE

L'immeuble bénéficie d'un emplacement premium, très commerçant et très bien desservi par les transports en commun (tramway, métro, bus et périphérique tout proche) permettant de se rendre sur la Presqu'île, centre lyonnais par excellence, en moins de 5 min.

La place Jules Guesde est arborée, dispose d'un petit parc, de troquets avec terrasse, ce qui crée un cadre de vie calme et agréable.

Au pied de l'immeuble se trouve un escape game tenu par de jeunes entrepreneurs lyonnais ainsi qu'une épicerie bio et locale.



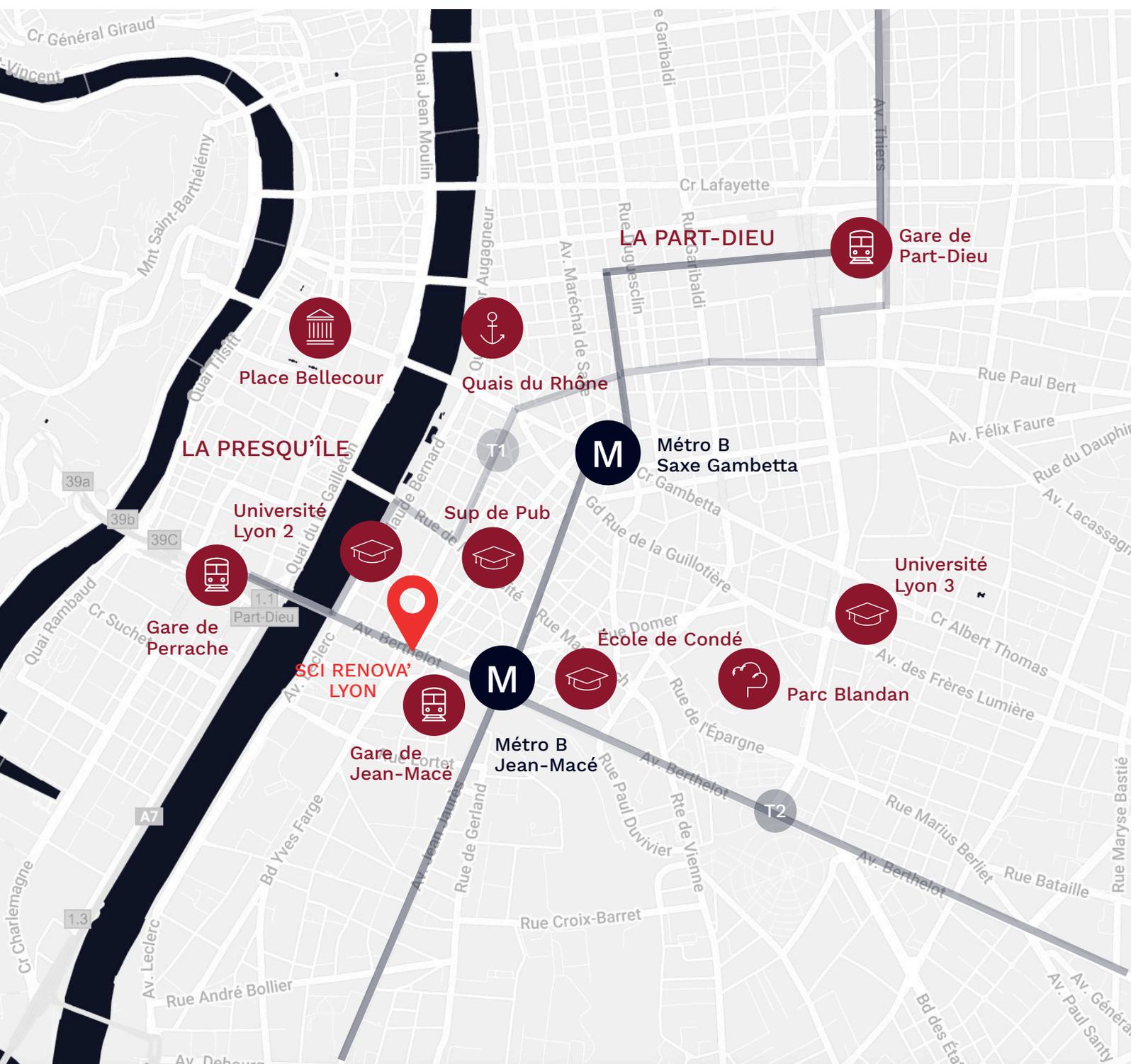
Découvrez l'immeuble
en street view !

UN EMPLACEMENT PREMIUM

SCI RENOVA' LYON

Jean Macé incarne la promesse d'un investissement réussi au cœur de la ville de Lyon. Le 7^{ème} arrondissement fourmille de projets tant économiques qu'urbains visant à accroître sa popularité auprès des jeunes actifs. Idéal pour les étudiants, cet arrondissement accueille le meilleur de Lyon en terme d'enseignement supérieur : Université Lyon II et Lyon III, Science Po, l'ENS, l'École de Condé. C'est un quartier très commerçant avec de nombreuses enseignes, artisans de proximité et restaurants. À quelques blocs, les quais du Rhône sont idéals pour des activités sportives et de détente.

Le quartier est de plus, très bien desservi par les transports en commun (tramway, métro, bus et périphérique tout proche). Le 7^{ème} est aux portes du centre de Lyon. Le métro B permet de rejoindre la gare Part-Dieu en 5 min et le métro D de Saxe Gambetta à 1 min. Le tramway permet de rejoindre la gare Perrache en 5 min et La Presqu'île, centre lyonnais par excellence, est à 15 min à pied.



LEVIER SUPPLÉMENTAIRE

Une fois sa collecte terminée en fin d'année 2022, la SCI RÉNOVA'LYON pourra bénéficier d'un financement privé. Cet effet de levier aura un double avantage :

- ⊗ Augmenter la quote-part travaux déductible et par conséquent augmenter la défiscalisation lors de l'année de souscription
- ⊗ Permettre la capitalisation des loyers à travers le remboursement du crédit

FONCTIONNEMENT DE LA SCI DANS LE TEMPS



UN FONCTIONNEMENT TRANSPARENT

Les lots acquis feront l'objet d'une rénovation complète. C'est le montant travaux qui permettra la défiscalisation.

Pour la réalisation de ces travaux, la SCI sélectionnera avec soin des sociétés : nos architectes s'engagent à réhabiliter des bâtiments qui rendent hommage au cachet de ces lieux rares tout en conservant leur unicité.

Notre démarche et notre implication sur les détails décoratifs sont aussi importants que les questions énergétiques et nous faisons notamment le choix de l'upcycling, qui est notre marque de fabrique, le « style Créquy », pour nos rénovations.



POUR UNE SOUSCRIPTION DE 3 PARTS DE 10 000 € EN 2022 :

Foyer fiscal : TMI* à 30 % + 17,20 % de CSG

Revenus Fonciers existants : 20 000 €

Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €
Effet de levier (20 %)	6 000 €
Frais de collecte par part soucrite	0 €
Quote part travaux (46 %)	16 560 €
Économie d'impôts (TMI* 30 % + 17,20 %)	7 816 €
Gain fiscal en % de la souscription	26 %
Redistribution des loyers à partir de 2034 (par an)	2,5 %

Foyer fiscal : TMI* à 41 % + 17,20 % de CSG

Revenus Fonciers existants : 20 000 €

Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €
Effet de levier (20 %)	6 000 €
Frais de collecte par part soucrite	0 €
Quote part travaux (46 %)	16 560 €
Économie d'impôts (TMI* 41 % + 17,20 %)	9 639 €
Gain fiscal en % de la souscription	32 %
Redistribution des loyers à partir de 2034 (par an)	2,5 %

*TMI : Tranche Marginale d'Imposition

FOIRE À QUESTIONS

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de SCI RÉNOVA'LYON 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.

Pourquoi ouvrir la possibilité d'avoir recours à un financement privé ?

Un emprunt obligataire est une alternative à un financement bancaire classique à laquelle recourent les institutionnels. Cette technique permet notamment de diversifier les formes de financement et de lancer des émissions en "sur-mesure" lorsque les conditions de marché sont favorables (environnement de taux faible) comme c'est le cas actuellement.

Les avantages d'un emprunt obligataire sont multiples : aucun frais de dossier, pas de garantie hypothécaire nécessaire, pas de pénalité de remboursement anticipé...

Depuis 2017, le Groupe Créquy privilégie ce mode de financement dans la diversification de ses produits qui fait sens avec ses valeurs et son engagement.

Gain fiscal
jusqu'à **32 %**
Pour une TMI* à 41 %

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. 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

SCI RENOVIA
LYON

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

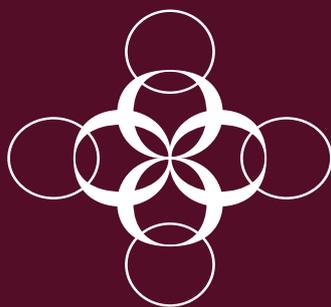
- un investissement de 10 000 € avec un effet de levier de 20% ;
- des durées de détention de 11 ans (temps de détention minimum), 15 ans (temps de détention recommandé) et 20 ans (temps de détention maximum) ;
- un gain fiscal de 3 213€ lors de la phase travaux (profil fiscal avec une TMI de 41% et des revenus fonciers positifs) ;
- un prix d'achat des lots à 8000€ du m² travaux terminés.

Le détail des calculs des scénarios de performances sont disponibles dans le document d'informations complémentaires (p.8, la revente en image - «scénario stable»).

Investissement de 10 000 €		Durée de détention		
		11 ans	15 ans	20 ans
Scénario de tension⁽¹⁾ Revente à 75 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	9 000€	10 000€	11 250€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	12 213€	13 213€	14 463€
	Rendement annuel moyen	1,83%	1,87%	1,86%
Scénario stable⁽²⁾ Revente à 100 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	12 000€	13 000€	14 250€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	15 213€	16 213€	17 463€
	Rendement annuel moyen	3,89%	3,27%	2,83%
Scénario intermédiaire⁽³⁾ Revente à 125 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	15 000€	16 000€	17 250€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	18 213€	19 213€	20 463€
	Rendement annuel moyen	5,60%	4,45%	3,65 %
Scénario favorable⁽⁴⁾ Revente à 150 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	18 000€	19 000€	20 250€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	21 213€	22 213€	23 463€
	Rendement annuel moyen	7,08%	5,46%	4,36%

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 tous les frais et coûts de la structure (cf document d'infos complémentaires p.6 «structure de frais/coût»).

Avec une lecture en diagonale, ce tableau permet de mettre en avant l'échelle de risque extrêmement faible du produit SCI. En effet, même sur une revente avec 25 % de «moins valeur», nous restons sur une performance de 2 % de rendement annuel moyen. De plus, si nous nous penchons sur des projections plus optimistes comme les scénarios intermédiaires et favorables l'illustrent, nous pouvons observer que ce produit peut générer un taux de rendement moyen entre 4 et 7 % annuel : une performance très intéressante sur un produit comme celui-ci.



Souscription simplifiée et sécurisée
via notre plateforme digitale :

www.groupecrequy.fr

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

CRÉQUY
GROUPE