



INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE PRIVÉE[®]

Notre service IIP représente ce que la banque privée est à la banque à guichets traditionnelle. C'est le domaine des grands comptes et des consultants seniors. Autant vous avertir, il faut être avertis : les montages les plus complexes y sont organisés. Alors sortez vos éprouvettes car attention, ici les composants sont réactifs.



Les processus développés par nos consultants (seniors, managers et associés) permettent de garantir une performance élevée des solutions à l'investissement. Il y a néanmoins **5 règles du jeu à respecter**.

RÈGLE 1 LE TICKET D'ENTRÉE

La condition requise pour pouvoir bénéficier de l'IIP, est une mise en place d'un **minimum** d'investissement : **300 K€**.

RÈGLE 2 NEUTRALISER L'IMPÔT

Toute stratégie mise en œuvre ne crée aucune fiscalité, compte-tenu de la Tranche Marginale d'Imposition et de la CSG élevée auxquelles vous pouvez être assujettis.

Nous prévoyons une revente des biens dès que la fiscalité devient positive, c'est-à-dire dès que vous disposerez de revenus locatifs positifs sur un bien immobilier acquis.

Nous vous conseillerons sur les arbitrages possibles destinés à optimiser votre patrimoine et votre fiscalité.

Vous souhaitez préparer votre succession ? Nous vous y aidons par la constitution exactement adaptée de vos statuts : SCI/ Démembrement/ ISF et donation temporaire d'usufruit aux enfants pendant leur phase étudiante.

RÈGLE 3 EPARGNE FAIBLE

Une épargne faible implique un choix restreint de secteurs puisque les fortes rentabilités de l'ancien excluent les quartiers bourgeois.

Si votre patrimoine locatif ne fait plus l'objet de crédits ou de travaux susceptibles d'impliquer du déficit foncier ; notre conseil sera de le vendre et d'en utiliser les fruits pour une nouvelle opération financée en "in fine".

RÈGLE 4 LIQUIDITÉ DU PATRIMOINE

Certains aléas de la vie peuvent amener à une revente prématurée de tout ou d'une partie du patrimoine immobilier. Nous avons donc choisi d'exclure de notre offre des produits présentant un risque de décote trop important de type ZRR, Malraux, Dom-Tom, Résidence service ou hôtelière ou de loisirs, en dépit d'un marché existant.

Seuls les produits permettant de garantir une revente seront sélectionnés.

RÈGLE 5 UNE OFFRE GLOBALE ET OBJECTIVE

L'un de nos spécialistes sera votre unique interlocuteur sur la gamme de nos services :

- achats
- financement
- gestion
- ventes
- constitution de SCI
- déclaration
- investissements
- administration
- revente
- constitution de statuts spécifiques au LMP
- ingénierie des travaux : estimation et suivi

Nous nous interdisons tout intérêt direct ou indirect dans la promotion, la rénovation ou l'activité de marchand de biens.

Nous concevons les montages avec le concours d'experts de renom et notamment d'avocats fiscalistes spécialisés en montages immobiliers complexes.



EXEMPLE - UN PATRIMOINE À ARBITRER

Etude de cas :

Un couple de contribuables sans enfant à charge, relevant d'une tranche marginale d'imposition maximale est propriétaire bailleur d'un patrimoine immobilier à vertu locative :

- un premier appartement acquis en 1985 et totalement financé, situé dans le 12ème arrondissement de Paris d'une valeur vénale de 225 650 €, loué 950 €/mois.
- un petit immeuble de 6 logements issu d'un héritage, situé au centre de Bordeaux, d'une valeur vénale de 510.000 € loué 2052 €/mois.

Analyse du cas :

Le revenu foncier global est de 120.000 € hors revenu foncier ; le revenu foncier net de 28819 € ; l'impôt foncier généré par les loyers est de 13859 € par an auxquels ajouter une CSG/CRDS de 3170 €. Le taux de rendement interne de l'immobilier locatif de nos clients est de 4.89% par an avant fiscalité pour atteindre 2.58% après impôts!

Préconisation de la maison de l'investisseur :

Nous recommandons à nos clients de revendre tout ou partie de leur patrimoine pour combiner :

- l'impact défiscalisant de la pierre sur leur tranche marginale maximale
- à une gestion d'actifs plus rentable.

SCENARIO N° 1 :

Dans l'hypothèse où nos clients ne souhaitent pas conserver l'appartement parisien et s'avèrent désireux de procéder aux travaux d'amélioration de leur immeuble bordelais, nous leur recommandons d'utiliser le fruit de la revente de l'appartement à des fins d'investissement en De Robien. Le surplus de la vente de l'appartement permettra de financer les travaux de l'immeuble. Compte-tenu de l'âge de ces contribuables, un financement sous forme de crédit «in fine» sur 15 ans maximum semble parfaitement adapté.

Nous proposons un montant d'investissement total de 394.000 €, adossé sur un nantissement de 115.000 € sur un support d'assurance-vie à caractère prudent rémunéré à 4.5% l'an.

Bilan du montage : Création de 4 m€

*Simulation réalisée pour un couple sans enfant à charge, revenus imposables annuels 139 700 €, dont 19 700 € de revenus fonciers, impôt annuel 48 170 €, pour un financement "in fine" sur 15 ans au taux fixe de 4.5%, assurances décès-invalidité 0.384% en sus soit un TEG de 4.88% et sous réserve d'acceptation du Crédit Foncier

** Les résultats de la simulation, calculés sur 10 ans de conservation du patrimoine et disponible en agences, incluent une projection de l'économie d'impôt et des diverses charges incombant au propriétaire : impôt foncier, charges de copropriété, taxe foncière, administration du bien et gestion sécurisée, hors entretien du patrimoine.

DESCRIPTIF : TOULOUSE- COLOMIERS
T2 45M2 + PARKING SOUS-SOL
+ T4 96 M2 + 2 PARKINGS SOUS-SOL

A 5 minutes de la place du Capitole par le métro et à 10 minutes en voiture de l'aéroconstellation, secteur d'emplois ultra-dynamique. Résidence de standing de 82 logements en R+3, répartie sur quatre bâtiments incluant terrasses, parkings sous-sols et espaces paysagers au sein d'un périmètre sécurisé. Emplacement hyper-central de la résidence à proximité immédiate des commerces, piscine, métro, hôtels de police et des impôts dans un secteur résidentiel arboré.

Prix (frais inclus) : 394.000 €
Remboursements mensuels* : 1.604 €

Loyers mensuels garantis : 1.445 €
Economie d'impôt** : 142.130 €

Excédent d'épargne mensuelle ** : 4 € soit un auto-financement total

Taux de rendement interne annuel** : sup. 34%

Création de capital à terme (hors revalorisation du patrimoine) en cas de revente : 394.000 €

Rente mensuelle à terme à 15 ans si conservation du patrimoine : 1945 €

CONCLUSION

- Le taux de rendement annuel devient réellement efficace.
- Le patrimoine bordelais est totalement rénové donc peut permettre d'enregistrer des loyers plus conséquents.
- La fiscalité foncière est absorbée par le mécanisme de déficit «De Robien».
- Le patrimoine de 735 650 € initialement détenu, atteint 904 000 € à terme.
- ... sans effort d'épargne.

SCENARIO N°2 :

Dans l'hypothèse où nos clients souhaitent conserver un pied à terre parisien à l'âge de la retraite et s'avèrent peu désireux de procéder aux travaux d'amélioration de leur immeuble bordelais, nous leur recommandons d'utiliser le fruit de la revente de l'immeuble à des fins d'investissement en De Robien. Compte-tenu de l'âge de ces contribuables, un financement sous forme de crédit «in fine» sur 15 ans maximum semble parfaitement adapté.

Nous proposons un montant d'investissement total de 651.000 €, adossé sur un nantissement de 320.000 € sur un support d'assurance-vie à caractère prudent rémunéré à 4.5% l'an.

Bilan du montage : Création de 6.5 m€

*Simulation réalisée pour un couple sans enfant à charge, revenus imposables annuels 129.120 €, dont 9 120 € de revenus fonciers, impôt annuel 43 083 €, pour un financement "in fine" sur 15 ans au taux fixe de 4.5%, assurances décès-invalidité 0.384% en sus soit un TEG de 4.88% et sous réserve d'acceptation du Crédit foncier.

** Les résultats de la simulation, calculés sur 10 ans de conservation du patrimoine et disponibles en agences, incluent les diverses charges incombant au propriétaire : charges de copropriété, taxe foncière, administration du bien et gestion sécurisée, hors entretien du patrimoine.

DESCRIPTIF: TOULOUSE- COLOMIERS - T2 45M2 + PARKING
SOUS-SOL + T4 96 M2 + 2 PARKINGS SOUS-SOL
+ T4 123.6 M2 + 2 PARKINGS SOUS-SOL



INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE PRIVÉE[®]

A 5 minutes de la place du Capitole par le métro et à 10 minutes en voiture de l'aéroconstellation, secteur d'emplois ultra-dynamique. Résidence de standing de 82 logements en R+3, répartie sur quatre bâtiments incluant terrasses, parkings sous-sols et espaces paysagers au sein d'un périmètre sécurisé. Emplacement hyper-central de la résidence à proximité immédiate des commerces, piscine, métro, hôtels de police et des impôts dans un secteur résidentiel arboré.



Prix (frais inclus) : 651.000 €
 Loyers mensuels garantis : 2.365 €
 Remboursements mensuels* : 2.650 €
 Economies d'impôt** : 105.346 €

Excédent d'épargne mensuelle ** : 34 € soit un auto-financement total
 Taux de rendement interne annuel** : sup. 34%
 Création de capital à terme (hors revalorisation du patrimoine)
 en cas de revente : 651.000 €
 Rente mensuelle à terme à 15 ans si conservation du patrimoine :
 3.247 €

CONCLUSION

- Le taux de rendement annuel devient réellement efficace
- La fiscalité foncière est absorbée par le mécanisme de déficit «De Robien»
- Le patrimoine de 735 650 € initialement détenu dépasse 1 million d'euros à terme
- La rente à terme de 3247 € permet de consolider le revenu à l'âge de la retraite
- ... sans effort d'épargne

LILLE

83 rue Nationale
 59 000 Lille
 Téléphone : 03 28 04 01 01
 Télécopie : 03 28 04 01 00

PARIS VI

99, boulevard Raspail
 750006 PARIS
 Téléphone : 01 48 56 79 99
 Télécopie : 01 48 56 33 00

PARIS XIV

105 rue Didot
 75014 PARIS
 Téléphone : 01 45 42 02 20
 Télécopie : 01 45 41 10 94

PARIS XV

151 bis rue Blomet
 75 015 Paris
 Téléphone : 01 48 56 78 88
 Télécopie : 01 48 56 10 22

VERSAILLES

100 rue de la Paroisse
 78 000 Versailles
 Téléphone : 01 39 20 10 34
 Télécopie : 01 39 20 03 46

MARSEILLE

26 place Castellane
 13 006 Marseille
 Téléphone : 04 91 13 44 13
 Télécopie : 04 91 37 48 35



LES PROCESS DÉVELOPPÉS
 PAR LA MAISON
 DE L'INVESTISSEUR
 SONT CERTIFIÉS
 PAR L'AGENCE FRANÇAISE
 D'AMÉLIORATION
 DE LA QUALITÉ



INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE PRIVÉE[®]

Pierre précieuse :
à rechercher avec application.



La maison de l'investisseur[®]
LA PIERRE QUI RAPPORTE

