



NICE CITY I N V E S T

Groupe KBR

INVESTIR
AUTREMENT



LE MOT DES ASSOCIÉS

À travers notre société, notre objectif est simple :
vous aider à réaliser le meilleur achat locatif possible.

Les immeubles de NICE CITY INVEST sont sélectionnés par une équipe de spécialistes qui prend en compte tous les critères essentiels pour réaliser un investissement locatif rentable, alliant sécurité patrimoniale et emplacement de qualité.

Parce qu'un bon investissement est avant tout une affaire de bon sens, NICE CITY INVEST vous propose des solutions simples, souples, sécurisantes et rentables.

Notre offre, unique sur le marché locatif, permet ainsi de dynamiser efficacement le rendement de votre épargne, tout en vous constituant un patrimoine de qualité.

À travers notre présentation, découvrez les 12 clés retenues pour vous aider à vous constituer en toute sérénité des revenus complémentaires importants, peu fiscalisés et avec le moins de contraintes possibles...

R. Deneux

Associé

J.P. Kobryner

Fondateur

NICE CITY INVEST



**En 2015, après 30 ans d'expérience dans l'immobilier,
Jean Philippe KOBRYNER, fondateur historique de Se loger a souhaité mettre
toute son expertise et ses connaissances à votre service en créant NICE CITY INVEST,
une filiale du Groupe KBR dédiée à la restructuration d'immeubles meublés en cœurs de villes.**

Pour consolider le développement opérationnel de la structure, Renaud DENEUX, professionnel en immobilier d'investissement depuis 30 ans, le rejoint en 2018 et devient associé en 2019.

Cette collaboration professionnelle depuis le début des années 2000, doublée d'une amitié de plus de 20 ans, contribue à assurer le bon déroulement de cette activité.

NICE CITY INVEST a pour objectif le développement d'opérations immobilières dans des villes majeures à forte réputation, où la demande locative étudiante, congressiste et touristique est dynamique.

Intégralement rénovés à neuf, nos immeubles sont revendus meublés et équipés aux investisseurs, assurés d'une mise en location et d'un rendement immédiat.

Basée à Nice, la société s'est développée géographiquement, notamment dans plusieurs villes du Sud-Est, comme la ville de Cannes dynamisée par son nouveau et important pôle universitaire, par son économie touristique et professionnelle très soutenue par la fréquentation de plus de 250 000 congressistes par an.



LES 12 CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

DE NICE CITY INVEST

1



L'EMPLACEMENT

Nous sommes conscients que la constitution de votre patrimoine passe par la qualité de l'emplacement de votre bien, les immeubles que nous sélectionnons sont le fruit de résultats d'études approfondies.

En effet, à l'inverse de la plupart des programmes neufs situés en périphérie de ville, nos immeubles se situent en cœurs de villes dans des quartiers stratégiques et attractifs, à proximité d'établissements d'enseignement supérieur, des transports et de toutes les commodités à pied, indispensables à la valorisation de votre bien.



2

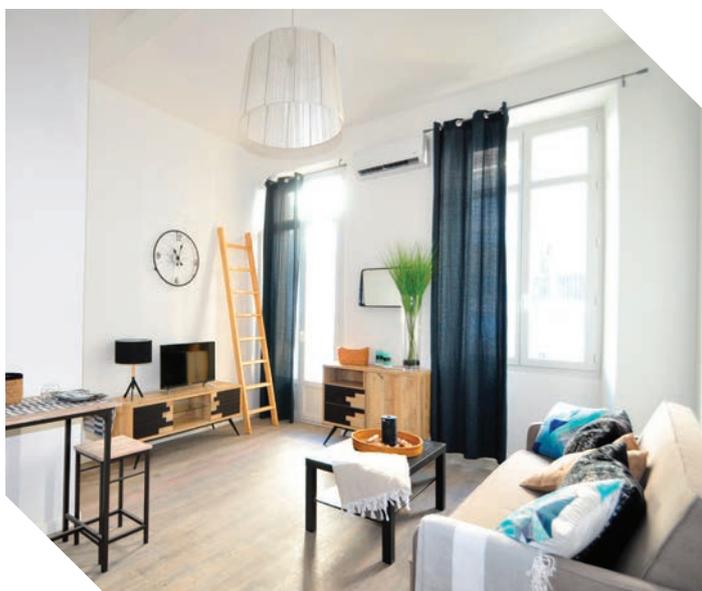


NOTRE VISION D'UN TRAVAIL BIEN FAIT

Nos immeubles sont entièrement remis à neuf pour vous offrir un bien immobilier unique, répondant aux spécificités architecturales de la ville.

Les matériaux utilisés par nos équipes de rénovation sont de qualité supérieure afin d'apporter le confort et le modernisme demandés par la clientèle de NICE CITY INVEST. Tous nos biens sont pensés dans les moindres détails pour offrir une prestation de qualité.

À travers cette démarche, notre souhait est de vous permettre de pérenniser votre investissement, en vous proposant d'acquérir un bien qui ne cessera de se valoriser avec le temps.



3



UNE OFFRE QUI RÉPOND À LA DEMANDE DU MARCHÉ LOCATIF

Les équipes de NICE CITY INVEST apportent une attention toute particulière à ce que nos opérations de réhabilitation immobilière soient positionnées en emplacement n°1, de façon à être certains que l'offre immobilière proposée soit en parfaite adéquation avec le réel besoin locatif local.

C'est dans cet esprit que sont sélectionnés nos immeubles qui doivent être en phase avec le marché étudiant, saisonnier, ou encore avec le marché des professionnels en forte recherche de biens meublés d'affaires.



4



LMNP : INTÉRÊT ET FONCTIONNEMENT

Le statut du Loueur en Meublé est particulièrement intéressant pour se constituer un patrimoine, préparer sa retraite, ou plus simplement bénéficier de revenus complémentaires importants et très peu fiscalisés.

Le statut LMNP permet ;

- L'amortissement de 100% de l'immobilier sur une moyenne de 25 à 30 ans (hors valeur du foncier).
- L'amortissement de 100% du mobilier et de l'équipement sur 5 à 7 ans.
- La déduction de 100% des frais annexes tels que : les intérêts d'emprunts, les charges locatives et de copropriété, les assurances...

Ce statut privilégié offre donc une fiscalité optimale, avec des loyers générés quasi nets d'impôts et ce grâce aux mécanismes de l'amortissement et de la déduction.



5



UN PRIX JUSTE

Nous savons que le prix est un facteur déterminant pour nos investisseurs, nous calculons nos prix en prenant en compte le niveau de rentabilité délivré par nos biens ainsi que leurs situations sur le marché.

Les prix de nos immeubles intégralement rénovés se situent ainsi dans la fourchette haute des prix de l'immobilier ancien non rénové, et bien en deçà des prix du neuf pour un même secteur.

C'est l'assurance de la valorisation réelle du bien acquis, pour rester idéalement positionné dans un vrai prix de marché.



6



DES OPÉRATIONS RENTABLES...

La rentabilité locative est la notion clé dans toute stratégie d'investissement immobilier. Pour assurer le rendement des biens proposés, nous développons géographiquement nos opérations sur les marchés immobiliers les plus porteurs.

Grâce au bail mixte (étudiants/saisonniers ou congressistes), particulièrement novateur en matière de location meublée, votre bien peut répondre à différents types de marchés locatifs et vous permet d'optimiser sa rentabilité.

Votre investissement est loué tout au long de l'année et vous assure une rentabilité généralement constatée entre 6 et 7% net de frais de gestion.

7



... ET SANS CONTREPARTIE !

À la différence des produits immobiliers «dits» de défiscalisation, les produits proposés par NICE CITY INVEST ne sont pas soumis aux contraintes liées à ce type d'investissements, tels que les plafonds des loyers, la durée de détention, un zonage défini, ou encore des plafonds de revenus et de ressources des locataires ; obligations la plupart du temps imposées en contrepartie d'une défiscalisation.

La solution de NICE CITY INVEST est donc simple, souple et efficace au regard d'aucune obligation liée à ce régime fiscal.

8



UN EFFORT D'ÉPARGNE LIMITÉ

L'évolution de la fiscalité n'ayant pas ou peu d'incidence sur les opérations immobilières de NICE CITY INVEST, vos frais sont clairement définis dès le départ.

Nos biens permettent, en effet, de générer un très faible différentiel entre la mensualité de prêt et le loyer perçu.

Ce faible delta de trésorerie est aisément calculable, fiable et stabilisé dans le temps, quels que soient les aléas éventuellement rencontrés par les investisseurs tout au long de leur vie personnelle ou professionnelle, comme un décès, une perte d'emploi, un divorce ou tout autre situation susceptible de déstabiliser la situation financière personnelle d'un investisseur.

9



UN ACHAT SÉCURISÉ

Contrairement aux logements neufs achetés sur plan, nos appartements sont vendus entièrement rénovés clés en main.

La livraison de votre bien est immédiate et la signature de l'acte authentique n'intervient qu'après la fin des travaux et la mise en conformité du bien.

Dès la validation de votre acquisition, le bien est immédiatement loué et les loyers rapidement perçus permettent de couvrir au mieux les échéances de prêt qui ne prennent effet qu'à partir de cette même date.

Vous équilibrez ainsi, sans attendre, l'ensemble des flux financiers.



10



DES GARANTIES ESSENTIELLES INCLUSES DANS LE PRIX

En choisissant un produit rénové par NICE CITY INVEST, vous bénéficiez des mêmes garanties que dans le cadre d'un achat d'un bien immobilier neuf :

- La garantie biennale qui vise à couvrir l'ensemble des équipements de votre logement durant les deux ans qui suivent la réception des travaux.
- La garantie décennale qui couvre pour une durée de 10 ans la réparation des dommages qui pourraient affecter la construction.

En complément, une garantie Dommage Ouvrage (DO) est souscrite par NICE CITY INVEST. Elle garantit le remboursement ou la réparation des désordres éventuels relevant des garanties décennales et permet de ne pas attendre les décisions de justice, parfois longues à obtenir avant d'être indemnisé.

11



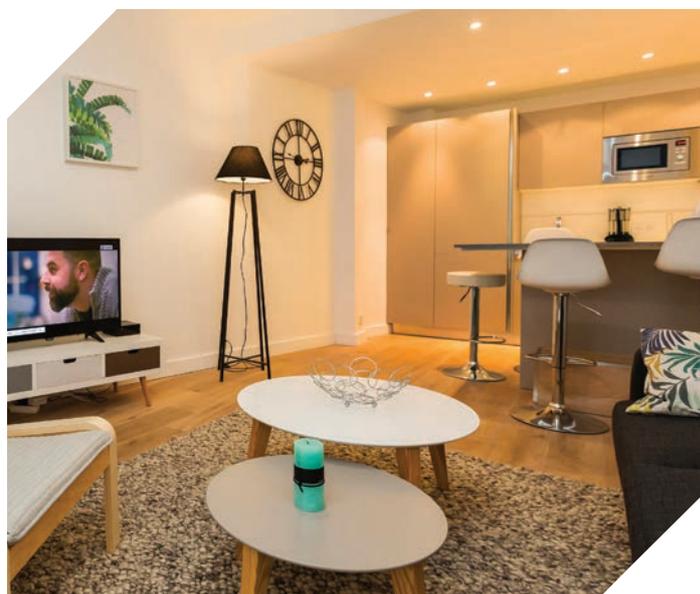
ET ENSUITE ?

Nos équipes sont à votre service pour vous accompagner avant votre acquisition et pendant toute la durée de la rénovation de votre immeuble.

Cet accompagnement se prolonge tout au long de la détention de votre investissement.

Des accords conclus avec des agences spécialisées en gestion et en suivi fiscal finalisent d'assurer un investissement sécurisé au mieux de vos intérêts et sont à même de vous apporter la plus grande sérénité en vous évitant toute préoccupation de gestion.

Nos agences assurent toute la gestion locative, fiscale et comptable de votre appartement.



12



EN CAS DE COUP DUR

Pour vous garantir une parfaite tranquillité d'esprit, nos solutions ne sont soumises à aucune durée minimale de détention. À tout moment vous êtes libres de revendre votre bien, dans les conditions de votre choix et à tout type d'investisseur, à savoir :

- À des investisseurs qui seront à même de renouveler l'opération en location meublée, de ré-amortir le bien à 100% et de déduire l'ensemble des charges telles que définies au paragraphe 4.
- À des accédants traditionnels en résidence principale.
- À des investisseurs qui opteront pour une location foncière nue traditionnelle.



NICE CITY INVEST

Votre tranquillité est notre priorité.





NICE CITY
INVEST

WWW.NICECITYINVEST.COM

NICE CITY INVEST PARIS

58 avenue de Wagram
75017 Paris

NICE CITY INVEST NICE

10 rue Blacas
06300 Nice

CONTACT

+33 (0)1 81 93 40 32

contact@nicecityinvest.com

NICE CITY INVEST est une filiale du GROUPE KBR
Holding au capital de 3 000 000 €

