

ANGELYS GROUP


NICE

HÔTEL NCA
WORLDHOTELS
CRAFTED ****

L'INVESTISSEMENT
HÔTELIER
HAUT DE GAMME

3 AVENUE COSTA BELLA

QUARTIER CAUCADE,
surplombant la Baie des Anges



NICE EST BAIGNÉE DE COULEURS ET DE LUMIÈRES INCOMPARABLES : "QUAND J'AI COMPRIS QUE CHAQUE MATIN, JE REVERRAIS CETTE LUMIÈRE, JE NE POUVAIS CROIRE À MON BONHEUR..." »

HENRI MATISSE,
Peintre – Graveur – Sculpteur

TOUTES LES ÉTOILES D'UN PROJET HÔTELIER D'EXCEPTION

* Nice, une capitale régionale à rayonnement mondial

Entre douceur de vivre et dynamisme économique, Nice offre un subtil mélange entre modernité des quartiers d'affaires et authenticité des quartiers historiques. Dynamique, cosmopolite, audacieuse, cette capitale régionale qui rayonne dans le monde entier, s'est imposée comme une destination de référence pour les nombreux hommes d'affaires et les touristes qui arpentent ses 10 kilomètres de littoral chaque année.

* Caucade, un quartier cosu

Surplombant la Baie des Anges, le quartier Caucade est accessible par 2 grands axes de circulation : l'Avenue de la Californie et la Promenade des Anglais, l'une des plus célèbres avenues du monde. Ce quartier cosu, abritant des villas luxueuses, dispose d'une histoire riche et d'un environnement agréable. Ses principaux atouts ? Outre son authenticité, Caucade se distingue aujourd'hui par son incroyable développement : arrivée du tramway, création de l'éco-vallée de la Plaine du Var ou encore restructuration du quartier d'affaires de l'Arénas.

* L'hôtel NCA WorldHotels Crafted ****

Situé à quelques encablures de la Promenade des Anglais, de l'aéroport Nice Côte d'Azur et de l'incontournable Place Masséna, l'hôtel NCA WorldHotels Crafted fait office de point de départ idéal pour parcourir la ville. Ce projet prévoit la rénovation d'un hôtel doté de 41 chambres (réparties sur 3 niveaux). Parking, piscine, services variés... L'ambition est de proposer aux clients une expérience unique et authentique à travers laquelle sens de l'accueil et du service sont les maîtres-mots.

* WorldHotels Crafted Collection, 50 ans d'expertise de la gestion hôtelière

« Une aventure pour des hôteliers, par des hôteliers », signature de la marque WorldHotels Collection mondialement reconnue pour sa solide expérience et son réseau d'hôtels indépendants haut de gamme. Sa mission ? Mettre en relation les voyageurs avec une sélection d'hôtels qui ont du caractère et de la distinction. Appartenir à la collection WorldHotels Crafted, c'est offrir aux clients toute la créativité d'un esprit local avec un service impeccable, chaleureux et professionnel.



* Un double impact fiscal

Cette opération est éligible à une double fiscalité.

La première : le Déficit Foncier. La seconde, l'opportunité de passer en statut « Loueur en meublé », sous certaines conditions, en respectant l'obligation d'une location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la dernière imputation des travaux sur la déclaration des revenus fonciers impactant le revenu global.

LOCATION MEUBLÉE

L'intérêt du passage en statut « Loueur en meublé » réside dans le fait que les revenus de cette opération seront alors nets d'impôt pendant une très longue période et non soumis aux charges sociales (CSG-RDS).

En vertu des dispositions du code du tourisme, un bâtiment peut bénéficier du classement « hôtel » même si toutes ses chambres comportent des kitchenettes. L'investisseur va pouvoir amortir la valeur vénale de son bien, diminuée de l'assiette foncière. C'est la raison pour laquelle les revenus de la « Location meublée » sont nets d'impôts.

Ce statut de « Loueur en meublé » est valide dans un hôtel dès lors que chaque chambre comporte une kitchenette (situation similaire à la résidence de tourisme ou à la résidence hôtelière) et que l'exploitant délivre 3 des 4 services para-hôtelières (prévus à l'article 261 D 4° b du CGI).

RÉCUPÉRATION DE LA TVA

Dans la mesure où le logement sera loué à une société d'exploitation qui fournira des services à caractère hôteliers ou para-hôtelières, il sera possible, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4ème c du CGI, de récupérer la TVA ayant grevé le coût des travaux.

RENTABILITÉ

La rentabilité garantie par bail sera de 3,50 % HT par an quel que soit le taux d'occupation du logement. En vertu de l'article 605 du code civil, pris en charge par l'exploitant, aucun frais de gestion d'entretien ou de rénovation ne sont appliqués.

SEMAINES D'OCCUPATION OFFERTES

Chaque investisseur bénéficiera de 15 jours gratuits d'occupation selon les disponibilités de l'hôtel.

CHRONOLOGIE

- Acquisition du foncier
- Signature d'un bail nu soumis à la TVA
- Versement de tout ou partie du montant des travaux
- Au passage en meublé, signature d'un avenant au bail (BIC)
- Transfert de propriété du mobilier
- Récupération de la TVA sur les travaux hors assurances (20%)
- Provision perçue par l'exploitant sur chaque loyer versé pour le renouvellement futur du mobilier (4500 € HT au total)



* Des chambres et un service hôtelier 4 étoiles

D'une surface minimum de 19 mètres carrés intégrant la salle d'eau, toutes les chambres décorées avec soin et raffinement, offrent un équipement hautement confortable avec une kitchenette, une belle literie, un écran plat TV de 40", le Wifi haut débit, des plateaux de courtoisie, tables de nuit, lampes de chevet... Les salles de bains, aux couleurs douces et apaisantes, proposent également un matériel favorisant la détente et le confort : un meuble de lavabo avec un espace de rangement, un sèche-cheveux, la possibilité de prendre une douche ou un bain ainsi que tout le nécessaire en serviettes et tapis de bains.

Restaurant, bar, parking privé, piscine, services
bureautiques, salles de séminaires...

L'hôtel NCA WorldHotels Crafted dispose de tous les
atouts pour accueillir dans des conditions idéales, sa
clientèle Affaires et Loisirs.



LE COIN TECHNIQUE

41 CHAMBRES

SURFACES DE 19 M² À 27 M²

NIVEAUX : R+3

PRIX TOTAL : À PARTIR DE 101 201 € TTC

DÉFISCALISATION

DÉFICIT FONCIER AVEC TRANSFORMATION EN LMNP/LMP

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE

30 MOIS APRÈS LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DU CHANTIER







En 21 ans, Angelys Group est devenu un acteur majeur de la **restauration d'immeubles anciens** situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, Angelys Group offre une expérience de **plus de 180 opérations de restauration** depuis sa création auxquelles s'ajoutent la **cinquantaine de réhabilitation** en cours.

Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un **investissement locatif**. De plus, à travers ses deux filiales, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : **Monuments Historiques Angelys Group** intervient sur des bâtisses classées au registre des Monuments Historiques tandis que l'entité **Angelys Resort** se charge des acquéreurs tentés par l'hôtellerie.

Angelys Group se caractérise aussi par son **attachement aux principes du développement durable** : il met tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat.



NOTRE PACK CONFIANCE

(Des garanties offertes par Angelys Group)

- Prix fixes et forfaitaires
- Garantie biennale, décennale, et dommage ouvrage
- Garantie de bonne fin fiscale
- Assistance à la déclaration fiscale
- Garantie de bon achèvement des travaux dans le respect des délais prévus

AVANTAGES COMPLÉMENTAIRES

- Pas de frais de gestion locative
- Pas de frais d'entretien (article 605)
- Rendement locatif garanti

ANGELYS GROUP

Document non contractuel - Illustrations non contractuelles - * temps donnés à titre indicatif selon conditions normales de circulation.



46 RUE DE PROVENCE
75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS
CHEMIN DE LA GLACIÈRE - 66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20

FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM

WWW.ANGELYS-GROUP.COM