



Votre réseau immobilier

# Groupe fd2i // Finances – Conseil

## ESPACE DEFISCALISATION

Loi Demessine (ZRR) - Loi Robien

Statut LMP/LMNP & EHPAD

Résidence Principale neuf & ancien

[www.groupe-fd2i.com](http://www.groupe-fd2i.com)

Créé en 2004 par Laurent AVAZERI, **FD2I** est la dénomination de quatre mots clé désignant les courants essentiels pour réaliser un investissement immobilier :

### **F. comme Financement :**

Un investissement immobilier est à 90% réalisé avec un prêt bancaire afin d'optimiser l'attrait fiscal de l'acquisition. C'est pourquoi **FD2I** travaille en collaboration avec **FINANCES-CONSEIL**, société fondatrice indépendante, spécialisée dans le courtage financier, référencée auprès des plus grands établissements bancaires et forte de plus de 12 années d'expérience. Elle vous accompagnera dans toutes les étapes de votre projet d'acquisition.

### **D. comme Défiscalisation :**

Un suivi personnalisé pour profiter du dispositif de défiscalisation mis en place par l'état afin de pouvoir soustraire à l'imposition une somme correspondant à une partie du montant de l'investissement réalisé.

### **2i. comme Investissement Immobilier :**

Des biens et des résidences immobilières sélectionnés selon des critères d'exigence pour son réseau d'agents immobiliers et de gestionnaires de patrimoine.

**FD2i** a pour vocation de proposer des biens et résidences immobilières, sélectionnés selon des critères d'exigences, pour son réseau, développé à cet effet et composé d'agents immobiliers, de Gestionnaires de patrimoine mais également de particuliers.

L'objectif étant d'apporter un choix d'investissement de qualité, pérenne en adéquation avec **le marché, la situation fiscale et patrimoniale.**

Dans le langage courant, le terme **défiscalisation** désigne l'essentiel des dispositions prises pour échapper, en tout ou partie, à l'impôt en toute légalité.

Fiscalement parlant c'est un dispositif mis en place par l'état afin de permettre aux contribuables de soustraire à l'imposition une somme correspondant à une partie du montant de l'investissement réalisé. **FD2i** se dédit donc, grâce à la complémentarité des activités du groupe, d'assurer à sa clientèle des qualités de prestations dans le secteur de l'immobilier, du montage financier à l'accès à la résidence principale et/ou à l'investissement défiscalisant.

Cette diversité est possible grâce à trois sociétés :

Créée en 1995 par Daniel AVAZERI, **Finances Conseil** a démarré ses activités dans le Courtage Financier, avant de se diriger vers la vente de produits immobiliers défiscalisant en tant que cabinet de conseils en gestion de patrimoine.

Toujours activement présent sur le marché de l'immobilier, **Finances Conseil** s'est inscrit dans une démarche de qualité dont le maître mot est **INDEPENDANCE.**

# Groupe

## fd2i // Finances – Conseil

### ESPACE DEFISCALISATION

Loi Demessine (ZRR) - Loi Robien

Statut LMP/LMNP & EHPAD

Résidence Principale neuf & ancien

[www.groupe-fd2i.com](http://www.groupe-fd2i.com)

Un investissement immobilier est à 90 % réalisé avec un prêt bancaire afin d'optimiser l'attrait fiscal de l'acquisition, c'est pourquoi **FD2i** travaille en collaboration avec **Finances Conseil**, référencé auprès de grands établissements bancaires. Elle accompagne les particuliers et les professionnels dans toutes les étapes de leurs projets d'acquisition et d'investissement grâce à son savoir faire.

Dernière née, **Finances Conseil Patrimoine**, développé par Charles Marie NASSER en novembre 2004, agence immobilière installée à **Saint Rémy de Provence** au cœur des Alpilles et du Luberon.

### **REALISATEUR & COMMERCIALISATEUR**

La réussite d'un investissement immobilier s'appuie sur des principes fondamentaux qui sont le choix de la loi fiscale adaptée à l'investisseur, le choix du programme et son financement. Au regard de ces éléments, il nous a paru indispensable d'être à l'origine des projets afin de garder toute indépendance et ainsi garantir nos sélections immobilières en fonction de ces principes fondamentaux.

Etant principalement à l'origine de nos projets. Nos critères de sélection sont choisis comme si nous nous étions positionnés en tant qu'acquéreur.

Notre analyse se porte ensuite sur le marché local et national en interrogeant les acteurs locaux, agents immobiliers, gestionnaires d'immeubles, représentants institutionnels, banques... et ainsi déterminer la viabilité du projet (prix au mètre carré, l'offre et la demande, le niveau de loyer pratiqué dans le secteur, ...)

Afin de déterminer la pérennité de l'investissement nous étudions les garanties proposées par les différents gestionnaires dans le cadre de la gestion locative courante : loyers impayés, vacances locatives, dégradations... ou la teneur du bail commercial mis en place, entre autre les charges dont le futur propriétaire devra s'acquitter.

Nous portons un regard critique sur la qualité de construction de(s) bâtiment(s). Nous portons ce même regard sur les différents intervenants, notaire, architecte, promoteur, gestionnaire ....

### **Le Rendement du produit** (loyer annuel / investissement)

L'ultime phase est la mise en situation du produit par une simulation adaptée à chaque client : niveau de revenus, situation familiale, objectifs (compléments de revenus, préparation de la retraite, défiscalisation...).

Cette démarche doit nous permettre de répondre à une question fondamentale :

### **Pourrions-nous investir à titre personnel sur cette opération ?**

C'est à partir de cette analyse complète que nous décidons si le projet immobilier peut être référencé et ainsi le proposer à notre clientèle.

# Groupe

## fd2i // Finances – Conseil

### ESPACE DEFISCALISATION

Loi Demessine (ZRR) - Loi Robien

Statut LMP/LMNP & EHPAD

Résidence Principale neuf & ancien

[www.groupe-fd2i.com](http://www.groupe-fd2i.com)

La création de **FD2i** a été réalisée dans un premier temps pour commercialiser les programmes immobiliers en statut de **Loueur en meublé professionnel ou non professionnel** dans le cadre des **EHPAD** (établissement d'hébergements pour personnes âgées dépendantes)

Sa collaboration en amont avec des intervenants spécialisés du secteur des **EHPAD** a permis de créer une synergie de compétences dans le domaine de la promotion, de la transaction immobilières et la gestion de tels établissements.

**FD2i** a, également, poursuivi ses activités dans le domaine du conseil en investissement dans le cadre de la défiscalisation en loi **ROBIEN/BORLOO et DEMESSINE**, pour effectuer sa première co-promotion en 2006, toujours dans le souci d'être le plus en amont des projets et ce pour rendre un service complet à sa clientèle tel que le définis dans notre procédure de référencement de programme immobilier.

#### **Gamme de produits FD2i :**

- Robien/Borloo
- Demessine (ZRR)

#### **Produits phare :**

- Statut LMP/LMNP (résidence de tourisme, hôtelière, d'affaires, ...)
- EHPAD

#### **Gamme de produits ponctuels :**

- Malraux
- Monuments historiques
- Investissement dans les DOM TOM – Girardin, ...

**FD2i** n'a pas pour vocation de diversifier ses produits en recherchant le quantitatif afin de saturer ses partenaires d'offres.

La qualité prime avant tout et c'est dans cet esprit que nous avons créé notre procédure de référencement.

IL ne faut toutefois pas oublier l'avantage principal qui reste la défiscalisation, qui pourrait se résumer ainsi :

#### **LA DEFISCALISATION EN 7 POINTS :**

- Diminuer son imposition : Profitez des possibilités de défiscalisation proposées par les lois et les différents statuts (LMP LMNP).

- Se créer des revenus supplémentaires : Transformez tout ou partie de vos impôts en patrimoine en finançant de solides investissements et en réalisant des économies d'impôts.

- Préparer un complément de retraite : Constituez-vous sans attendre un complément de retraite sûr et régulier en exploitant les possibilités offertes sur le long terme par la défiscalisation.

- Se constituer un capital important : Conjuguez le recours aux possibilités offertes par les lois de défiscalisation et par les meilleurs supports d'investissement. Cette synergie vous permettra d'optimiser la valeur de votre patrimoine.

# Groupe

## fd2i // Finances – Conseil

### ESPACE DEFISCALISATION

Loi Demessine (**ZRR**) - Loi Robien

Statut **LMP/LMNP & EHPAD**

Résidence Principale neuf & ancien

[www.groupe-fd2i.com](http://www.groupe-fd2i.com)

- Se protéger et protéger ses proches : Bénéficiez d'une couverture complète (décès, invalidités...) et optionnelle (risque de chômage) grâce à la prévoyance systématique et la couverture de vos crédits.

- Bénéficiaire de dispositifs de défiscalisation : Selon votre tranche d'imposition, il vous est possible de cumuler le bénéfice de plusieurs lois.

- Diminuer sa part d'ISF : Accompagnez la constitution de votre patrimoine par un crédit. Tant que votre crédit est en cours, votre patrimoine ne rentre pas dans la base de l'ISF (sous condition).

Un accompagnement systématique détermine notre dernier atout pour effectuer un vrai partenariat dans le long terme avec notre clientèle et nos partenaires.

A l'avenir, **FD2i** devrait développer des produits tel que la loi **Girardin**, pour cela nous nous sommes rapprochés d'un nouveau partenaire qui pratique en tant que promoteur et/ou commercialisateur la réalisation de ce genre de programme depuis plus de 30 ans.

Il est important que nous puissions respecter nos procédures mises en place et ceux avec le souci de présenter à nos clients et partenaires des programmes de qualité, présentant des avantages fiscaux remarquables.

Aussi, nous devrions continuer dans la co-promotion sur des programmes type résidence secondaire et d'autres résidences vendues en statut **LMP/LMNP et EHPAD**.

Le but étant d'être le plus en amont du projet de façon à ce qu'il soit pensé et réalisé pour les investisseurs.

De par sa première vocation **FD2i** s'est créé et développe activement son réseau constitué de partenaires tels que les agents immobiliers, CGP (conseillers en gestion de patrimoine), réseau, banque, ...

Nous venons depuis peu de mettre en place un partenariat avec le **Crédit Agricole** région PACA et la **Caisse d'Epargne** région Languedoc Roussillon, afin de leur proposer nos programmes immobiliers pour leur conseiller en gestion de patrimoine.

**FD2i** est une entreprise « à taille humaine » elle est constituée de quatre salariés, membres de la même famille et de trois agents commerciaux indépendants. (Nous ne comptons pas le réseau mis en place et en constante évolution).

**FD2i** est présent quasiment sur tous les salons de l'investissement et de l'immobilier des régions PACA et LANGUEDOC-ROUSSILLON sans toutefois participer au salon ou sont présent nos partenaires. Nous nous effaçons naturellement afin de ne pas gêner la commercialisation des programmes par notre réseau.

Nous proposons également des journées de formations sur les lois de défiscalisation pour certains de nos partenaires, à leur demande.

Nous suivons nos clients et ceux de nos partenaires de la présentation du produits jusqu'à sa livraison, voir au-delà pour tout type de conseil et d'aide. (De la visite sur site à la réception du lot en passant par une aide pour les déclarations officielles diverses).

# Groupe

## fd2i // Finances – Conseil

### ESPACE DEFISCALISATION

Loi Demessine (ZRR) - Loi Robien

Statut LMP/LMNP & EHPAD

Résidence Principale neuf & ancien

[www.groupe-fd2i.com](http://www.groupe-fd2i.com)

**FD2i** à travaillé en collaboration avec le groupe **3.14 Immobilier**, groupe de promotion, afin de réaliser sa première co-promotion en 2006-07.

Elaboration du projet en apportant notre savoir faire en terme de commercialisation.

Nous avons apporté notre analyse sur le projet comme démontré plus haut dans notre procédure de référencement, analyse du projet en terme d'architecture, de la demande locale par rapport au prix du marché, des surfaces et typologies demandées par la clientèle locale et/ ou nationale...

**FD2i** a assisté le groupe de promotion dans les rendez vous officiel avec la municipalité, la société fournissant l'électricité, la société des eaux, ....

Mise en place d'un bureau de vente, de plans médias, de journées portes ouvertes en collaboration avec le gestionnaire proposé pour le projet et la banque porteur du financement.

**FD2i** à suivi le chantier avec le groupe de promotion afin d'apporter ses remarques et éventuelles critiques pour améliorer la construction en cours et s'assurer du bon déroulement des travaux en conformité avec le projet, sans oublier son activité première de diffusion, de conseils et de transactions immobilières.

Ceci étant un exemple parmi tant d'autres puisque nous essayons dans la plupart des cas de travailler avec les groupes de promotion afin de permettre une synergie des compétences et ainsi s'assurer de la pérennité des projets référencés.

**FD2i** aura pour but dans l'avenir de continuer à proposer des programmes de plus en plus sécurisés et en adéquation avec le marché, également de développer son réseau tant au niveau des partenaires tels que les agents immobiliers, CGP, banques,... que les promoteurs.