



RIVIERA, une Solution Créquy Investissement

Le groupe Créquy élabore depuis plus de 10 ans des projets de restauration immobilière haut de gamme grâce à des investisseurs privés.

Notre travail consiste à redonner vie à des bâtiments anciens en valorisant leurs qualités architecturales importantes à l'échelle de quartiers et au niveau national.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER VALORISÉ

L'objectif permet aux souscripteurs d'avoir accès à de l'immobilier qu'il leur serait plus difficile d'acquérir, de rénover et de louer en qualité d'investisseur individuel.

Toutes nos solutions s'appuient sur l'étude des marchés locatifs couplée d'une analyse du potentiel de valorisation des immeubles après rénovation. Ce process s'appuie sur des critères précis :

- **Géographique** : Nice, 5ème métropole de France, attire chaque année les touristes du monde entier grâce à son climat méditerranéen et sa french riviera. Elle offre de nombreux avantages pour garantir un cadre de vie agréable.
- **Rénovation** : en accord avec notre charte qualité, toutes nos interventions répondent aux exigences de la restructuration des bâtiments anciens : Haute Performance Énergétique, qualité des finitions, respect du patrimoine, mise en valeur de la façade...

C'est en utilisant l'intelligence du bâtiment que nous parvenons à proposer un projet de qualité et pérenne.

EN BREF

Le mécanisme déficit foncier est un dispositif qui, en l'état actuel de la fiscalité applicable :

- n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales
- permet d'imputer la fiscalité sur :
 - les revenus fonciers existants sans plafonnement
 - les revenus fonciers futurs sans plafonnement de dépense sur 10 ans
 - le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

LA RÉDUCTION D'IMPÔT DE VOTRE PLACEMENT

La solution RIVIERA est éligible au dispositif Déficit foncier.

Vous bénéficiez ainsi d'une déduction d'impôt (fractionnée sur 2 ans) la plus performante du marché à ce jour, sur le montant de l'investissement.

Le mécanisme :

La fiscalité du déficit foncier permet de gommer partiellement ou totalement les revenus fonciers positifs. Mais elle s'applique également en l'absence de revenus fonciers.

Explications :

- **Avec des revenus fonciers** : le déficit foncier s'impute directement sur les revenus fonciers sans aucune limite du montant. Dans le cas de figure où les revenus fonciers sont insuffisants, le déficit foncier restant s'impute sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an et sur les dix années suivantes
- **En l'absence de revenus fonciers** : déduction du déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an et sur les dix années suivantes, si déficit foncier restant

L'imputation des déficits fonciers n'est acquise définitivement que si l'immeuble concerné est mis en location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation.

Hypothèse :

Souscription à une part de 10 000 € avec une quote-part de travaux déductibles de 15 386 € pour une TMI de 30 %.

Avec des revenus fonciers :

TMI	CSG	% de l'apport	Gain fiscal
30%	15.5 %	70 %	7 000 €

Sans revenus fonciers :

TMI	% de l'apport	Gain fiscal
30%	46.15 %	4 615 €



Pour optimiser votre investissement et connaître le nombre de part adéquate, connectez vous au simulateur.



- Ratio foncier / travaux : 30 % / 70 %
- Levier crédit : 121 %
- 47 parts / une part = 10 000 €

Ce projet est fortement porté par le Maire et soutenu par l'Etat et la métropole Nice Côte d'Azur dans le cadre d'une opération ANRU. A partir d'une approche globale d'aménagement du centre-ville, il s'agit d'opérer une profonde mutation en couplant les projets structurants autour des gares (Thiers et gare du sud) à des actions de proximité, pour agir sur les flots résidentiels grâce à des outils incitatifs et coercitifs en faveur de l'habitat, de la requalification des espaces publics, des équipements et des commerces.

The diagram illustrates the business model's evolution over time, from 2016 to 2027. It is structured into two main categories: **Impact immobilier** (Real Estate Impact) and **Impact financier** (Financial Impact).

Timeline of Key Events:

- 2016:**
 - Souscription** (Subscription) - Impact immobilier
 - Réduction d'impôt** (Tax reduction) - Impact financier
- 2017:**
 - Rénovation du patrimoine ancien** (Renovation of old heritage) - Impact immobilier
 - Réduction d'impôt** (Tax reduction) - Impact financier
- 2018:**
 - Location** (Leasing) - Impact immobilier
 - Autofinancement de l'opération grâce au versement des loyers** (Self-financing of the operation thanks to the payment of rents) - Impact financier
- 2027:**
 - Revente possible dès 2027** (Possible sale from 2027) - Impact immobilier
 - Liquidation des parts et restitution du capital** (Liquidation of shares and return of capital) - Impact financier

- Un des avantages fiscaux les plus performants du marché à ce jour, dès l'année de la souscription
- Récupération de son capital de départ investi avec possibilité d'une plus-value optimisée l'année de la revente
- Pour 10 000 €, un accès à de l'immobilier et au déficit foncier
- Un accompagnement tout au long de l'investissement
- Un reporting régulier :
 - tous les trimestres : un compte-rendu sur l'avancée des travaux
 - tous les semestres : une newsletter avec un point global sur votre investissement



Ordre des
Avocats
Barreau de Lyon