



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Riviera



Projet
·
Chiffres clés
·
Performances fiscales
·
Endettement et capitalisation
·
Bilan

CRÉQUY
GROUPE



Depuis 2016, le groupe Créquy travaille avec la métropole de Nice afin d'accélérer la mutation urbaine et économique.



A proximité de votre immeuble :

Le quartier CIMIEZ historiquement destiné majoritairement à une population de retraités, a connu ces dernières années un renouvellement considérable de ses habitants avec l'arrivée de très nombreuses familles, de jeunes actifs qui trouvent dans ce quartier, outre l'agrément d'un environnement calme et verdoyant, toutes les commodités nécessaires : Crèches, écoles et collèges, commerces de proximité, transports en commun et facilité d'accès au centre-ville.

Cimiez est aussi un haut lieu des métiers de la santé avec la présence d'un hôpital, de la clinique Saint-Georges, l'une des plus importantes cliniques de France, de très nombreux praticiens généralistes et spécialistes et la proximité immédiate du tout nouveau CHU de l'hôpital Pasteur.

2 projets de renouvellement urbains ont été initiés par la ville ! La **Gare Thiers** et celui de la **Gare Sud**.

Parmi les grands projets on retrouve notamment la création de la ligne de Tram Ouest-Est. Il s'agit aussi bien d'un projet d'urbanisme que de transport qui transforme en profondeur la physionomie des quartiers traversés grâce à l'aménagement d'espaces publics avec notamment 2400 nouveaux arbres plantés. La Ligne Ouest-Est permet de relier l'Aéroport et le Centre Administratif au Port en 26 minutes.



La Gare Thiers

Iconic est initié par la Métropole de Nice « Gare Thiers-Est », avec le Studio Daniel Libeskind, et le paysagiste Jean Mus. Le projet porte sur la création d'un ensemble de 18 300m² comportant commerce, restaurants, hôtel et loisirs, pour un investissement total de 80M€. Il est actuellement en cours de chantier.



La Gare Sud

La nouvelle Gare du Sud est entièrement dédiée à Nice, aux Niçois, à la gastronomie, au vintage et à la culture sous toutes ses formes. Porte d'entrée de la ville comme par le passé, la gare du sud est un nouveau lieu urbain résolument contemporain.

Monument emblématique du Quartier Populaire de la Libération auréolé par son célèbre marché, la Gare du Sud a longtemps conjugué son histoire au passé. Aujourd'hui, elle renaît, rajeunie, décalée et gourmande. Première halle gourmande de France, elle est dans l'air du temps et donne le tempo d'un nouvel art de vivre à la niçoise inventif, convivial et culturel. Anti-centre commercial mixant restauration, gastronomie, vintage et événements artistiques, cette nouvelle halle populaire est gratuite et ouverte à tous. Animée en permanence, la Gare du Sud permettra à chacun d'aller et venir dans une ambiance musicale et culturelle.

A l'instar de la Gare d'Orsay, sa contemporaine, devenue un musée incontournable, la Gare du Sud de Nice se métamorphose et devient un haut lieu de vie à découvrir absolument.



Les données clés

SCI
forme juridique



47
parts



27
associés



470 000 €
capital social



21/12/ 2016
Date de création

Localité : 23 avenue Florès Nice

Régime fiscal | Déficit foncier ANAH

Valeur comptable Immobilier | 1 041 869 €

Début cession des actifs | 4^{eme} trimestre 2027

Date de dissolution maximum | 21/12/2033

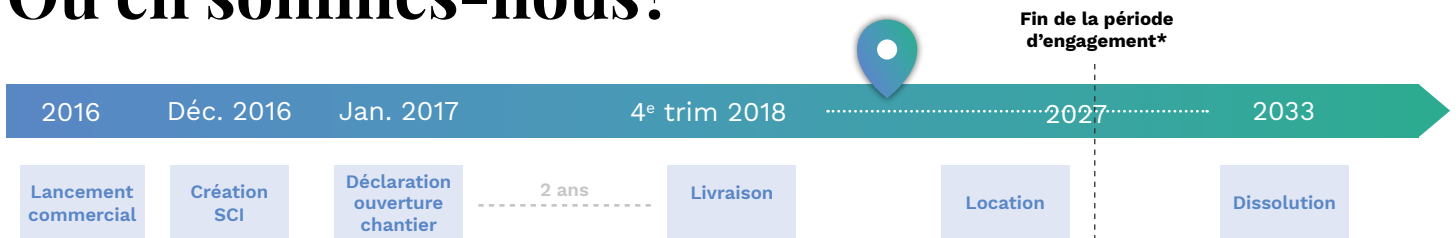
LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

- Notaire : Me Garonnaire
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : Mme Fanny Laperriere
- Suivi financier & comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SMABTP

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	570 000 €
Durée	17 ans
Différé	15 mois
Taux nominal fixe	2,43 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

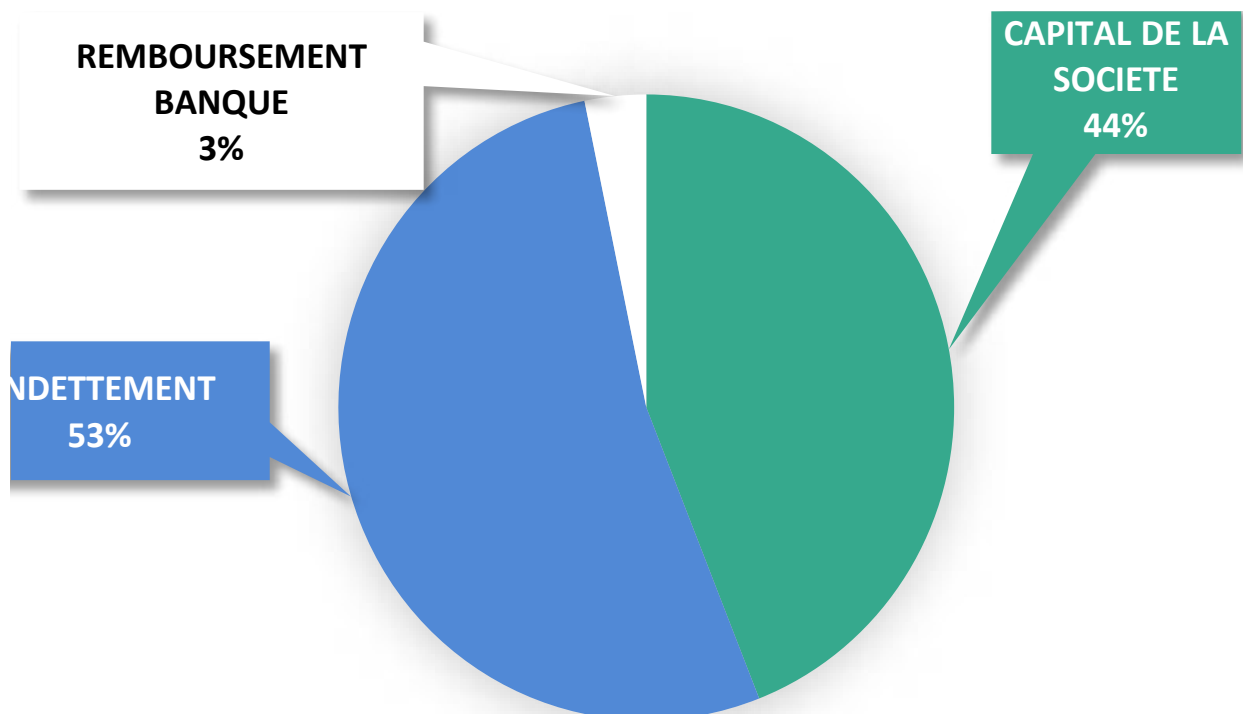
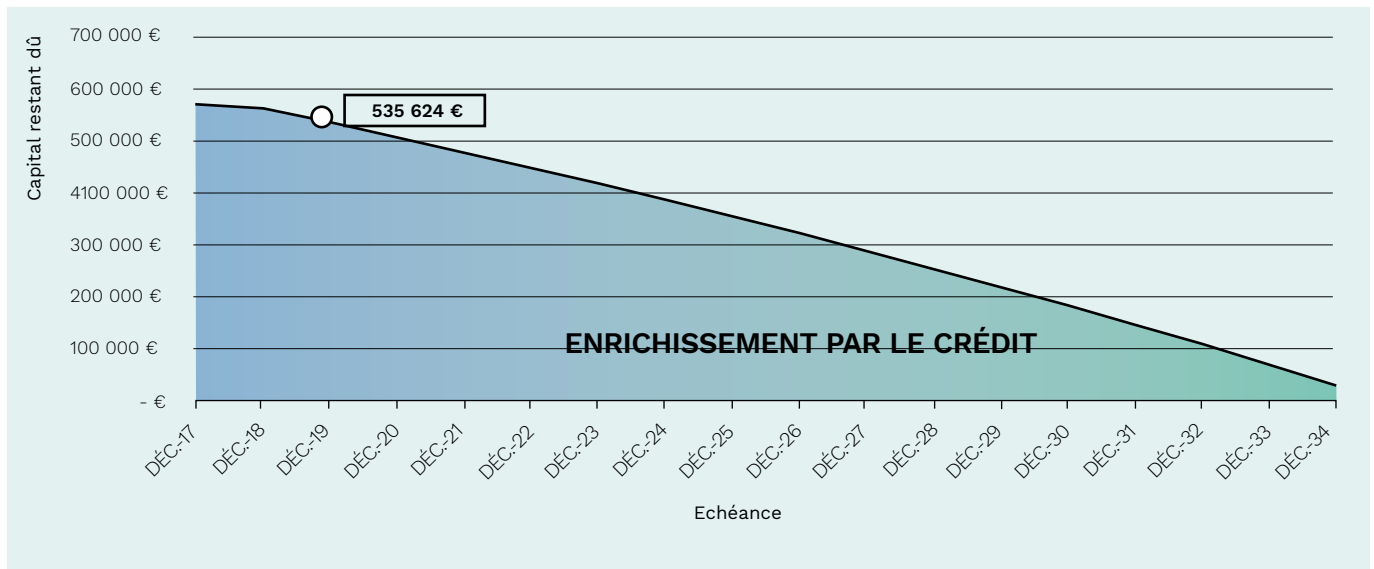
Surface habitable	192 m ²
Surfaces Annexes	30
Points forts	Terrasse
Logements	4
Prix - loyers m ²	9,92€/m ²

Les biens sont intégralement loués.



Emprunt et capitalisation

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019



Performances fiscales



Déficit foncier par part

(sur 11 ans : 2 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000 €

Souscription 2018			Augmentation de capital 2017		
	2016 - 2018 (cumul)	2019	2017 - 2018 (cumul)	2019	
Déficit foncier					
Revenus bruts	3 114 €	509 €	144 €	2 970 €	
Frais et charges déductibles	22 032 €	514 €	11 464 €	2 274 €	
Dont travaux	19 624 €		11 334 €		
Intérêts emprunt	567 €	285 €	287 €	280 €	
Déductions spéciales	- €				
Déficit Foncier	- 19 485 €	- 290 €	- 11 606 €	416 €	

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

Augmentation de capital

TMI	Performance année 2019 (rendement)	Performance antérieure	Performance globale cumulée (1)+(2)	TMI	Performance année 2019 (rendement)	Performance antérieure	Performance globale cumulée (1)+(2)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER			
30 %	0,9%	58,5%	59,3%	30 %	-1,2%	34,8%	33,6%
41 %	1,2%	79,9%	81,1%	41 %	-1,7%	47,6%	45,9%
45 %	1,3%	87,7%	89,0%	45 %	-1,9%	52,2%	50,4%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS			
47,2 %	1,4%	90,6%	91,9%	47,2 %	-2,0%	54,8%	52,8%
58,2 %	1,7%	112,0%	113,7%	58,2 %	-2,4%	67,5%	65,1%
62,2 %	1,8%	119,8%	121,6%	62,2 %	-2,6%	72,2%	69,6%

Bilan

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	286 019		286 019		286 019	
Travaux (appel de fonds)	722 900		722 900		725 188	
Trésorerie	107 193		81 288		106 470	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 116 112	23 747	1 090 207	23 196	1 117 677	23 780
FINANCEMENT						
Capital social	470 000		470 000		470 000	
Subventions	120 266		120 266		177 808	
RAN (résultats antérieurs)	- 34 366		- 37 362		- 35 684	
Résultat compte d'exploitation	- 2 996		1 678		- 1 810	
Emprunt bancaire	563 208		535 624		507 363	
Autres dettes	-		-		-	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 116 112	23 747	1 090 206	23 196	1 117 677	23 780

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyers	18 869		23 902		23 900	
Frais notaires	900		-		-	
Honoraires	- 1 940		- 2 298		- 2 793	
Frais de fonctionnement	- 900		- 1 030		- 800	
Frais syndic + entretiens	- 4 905		- 2 193		- 6 031	
Frais bancaires	- 133		- 107		- 104	
Assurance	-		-		-	
Taxe foncière	- 1 710		- 3 216		- 3 280	
Intérêts d'emprunt	- 13 177		- 13 380		- 12 702	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 2 996	- 64	1 678	36	- 1 810	- 39

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables		-		-		-
Subventions	120 266	2 559		-	57 542	1 224

Pour plus de renseignements, _____
n'hésitez pas à nous contacter depuis votre espace client
Solution Créquy Investissement



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE