



*Rapport
annuel*

*2019
sur l'année 2018*

SCI Riviera 2



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

CRÉQUY
GROUPE

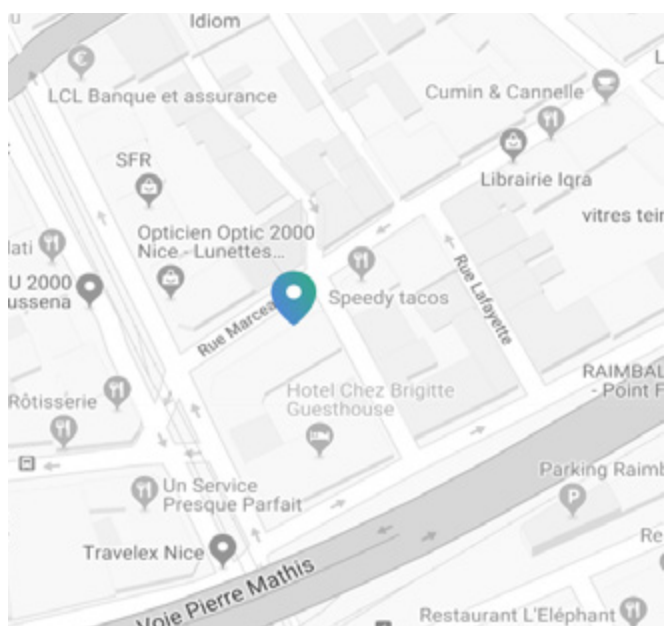
Le projet



2003

création
du groupe Créquy

Depuis 2015, le groupe CRÉQUY travaille avec la ville de Nice afin d'accélérer la mutation urbaine et économique.



Le quartier Libération, prolongement direct de l'avenue Jean Médecin, est un quartier bourgeois en plein essor qui a connu un renouveau ces dernières années.

Réputé pour son animation, il est pourvu de nombreux restaurants, cafés, épiceries fines ; mais surtout d'un grand marché à ciel ouvert regroupant plus de 120 étals offrant quotidiennement de nombreux produits locaux de qualité.

Le deuxième immeuble est situé dans le quartier des poètes. Cet environnement résidentiel est plébiscité par les niçois pour sa qualité de vie. Bâti à la fin du 19ème siècle, il porte l'empreinte d'une architecture baroque importée par les Tsars de Russie. Fraîchement relié au centre-ville, l'arrêt de tramway «Gorbella», situé à 300 mètres de l'immeuble vous permet d'être sur la Promenade des Anglais en 10 minutes. Il est également à proximité de l'Université des Sciences Vaïrose regroupant plus de 4 000 étudiants.



La SCI Riviera 2, sis 33 rue Marceau / 7 avenue santa fior, bénéficie de la fiscalité Déficit Foncier avec l'ANAH.

Les données clés

SCI
forme juridique

 **31**
parts

 **17**
associés

 **310 000 €**
capital social

 **21/12/ 2017**
Date de création

Régime fiscal	Déficit foncier ANAH
Valeur comptable Immobilier	694 138 €
Début cession des actifs	1 ^{er} trimestre 2028
Date de dissolution maximum	31/12/2038

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	500 000 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,75 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?

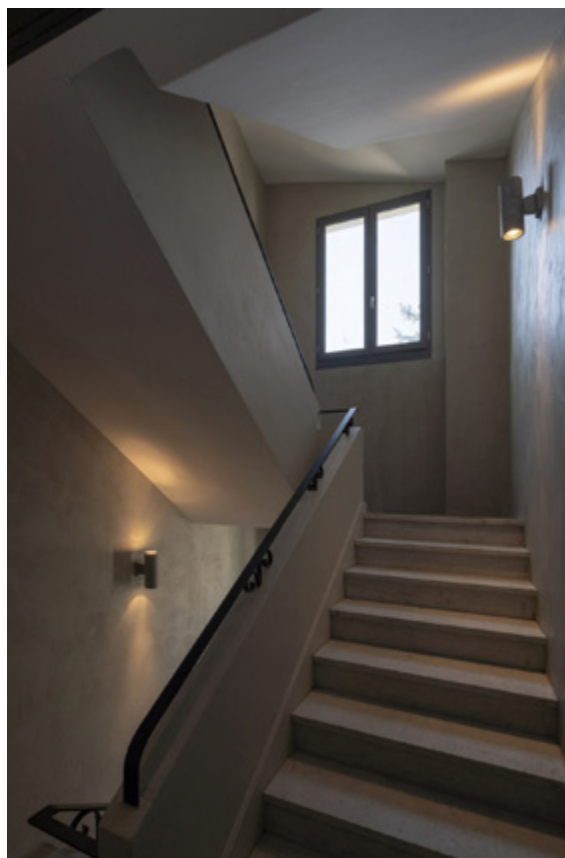


*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	117,72 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Emplacement
Logements	2
Prix - loyers m ²	Loyer libre + loyer conventionnés à 9,06€/m ²

Nous avons livré l'appartement de 90 m² au 7 av. Santa fior qui est désormais loué. Sur l'avenue Marceau le projet suit son cours avec une livraison programmé en decembre 2020.





Déficit foncier par part

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

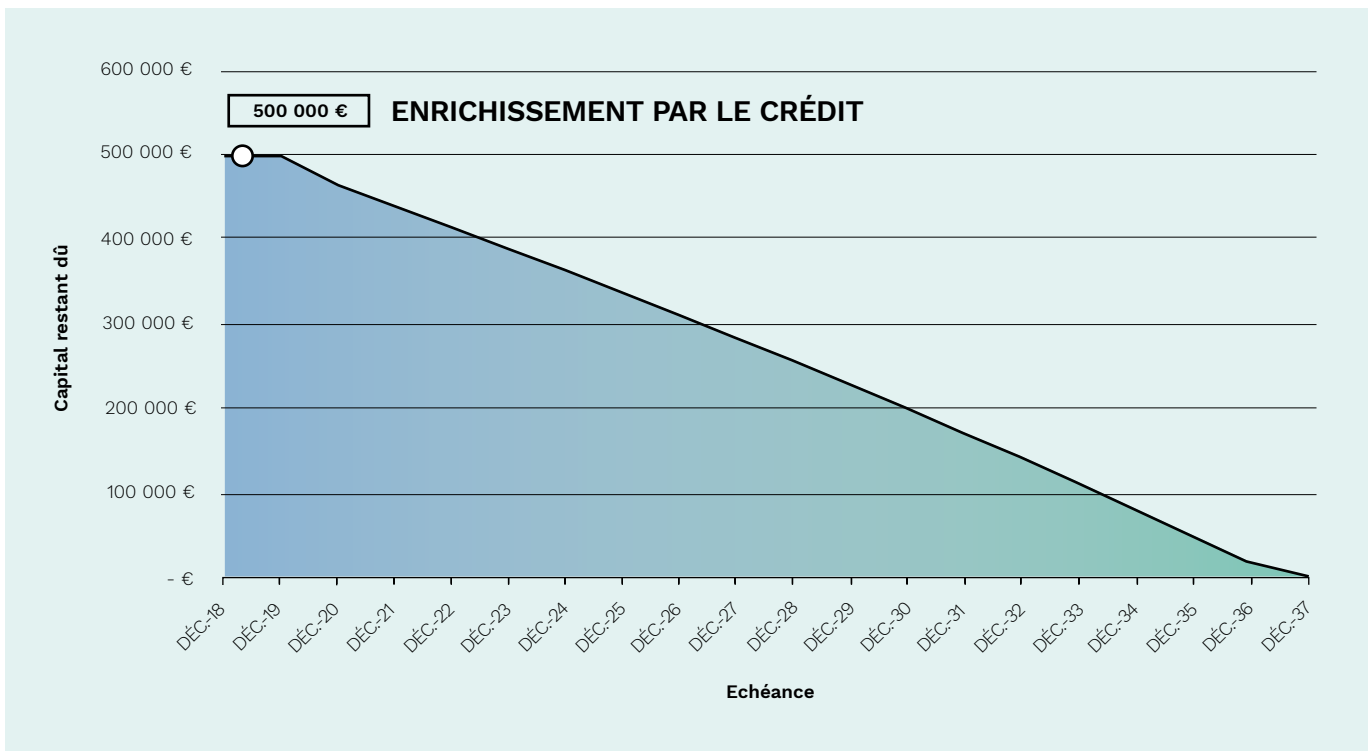
Pour une part investie à 10 000		
	2017	2018
Déficit foncier		
Revenus bruts	- €	
Frais et charges déductibles	14 240 €	75 €
Dont travaux	14 240 €	
Intérêts emprunt	- €	360 €
Déductions spéciales		
Déficit Foncier	- 14 240 €	- 435 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

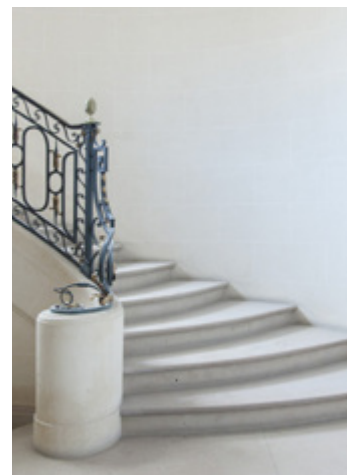
TMI	Performance année 2018 (rendement)	Performance antérieure	Performance globale cumulée (1)+(2)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER			
30 %	1,3%	42,7%	44,0%
41 %	1,8%	58,4%	60,2%
45 %	2,0%	64,1%	66,1%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS			
47,2 %	2,1%	67,2%	69,3%
58,2 %	2,5%	82,9%	85,4%
62,2 %	2,7%	88,6%	91,3%

Emprunt et capitalisation

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2018



CRÉQUY
GROUPE



BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	-		252 744		252 744	
Travaux (appel de fonds)	441 393		441 393		441 393	
Trésorerie	1 200		76 749		64 004	
TOTAL INVESTISSEMENT	442 593	14 277	770 886	24 867	758 141	24 456
FINANCEMENT						
Capital social	310 000		310 000		310 000	
Subventions	-		-		-	
RAN (résultats antérieurs)	-		- 19 600		- 34 090	
Résultat compte d'exploitation	- 19 600		- 14 490		- 6 661	
Emprunt bancaire	-		494 976		467 952	
Autres dettes	152 193		-		20 940	
TOTAL INVESTISSEMENT	442 593	14 277	770 886	24 867	758 141	24 456

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyers	-		-		7 200	
Frais notaires	- 19 600		- 7 800		-	
Honoraires	-		-		- 2 100	
Frais de fonctionnement	-		-		864	
Frais syndic + entretiens	-		- 2 285		- 2 122	
Frais bancaires	-		- 946		- 126	
Assurance	-		-		- 283	
Taxe foncière	-		-		- 1 432	
Intérêts d'emprunt	-		- 3 459		- 8 662	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 19 600	- 632	- 14 490	- 467	- 6 661	- 215

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
Travaux défiscalisables	441 393	14 238		-		-
Subventions	-	-		-		-

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



www.groupecrequy.fr