



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Riviera 2

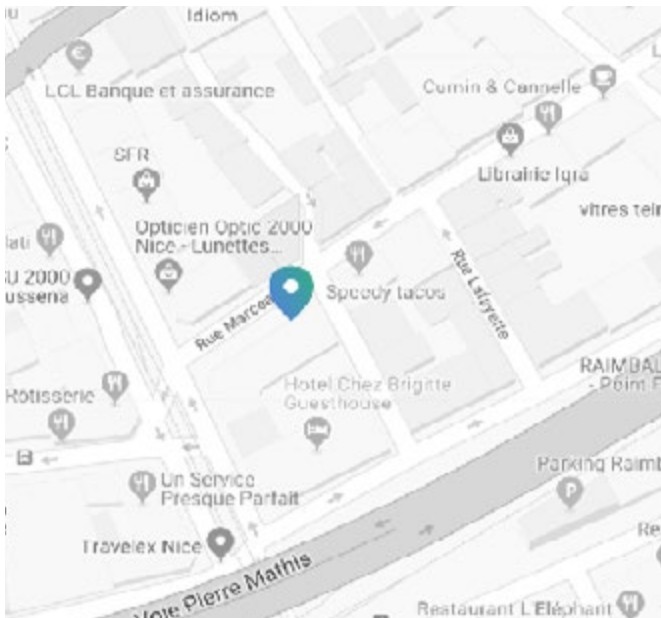


Projet
·
Chiffres clés
·
Performances fiscales
·
Endettement et capitalisation
·
Bilan

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 :

Idéalement situé, à l'angle des rues Marceau et Malaussena, le quartier Libération, est un quartier bourgeois en plein essor qui a connu un renouveau ces dernières années. Il est desservi par le tram, à une station de la place Massena, deux stations du centre historique et de la promenade des Anglais et bientôt à quelques stations de l'aéroport avec la liaison Tram en cours de réalisation.

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

2 projets de renouvellement urbains ont été initié 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

 **31**
parts

 **17**
associés

 **310 000 €**
capital social

 **21/12/ 2017**
Date de création

Localité : 33 rue Marceau - 7 avenue Santa Fior - Nice

Régime fiscal | Déficit foncier ANAH

Valeur comptable Immobilier | 694 138 €

Début cession des actifs | 4^{eme} 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

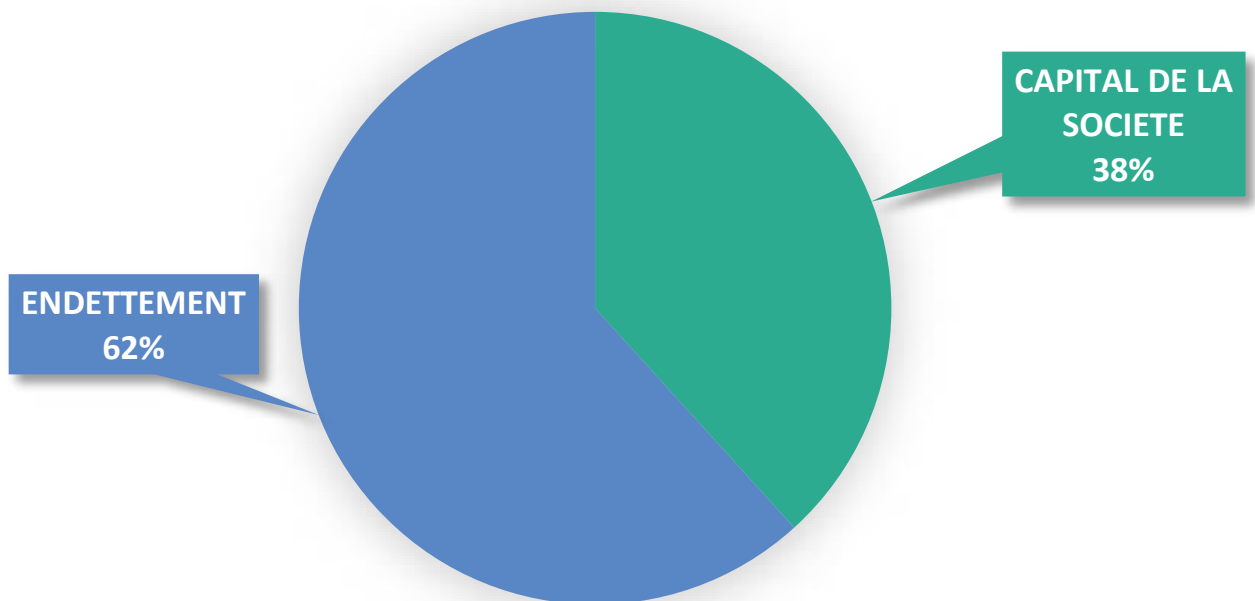
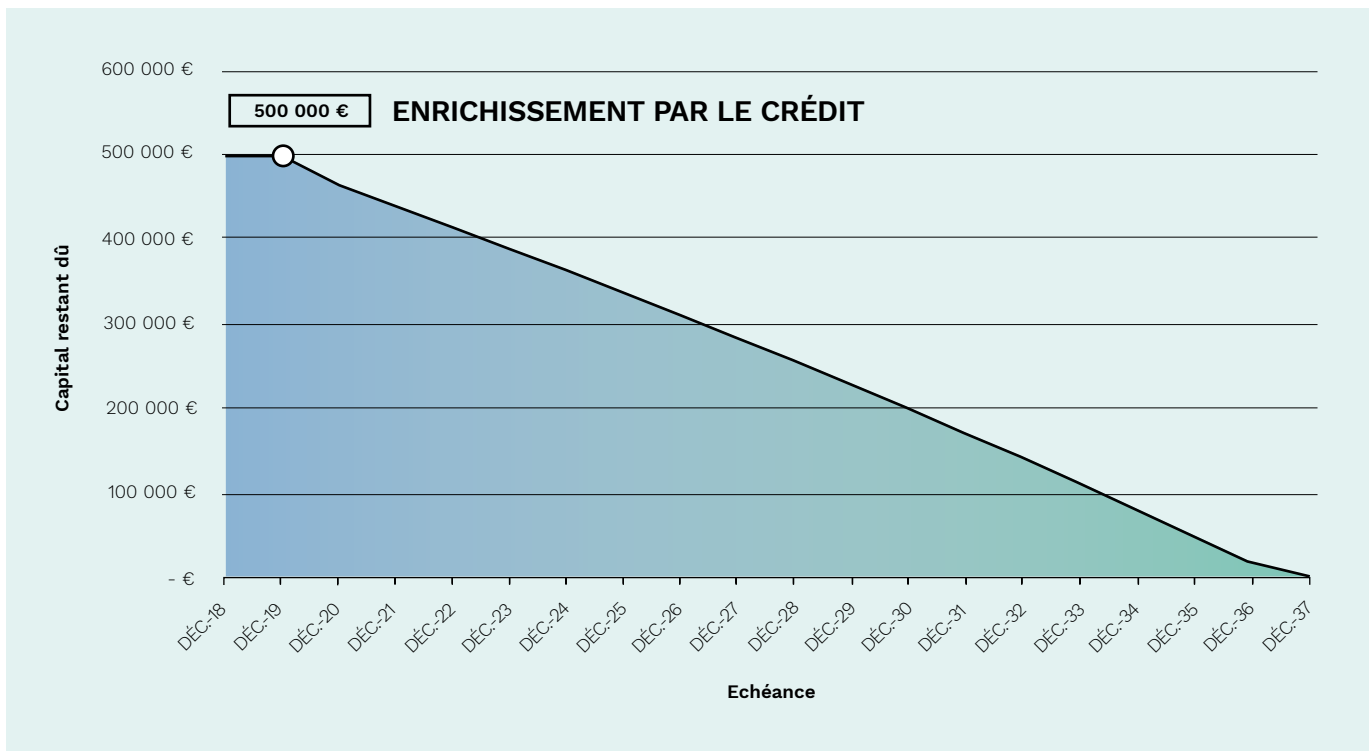
Surface habitable	117,72 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Emplacement
Logements	2
Prix - loyers m ²	Loyer libre + loyer conventionnés à 9,06€/m ²

L'investissement de cette SCI s'est porté sur deux biens. Le premier est un logement au 7 avenue Santa Fior et est terminé comme prévu. Il est actuellement loué et les loyers libres couvrent 75% des recettes prévisionnelles globales. En revanche, nous avons du retard sur le dernier studio - au 33 rue Marceau - celui ci étant conventionné, ce loyer n'affecte que très peu le fond de roulement. (25% du loyer prévisionnel total).



Emprunt et capitalisation

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019





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	2019
Déficit foncier		
Revenus bruts	- €	198 €
Frais et charges déductibles	14 315 €	150 €
Dont travaux	14 240 €	
Intérêts emprunt	360 €	279 €
Déductions spéciales	- €	
Déficit Foncier	- 14 675 €	- 231 €

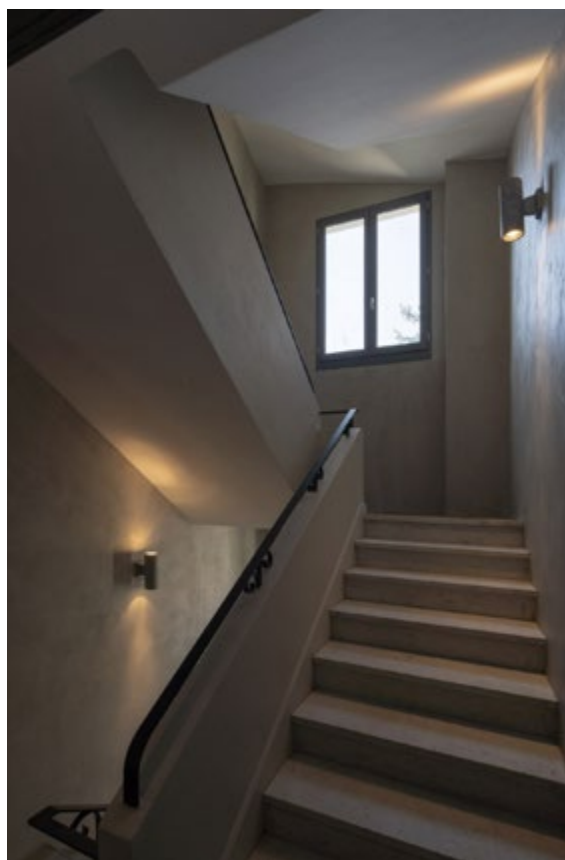


TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2019 (rendement)	Performance antérieure	Performance globale cumulée (1)+(2)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER			
30 %	0,7%	44,0%	44,7%
41 %	0,9%	60,2%	61,1%
45 %	1,0%	66,0%	67,1%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS			
47,2 %	1,1%	69,3%	70,4%
58,2 %	1,3%	85,4%	86,8%
62,2 %	1,4%	91,3%	92,7%

Bilan

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	252 744		252 744		252 744	
Travaux (appel de fonds)	441 393		441 393		441 393	
Trésorie	76 749		72 644		64 326	
TOTAL INVESTISSEMENT	770 886	24 867	766 781	24 735	758 463	24 467
FINANCEMENT						
Capital social	310 000		310 000		310 000	
Subventions	-		-		-	
RAN (résultats antérieurs)	- 19 600		- 34 090		- 38 195	
Résultat compte d'exploitation	- 14 490		- 4 105		- 1 473	
Emprunt bancaire	494 976		494 976		488 131	
Autres dettes	-		-		-	
TOTAL INVESTISSEMENT	770 886	24 867	766 781	24 735	758 463	24 467

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	-		8 595		17 000	
Frais notaires	- 7 800		6		-	
Honoraires	-		- 1 768		- 1 728	
Frais de fonctionnement	-		-		- 2 100	
Frais syndic + entretiens	- 2 285		- 1 755		- 4 049	
Frais bancaires	- 946		- 127		- 88	
Assurance	-		-		-	
Taxe foncière	-		- 394		- 1 655	
Intérêts d'emprunt	- 3 459		- 8 662		- 8 853	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 14 490	- 467	- 4 105	- 132	- 1 473	- 48

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables		-		-		-
Subventions		-		-		-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE