



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Riviera 3



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 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

 **60**
parts

 **17**
associés

 **600 000 €**
capital social

 **07/12/ 2018**
Date de création

Localité : 4 avenue Malausséna - 7 avenue Santa Fior. Nice

Régime fiscal | Déficit foncier ANAH

Valeur comptable Immobilier | -

Début cession des actifs | 4^{er} trimestre 2029

Date de dissolution maximum | 7/12/2039

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	777 715 €
Durée	20 ans
Différé	240 mois
Taux nominal fixe	1,75 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

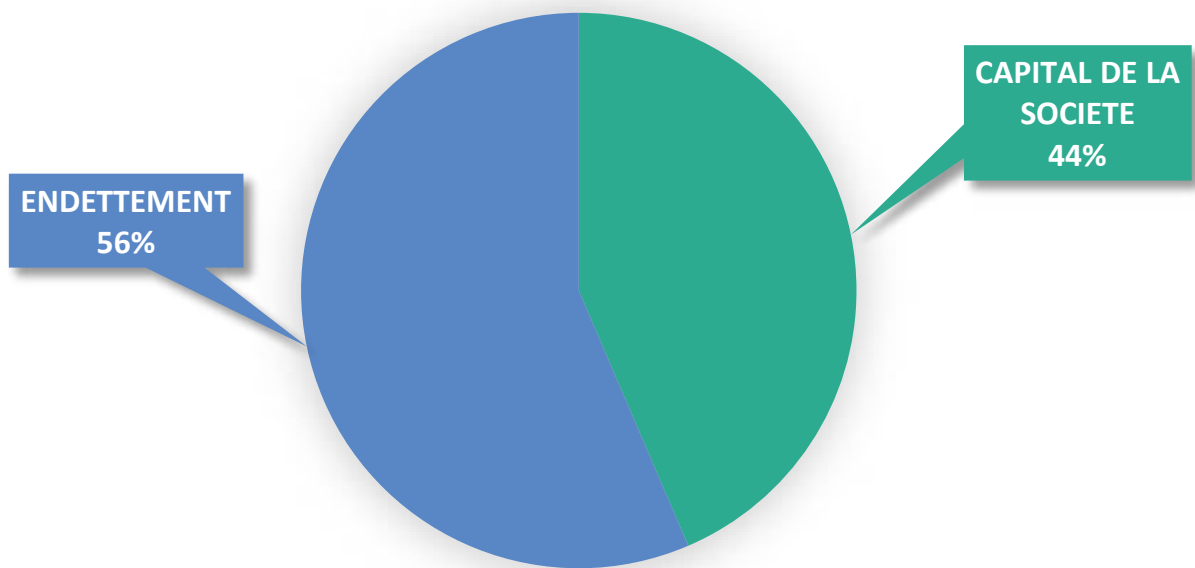
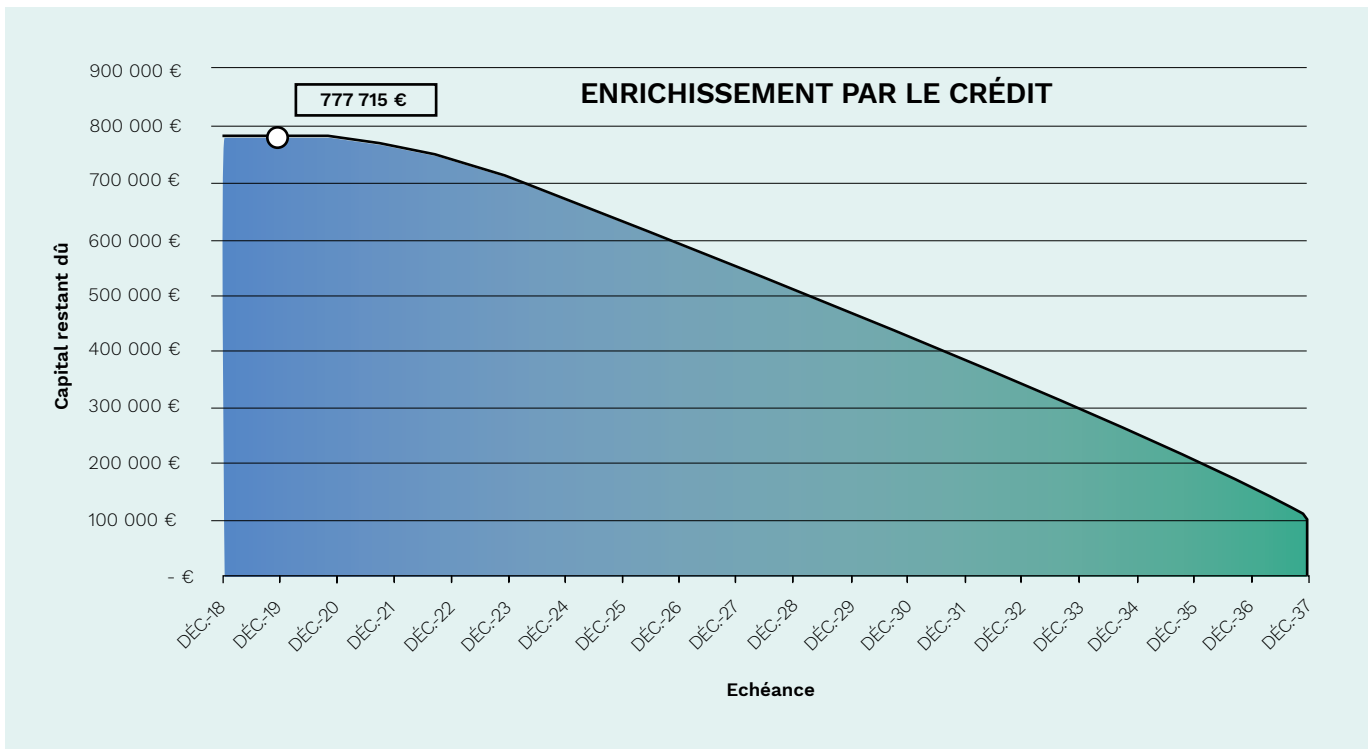
Surface habitable	152,91 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Quartiers
Logements	3
Prix - loyers m ²	1 Loyer libre + 2 loyers Conventionnés

L'appartement livré au 7, avenue Santa Fior est loué et couvre 50% des revenus prévisionnels de cette SCI. Il y a du retard sur les 2 lots du 4, avenue Malausséna. Le chantier a cependant pu reprendre à la sortie du confinement.



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

	2018	2019
Déficit foncier		
Revenus bruts		73 €
Frais et charges déductibles	12 763 €	6 420 €
Dont travaux		
Intérêts emprunt		
Déductions spéciales		
Déficit Foncier	- 12 763 €	- 6 347 €



TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2019 (rendement)	Performance antérieure	Performance globale cumulée
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER			
30 %	19,0%	38,3%	57,3%
41 %	26,0%	52,3%	78,4%
45 %	28,6%	57,4%	86,0%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS			
47,2 %	30,0%	60,2%	90,2%
58,2 %	36,9%	74,3%	111,2%
62,2 %	39,5%	79,4%	118,9%

Attention, cette opération a été réalisée dans le cadre de l'année blanche. Les résultats affichés sont donc tronqués. Ils correspondent à la règle des «150%» mais dépendent de la situation fiscale initiale de chacun. En effet, une partie de la performance a été «gommée» par l'année blanche.

Bilan

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	318 412		318 412		318 412	
Travaux (appel de fonds)	765 733		765 733		765 733	
Trésorerie	955		3 330		225 207	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 085 100	35 003	1 087 475	35 080	1 309 352	42 237
FINANCEMENT						
Capital social	600 000		600 000		600 000	
Subventions	-		-		-	
RAN (résultats antérieurs)	-		- 31 900		- 29 525	
Résultat compte d'exploitation	- 31 900		2 375		- 26 290	
Emprunt bancaire			-		765 167	
Autres dettes	517 000		517 000		-	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 085 100	35 003	1 087 475	35 080	1 309 352	42 237

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	-		4 615		4 013	
Frais notaires	- 31 900		-		- 12 300	
Honoraires	-		- 224		- 554	
Frais de fonctionnement	-		-		- 2 100	
Frais syndic + entretiens	-		- 1 031		- 3 153	
Frais bancaires	-		-		- 3 327	
Assurance	-		-		-	
Taxe foncière	-		- 985		- 985	
Intérêts d'emprunt	-		-		- 7 884	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 31 900	- 1 029	2 375	77	- 26 290	- 848

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables	765 733	24 701		-		-
Subventions		-		-		-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE