



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Riviera 4



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

CRÉQUY
GROUPE

Le projet : cette SCI est composé de lot à Nice et à Toulon

Nice



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.



Depuis 2013, le groupe CRÉQUY travaille avec la ville de Toulon afin d'accélérer la mutation urbaine et économique. C'est dans cette dynamique que nous avons réhabilité 13 immeubles. Depuis 2006, la Ville de Toulon et ses partenaires (ANRU, Conseil Régional, Conseil Général, Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, Europe et bailleurs sociaux) sont engagés dans un projet d'ensemble de rénovation du centre historique de Toulon.



A proximité de votre immeuble :

C'est plus d'une centaine de logements complètement rénovés qui sont livrés et attirent une nouvelle population dans ce quartier animé du centre ancien.

Entre art et art de vivre, c'est le nouveau lieu branché de Toulon, idéal pour y vivre mais aussi pour prendre un café, déjeuner, faire les boutiques, assister à des expositions ou bien prendre l'apéro. Il y règne une vitalité nouvelle, et soleil et bonne humeur sont au rendez-vous !

Exemples d'aménagements réalisés par la Ville de Toulon.

la place camille auban



la place camille ledeau



la rue charles poncy




Les données clés

SCI
forme juridique

 **54**
parts

 **15**
associés

 **540 000 €**
capital social

 **18/12/ 2018**
Date de création

Localité : 33 rue Marceau (Nice)- 19 rue Peiresc (Toulon).

Régime fiscal | Déficit foncier ANAH

Valeur comptable Immobilier | -

Début cession des actifs | 4eme trimestre 2029

Date de dissolution maximum | 18/12/2039

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

CRÉDIT

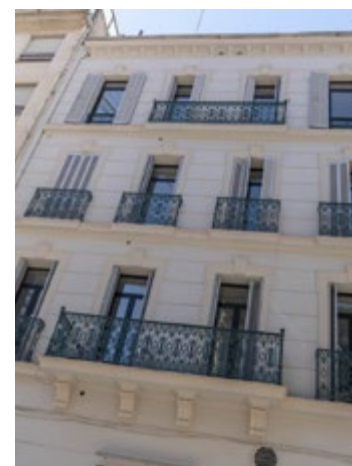
Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	1 000 000 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,80 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

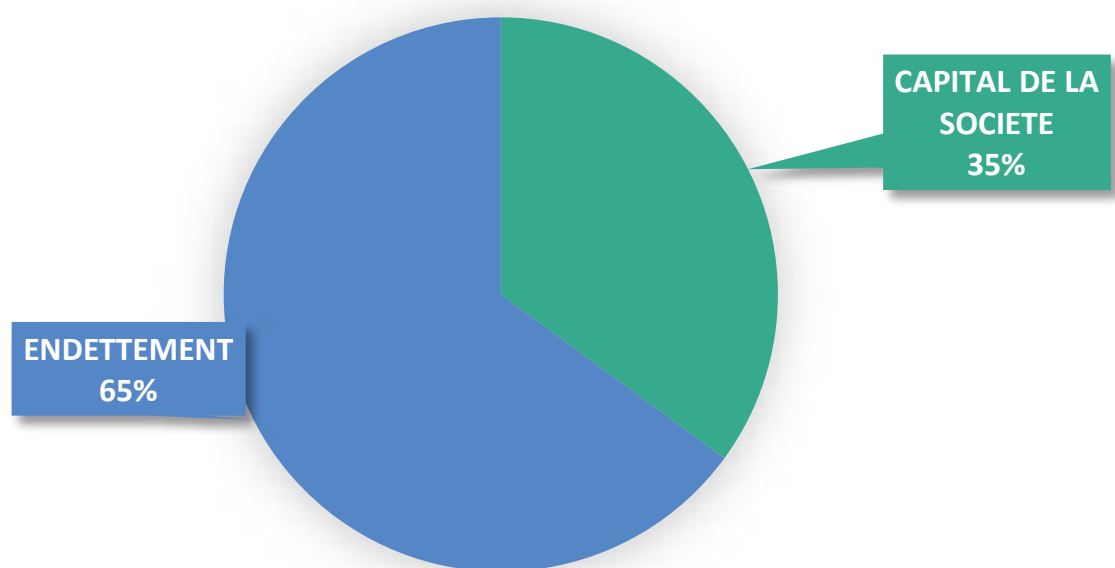
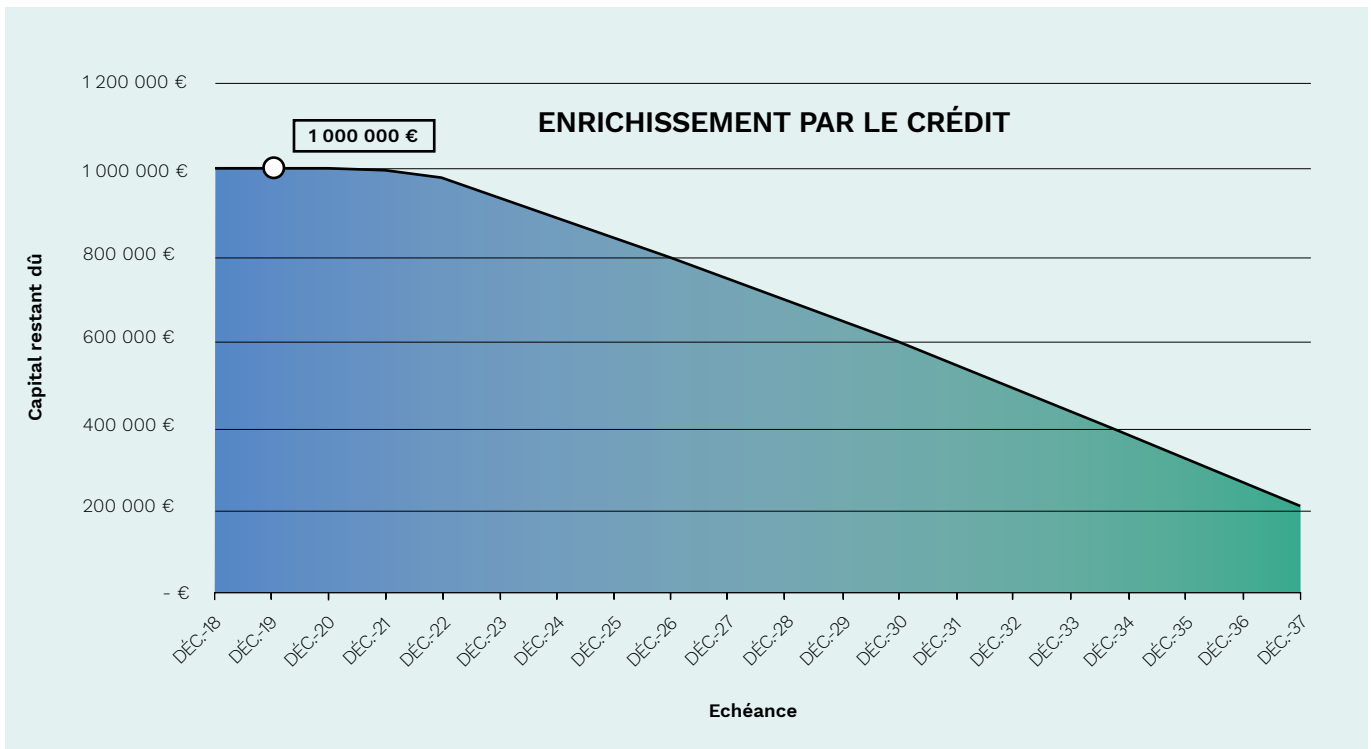
Surface habitable	204,84 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Quartiers
Logements	6 appartements
Prix - loyers m ²	Loyers libres



A noter : pour maximiser la performance fiscale de cette SCI, des lots complémentaires à Toulon ont été acquis. Choix qui s'avère doublement payant : l'appartement livré au 19, rue peiresc 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





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		
Frais et charges déductibles	17 287 €	8 686 €
Dont travaux		
Intérêts emprunt		333 €
Déductions spéciales		
Déficit Foncier	- 17 287 €	- 9 019 €

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 %	27,1%	51,9%	78,9%
41 %	37,0%	70,9%	107,9%
45 %	40,6%	77,8%	118,4%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS			
47,2 %	42,6%	81,6%	124,2%
58,2 %	52,5%	100,6%	153,1%
62,2 %	56,1%	107,5%	163,6%

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	208 800		315 408		315 408	
Travaux (appel de fonds)	933 416		933 416		933 416	
Trésorerie	92		185 582		202 576	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 142 308	21 154	1 434 406	26 563	1 451 400	26 878
FINANCEMENT						
Capital social	540 000		540 000		540 000	
Subventions	-		-		-	
RAN (résultats antérieurs)	-		- 25 092		- 46 215	
Résultat compte d'exploitation	- 25 092		- 21 123		- 21 730	
Emprunt bancaire	-		940 621		979 345	
Autres dettes	627 400		-		-	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 142 308	21 154	1 434 406	26 563	1 451 400	26 878

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	-				6 670	
Frais notaires	- 25 092		- 16 000			
Honoraires	-				- 1 822	
Frais de fonctionnement	-				- 3 100	
Frais syndic + entretiens	-		- 1 665		- 1 339	
Frais bancaires	-		- 1 921		- 158	
Assurance	-				-	
Taxe foncière	-		- 592		- 3 097	
Intérêts d'emprunt	-		- 945		- 18 884	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 25 092	- 465	- 21 123	- 391	- 21 730	- 402

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables	933 416	17 285		-		-
Subventions		-		-		-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE