



# *Rapport annuel*

*2020  
sur l'année 2019*

---

## SCI Riviera 5



---

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

**CRÉQUY**  
GROUPE

# Le projet



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



## A proximité de votre immeuble :

Situé à proximité de la vieille-ville, au sud-est de Nice, le quartier est empreint d'une culture niçoise atypique. De par son architecture, représentative du passé, particulièrement au port, il reste l'un des symboles de la culture Nissart.

Quartier central de Nice désormais résidentiel, l'immeuble est idéalement situé. En effet, il est pourvu de toutes les commodités mais est également desservi par le tram (les stations: Garibaldi à 200m et Acropolis à 350m) permettant de se rendre en centre-ville en cinq minutes.

La promenade du Paillon, située à 200m de l'immeuble, est une coulée verte permettant de relier la promenade des Anglais jusqu'au théâtre national. Ce sont plus de 12 hectares de verdure composés d'arbres, d'arbustes et de plantes vivaces mais aussi un immense miroir d'eau de 3 000m<sup>2</sup> et d'un plateau de brume de 1400m<sup>2</sup>. Cette promenade verte confère à Nice le titre de «Ville Eco-responsable».

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

Parmi les grands projet on retrouve notamment la création de la ligne de Tram Ouest-Est. Il s'agit est aussi bien 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 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



**37**  
associés



**600 000 €**  
capital social



**15/11/ 2019**  
Date de création

## LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

**Localité :** 9 rue Barla / 18 rue Barla Nice

Régime fiscal	Déficit foncier ANAH
Début cession des actifs	4 <sup>eme</sup> trimestre 2030
Date de dissolution maximum	15/11/2040

## Où en sommes-nous?



\*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	154,11 m <sup>2</sup>
Surfaces Annexes	27 m <sup>2</sup>
Points forts	Situation
Logements	4
Prix - loyers m <sup>2</sup>	3 conventionnés + 1 libre

L'investissement de cette SCI s'est porté sur 4 biens. Les 3 premiers sont des logements au 9 rue Barla en sous pente que vous pouvez admirer sur l'image à droite. Ils ont trouvé rapidement preneur.

Le bien sis au 18 rue Barla va prochainement être mis en chantier comme prévu.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il y a un décalage sur l'avantage fiscal (environ 2000€ par part) que nous retrouverons en 2020 dans la performance globale cumulée.



## Emprunt et capitalisation

Le gérant informe les associés que les recherches de prêt bancaire pour le financement de la SCI sont encore en cours; Il est à noter que la caisse d'épargne Côte d'Azur donné son accord via un courrier daté du 3 juillet 2020, cependant le prêt n'est toujours pas finalisé. Pour pallier ce retard, la gérance a pu monter un prêt inter-société d'un montant de 428 262€ au taux fixe de 2%, ce prêt sera remboursé dès la mise en place d'un financement bancaire.



## Performances fiscales



### TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

#### Déficit foncier par part

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

Pour une part investie à 10 000	
Déficit foncier	<b>2019</b>
Revenus bruts	
Frais et charges déductibles	9 998 €
Dont travaux	
Intérêts emprunt	
Déductions spéciales	
<b>Déficit Foncier</b>	<b>- 9 998 €</b>

TMI	Performance année 2019 (rendement)
<b>TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER</b>	
30 %	30,0%
41 %	41,0%
45 %	45,0%
<b>TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS</b>	
47,2 %	47,2%
58,2 %	58,2%
62,2 %	62,2%



# Bilan

BILAN COMPTABLE				31/12/2019	
				en €	par part
<b>INVESTISSEMENT</b>					
Foncier				397 478	
Travaux (appel de fonds)				599 828	
Trésorie				249	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>				<b>997 555</b>	<b>16 626</b>
<b>FINANCEMENT</b>					
Capital social				600 000	
Subventions					
RAN (résultats antérieurs)					
Résultat compte d'exploitation				- 30 707	
Emprunt bancaire					
Autres dettes				428 262	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>				<b>997 555</b>	<b>16 626</b>
COMPTE D'EXPLOITATION COURANT				31/12/2019	
				en €	par part
<b>INVESTISSEMENT</b>					
Loyers					
Frais notaires				- 30 707	
Honoraires					
Frais de fonctionnement					
Frais syndic + entretiens					
Frais bancaires					
Assurance					
Taxe foncière					
Intérêts d'emprunt					
<b>DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES</b>				<b>- 30 707</b>	<b>- 512</b>
				31/12/2019	
Travaux défiscalisables				599 828	9 997
Subventions					-

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



[www.groupecrequy.fr](http://www.groupecrequy.fr)

**CRÉQUY**  
GROUPE