



# *Rapport annuel*

**2020**  
*sur l'année 2019*

---

## SCI Romane



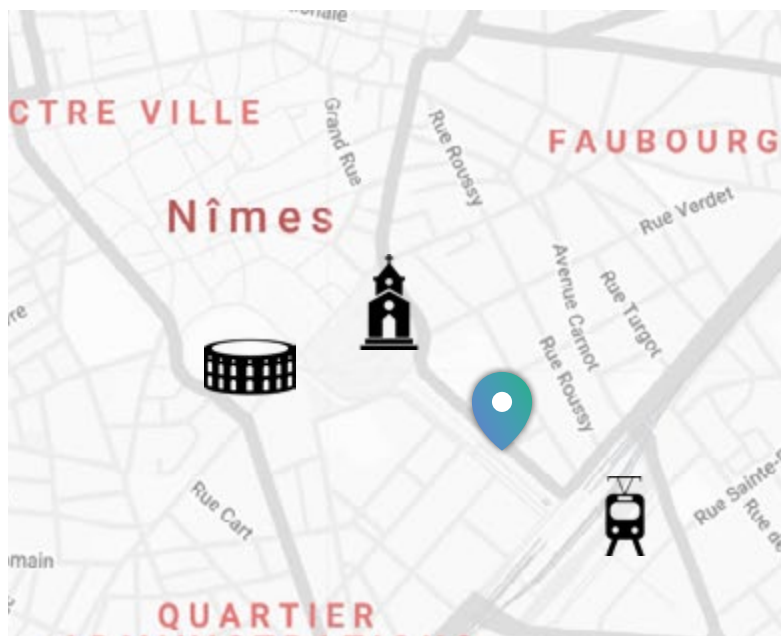
---

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

**CRÉQUY**  
GROUPE



Connue pour la conservation de ses monuments romains, cette destination touristique majeure bénéficie d'une forte croissance démographique avec 3 000 nouveaux habitants par an. L'exceptionnel taux d'ensoleillement et la qualité de vie font de Nîmes une ville où il fait bon d'investir.



## A proximité de votre immeuble :

Ce quartier très central, proche de la gare SNCF, constitue un point de chute idéal pour se loger. Idéalement situé à deux pas du centre-ville, il vous permet de profiter pleinement des commerces et terrasses que la ville offre. La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans le quartier est celle des cadres.

La ville s'est développée à partir de l'Écusson, son centre historique contenu à l'intérieur d'une enceinte constituée par de larges boulevards, eux-mêmes aménagés sur l'emplacement des anciens remparts médiévaux. Ces boulevards sont ombragés par des doubles alignements d'arbres séculaires (micocouliers et platanes).

Près des arènes s'ouvre l'esplanade Charles-de-Gaulle, ornée en son centre de la monumentale fontaine Pradier et prolongée jusqu'à la gare ferroviaire par la monumentale avenue Feuchères.

Dans ces quartiers du XIX<sup>e</sup> siècle, se localisent le palais de justice, l'église Sainte-Perpétue et Sainte-Félicité, l'hôtel de la préfecture ou encore l'hôtel Silhol, qui accueille le tribunal administratif.

Ce bel ordonnancement architectural est fermé au sud par la façade particulièrement monumentale de la gare de Nîmes (1844) qui lui fait face.





Ce secteur a fait l'objet d'aménagements dans le cadre du programme « Arènes-Esplanade-Feuchères », achevé en 2013. Dès 2007, ce programme débute avec la reminéralisation du parvis des arènes.

Puis, en 2009, la ville lance de nouveaux travaux afin de rajeunir l'entrée de son cœur historique. L'esplanade Charles-de-Gaulle entame alors sa métamorphose, avec l'aménagement de nouveaux accès pour le parking souterrain des arènes et l'apparition de tout nouveaux espaces verts. Les travaux sur l'Esplanade se sont terminés en avril 2012. À cela s'ajoute une troisième restructuration, celle de l'avenue Feuchères, qui, entièrement restaurée, accueille depuis 2013 plus d'un hectare de végétation avec un petit canal à la manière de celui de la place d'Assas.

Ce projet a cherché à réunir trois espaces distincts en un seul. Plusieurs artères (dont la rue de la République) ont également été réaménagées à la fin des années 2000 lors de la création de la ligne T1 du bus à haut niveau de service.

C'est dans cet environnement que nous vous proposons d'investir dans une résidence chargée d'histoire.





## Les données clés

**SCI**  
forme juridique

 **21**  
parts

 **17**  
associés

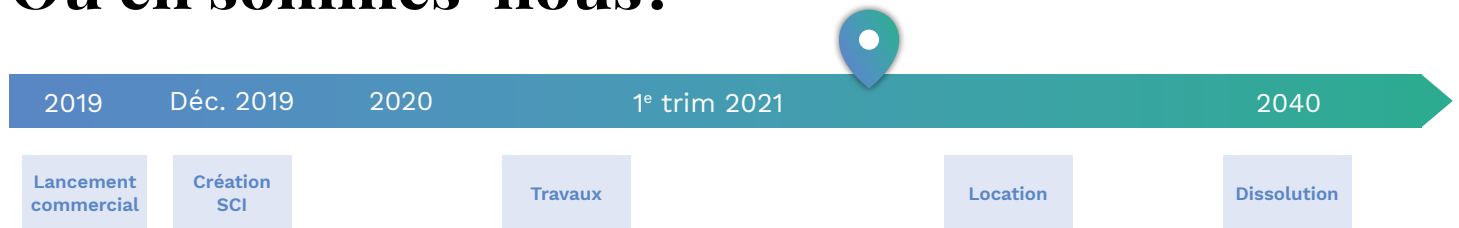
 **210 000 €**  
capital social

 **13/12/ 2019**  
Date de création

**Localité :** 6, avenue Feuchères - Nîmes

Régime fiscal	Déficit Foncier
Début cession des actifs	4 <sup>e</sup> trimestre 2029
Date de dissolution maximum	31/12/2040

## Où en sommes-nous?



\*En fonction de l'état du marché

Les études techniques ont été engagées pour cet immeuble situé dans le quartier de la gare de Nîmes.

Les travaux préparatoires vont bientôt commencer, à savoir les démolitions préalables, le curage, et le désamiantage, pour l'instant nous sommes encore dans les prestations intellectuelles.

Bel immeuble patrimonial d'exception, abritant un jardin intérieur remarquable.

Il bénéficie d'une façade traditionnelle en pierre de taille. Il s'agissait d'un hôtel particulier de la famille Charles Bedos.

Cheminées d'époques, rosaces de plafond seront conservées et intégrées dans les nouveaux lieux de vie.

Les jardins ont été pensés pour être partagés afin que l'ensemble de cette copropriété bénéficie d'un havre de paix en cœur de centre ville. Un puits va être réactivé, le grand arbre centenaire préservé, des jardins partagés seront créés pour concilier charme d'époque et développement durable.



## LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

## Emprunt et capitalisation

Le gérant informe les associés que les recherches de prêt bancaire pour le financement de la SCI sont encore en cours. Pour pallier le retard de traitement des organismes bancaire, la gérance a pu monter un prêt inter-société d'un montant de 168 971€ au taux fixe de 2%, ce prêt sera remboursé dès la mise en place d'un financement bancaire.

Dans un but de diversification des actifs, la gérance envisage pour 2020 ou 2021, une augmentation du capital de la SCI généré par l'incorporation et l'apport en numéraire de nouveaux associés pour atteindre un capital de 500 000€ maximum et permettre ainsi l'achat d'un nouvel actif.

Ceci n'aura aucune incidence fiscale pour les associés déjà actifs, en effet pour les années de souscription, le résultat sera affecté exclusivement aux parts sociales créés au cours de l'année de la souscription et ce en vue de préserver l'égalité de traitement des associés compte-tenu de la période de souscription à l'augmentation du capital.

Pour les années suivantes, le résultat sera affecté proportionnellement aux droits des associés dans la société.





## Déficit foncier par part

Pour une part investie à 10 000€	
Déficit foncier	<b>2019</b>
Revenus bruts	
Frais et charges déductibles	10 976 €
Dont travaux	
Intérêts emprunt	
Déductions spéciales	
<b>Déficit Foncier</b>	<b>- 10 976 €</b>

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

TMI	Performance année 2019 (rendement)
<b>TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER</b>	
30 %	32,9%
41 %	45,0%
45 %	49,4%
<b>TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS</b>	
47,2 %	51,8%
58,2 %	63,9%
62,2 %	68,3%



BILAN COMPTABLE				31/12/2019	
				en €	par part
<b>INVESTISSEMENT</b>					
Foncier (achat 2017)				274 500	
Travaux (appel de fonds)				626 666	
Trésorerie				75 301	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>				<b>976 467</b>	<b>19 928</b>
<b>FINANCEMENT</b>					
Capital social				210 000	
Subventions					
RAN (résultats antérieurs)					
Résultat compte d'exploitation				- 12 095	
Emprunt bancaire					
Autres dettes				168 971	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>				<b>366 876</b>	<b>17 470</b>

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT				31/12/2019	
				en €	par part
<b>INVESTISSEMENT</b>					
Loyers					
Frais notaires				- 12 095	
Honoraires					
Frais de fonctionnement					
Frais syndic + entretiens					
Frais bancaires					
Assurance					
Taxe foncière					
Intérêts d'emprunt					
<b>DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES</b>				<b>- 12 095</b>	<b>- 576</b>

				31/12/2019	
				en €	par part
Travaux défiscalisables				230 471	10 975
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