



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Riviera 6



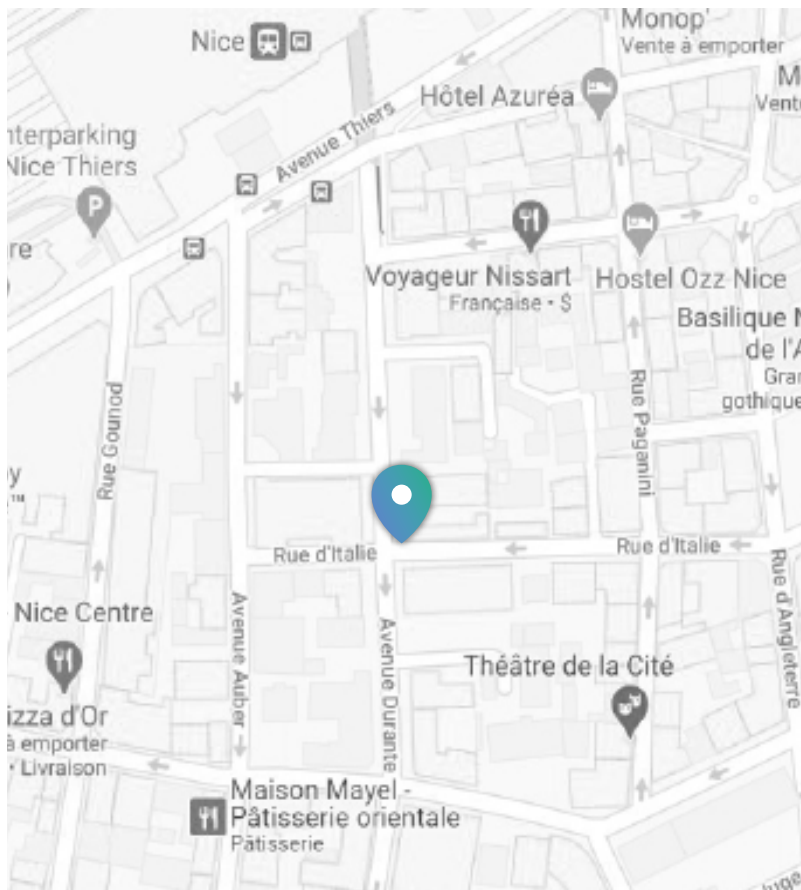
Projet
·
Chiffres clés
·
Performances fiscales
·
Endettement et capitalisation
·
Bilan

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 000m² et d'un plateau de brume de 1400m². 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**.

Parmis les grands projet 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

 **69**
parts

 **28**
associés

 **690 000 €**
capital social

 **19/12/ 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 : 10 avenue durante, Nice

Régime fiscal	Déficit foncier ANAH
Date de dissolution maximum	19/12/2040

Surface habitable	129,73 m ²
Surfaces Annexes	
Points forts	Situation
Logements	2
Prix - loyers m ²	9,72 m ²

Cette SCI a investi comme prévu dans 2 appartements dans l'immeuble au 10 avenue durante à Nice dans un bel immeuble bourgeois bénéficiant de cours privatives arborées et de places de stationnement.

Les appartements sont très lumineux grâce à des grands balcons et de grandes portes-fenêtres. Les communs offrent des prestations prestigieuses : marbres, ornements muraux, ascenseurs. L'immeuble est central à proximité des lieux de vie niçois.

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

Le chantier après les multiples contraintes liées aux mesures sanitaires de la COVID-19 approche de son terme.

A ce jour, la quasi la totalité des appartements sont en phase OPR : Opérations Préalables à la Réception.

Ce qui signifie que les travaux dans les parties privatives sont achevés (à l'exception des cuisines) et que nous procédons actuellement logement par logement au contrôle de la qualité des travaux afin de garantir une réception finale qualitative.

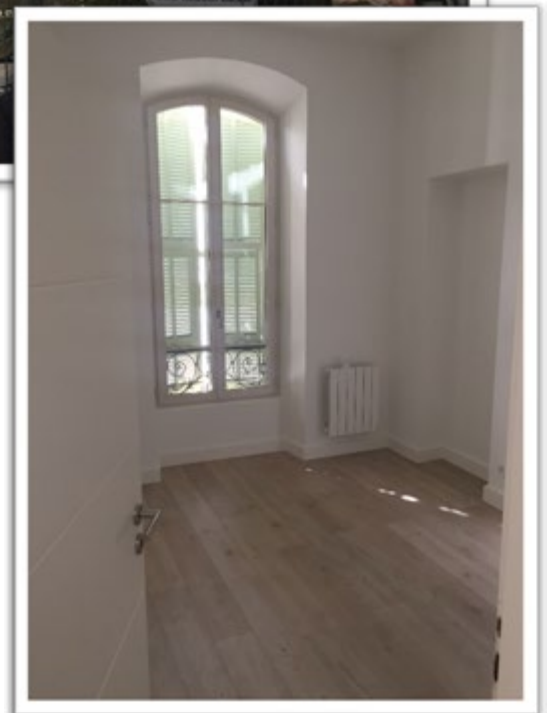


Choix des coloris partie commune

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.





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	2019
Revenus bruts	
Frais et charges déductibles	8 147 €
Dont travaux	
Intérêts emprunt	
Déductions spéciales	
Déficit Foncier	- 8 147 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2019 (rendement)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER	
30 %	24,4%
41 %	33,4%
45 %	36,7%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS	
47,2 %	38,5%
58,2 %	47,4%
62,2 %	50,7%

A noter :

Un reliquat travail sera appelé à la livraison et représentera un déficit supplémentaire de 3 000€ par part en 2021.

Bilan

BILAN COMPTABLE				31/12/2019	
				en €	par part
INVESTISSEMENT					
Foncier				168 000	
Travaux (appel de fonds)				252 550	
Trésorie				110	
TOTAL INVESTISSEMENT				420 660	13 570
FINANCEMENT					
Capital social				310 000	
Subventions				-	
RAN (résultats antérieurs)				-	
Résultat compte d'exploitation				- 14 740	
Emprunt bancaire					
Autres dettes				125 400	
TOTAL INVESTISSEMENT				420 660	13 570
COMPTE D'EXPLOITATION COURANT				31/12/2019	
				en €	par part
INVESTISSEMENT					
Loyers				-	
Frais notaires				- 14 740	
Honoraires				-	
Frais de fonctionnement				-	
Frais syndic + entretiens				-	
Frais bancaires				-	
Assurance				-	
Taxe foncière				-	
Intérêts d'emprunt				-	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES				- 14 740	- 475
				31/12/2019	
Travaux défiscalisables				252 550	8 147
Subventions					-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE