



*Rapport
annuel*

*2019
sur l'année 2018*

**SCI
CHATEAUCREUX 2**



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

CRÉQUY
GROUPE

Le projet



2003

création
du groupe Créquy

+ 50

immeubles
rénovés

Depuis 2003, le groupe CRÉQUY travaille avec l'EPASE dans le grand projet de la ville de Saint-Étienne afin d'accélérer la mutation urbaine et économique de Saint-Étienne. C'est dans cette dynamique que le groupe CRÉQUY a réhabilité plus de 50 immeubles.



Crêt-de-Roc, l'un des quartiers emblématiques de Saint-Étienne est en pleine rénovation urbaine. En effet, des commerçants et des associations s'y installent et lancent une nouvelle dynamique. Le Crêt-de-Roc c'est la colline la plus proche du centre-ville, le quartier y est perché à 60 mètres au-dessus de l'hôtel de ville.

Plus proche de votre immeuble :

En 2017, est livrée la passerelle Ferdinand permettant d'améliorer la liaison entre l'est et l'ouest de la ville via l'impasse Ferdinand et la rue Neyron c'est-à-dire entre la gare TGV Saint-Étienne Châteaucreux et le quartier Crêt de Roc.



la passerelle

la gare

Châteaucreux s'installe depuis quelques années comme le quartier d'affaires de Saint-Etienne. Autour de la gare TGV et du siège social de Casino, de nouveaux programmes immobiliers viennent étoffer et transformer l'offre tertiaire.

La mixité affichée décline également des commerces et des logements. Les espaces publics, nombreux et de qualité, complètent le panorama du nouveau Châteaucreux : une vitrine économique dans un quartier animé, vivant 24h sur 24.



La SCI Châteaucreux 2, sis 18, rue des frères chappes, s'inscrit dans ce projet de réhabilitation globale entrepris par la ville, et bénéficie de la fiscalité Malraux PNRQAD et a permis d'obtenir **un taux de réduction d'impôt fixé à 30 %**.

Les données clés

SCI
forme juridique

 **30**
parts

 **15**
associés

 **300 000 €**
capital social

 **26/07/ 2017**
Date de création

Régime fiscal	Malraux 30 % PNRQAD
Valeur comptable Immobilier	585 138 €
Début cession des actifs	3 ^e trimestre 2028
Date de dissolution maximum	25/07/2035

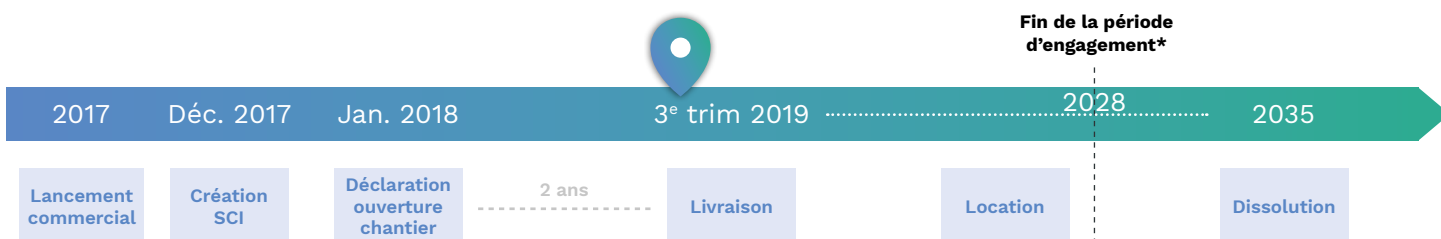
LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	285 138 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,75 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



Surface habitable	222,90 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Hyper centre
Logements	4
Prix - Loyer conventionné	6.02 €/m ²

Pour rappel, sur 2018, une réserve de 36 000 € a été créée, en souscrivant un emprunt obligataire au taux de 4 %. Placement destiné à participer sereinement à l'opération dans la durée.

Cette SCI sera livrée en fin d'année avec une mise en location en mars 2020 conforme au plan initial. Les dossiers de subventions seront bouclés en fin d'année.

A noter : les intérêts d'emprunts et quelques charges créent un Déficit Foncier de l'ordre de 3% venant augmenter la performance fiscale globale.





PERFORMANCE FISCALE À DOUBLE NIVEAU :

- Réduction d'impôt Malraux : cf explicatif (1) ;
- Parallèlement et depuis l'origine, un déficit foncier structurel est généré par les intérêts d'emprunt liés à votre prêt, mais également grâce à l'abattement issu du conventionnement Anah : cf explicatif (2).

(1) Le mécanisme Malraux par part

(Pour mémoire sur 2 ans pendant la durée des travaux)

Réduction d'impôt Malraux		
	2017	2018
Pour 1 part	10 000 €	10 000 €
Part foncier	2 076 €	2 076 €
Malraux PNRQAD	30%	30%
Part travaux	7 924 €	7 924 €
Réduction IR	2 377 €	2 377 €
Performance fiscale	23,8%	23,8%

(2) Déficit foncier par part

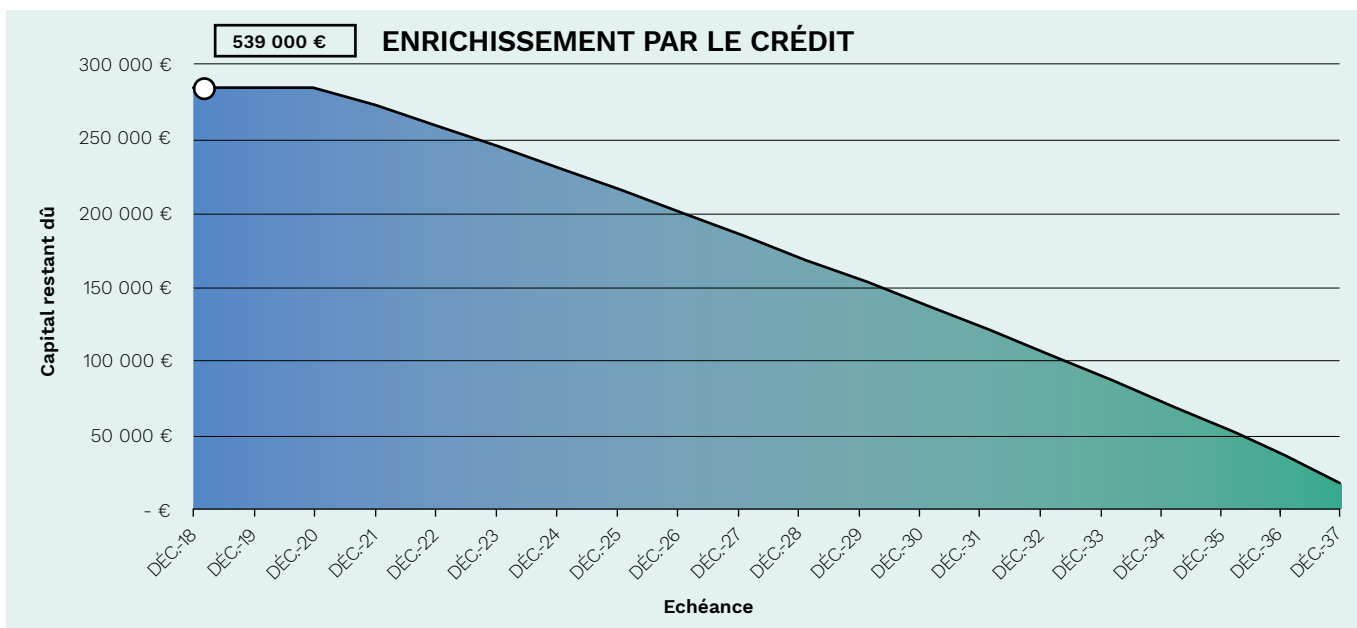
(sur 11 ans : 2 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000€		
	2017	2018
Déficit foncier		
Revenus bruts	- €	
Frais et charges déductibles	3 €	129 €
Intérêts emprunt	- €	199 €
Déductions spéciales	- €	
Déficit foncier	- 3 €	- 328 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE RÉUNISSANT CES DEUX FISCALITÉS, EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2018 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)	Dont performance dispositif Malraux	Dont performance Déficit foncier cumulé
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	1,0%	48,5%	47,5%	1,0%
41 %	1,4%	48,9%	47,5%	1,4%
45 %	1,5%	49,0%	47,5%	1,5%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	1,5%	49,1%	47,5%	1,6%
58,2 %	1,9%	49,4%	47,5%	1,9%
62,2 %	2,0%	49,6%	47,5%	2,1%

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2018



CRÉQUY
GROUPE



BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	-		252 744		252 744	
Travaux	441 393		441 393		441 393	
Placement						
Trésorerie	1 200		76 749		64 004	
TOTAL INVESTISSEMENT	442 593	14 277	770 886	24 867	758 141	24 456
FINANCEMENT						
Capital social	310 000		310 000		310 000	
Subventions	-		-		-	
RAN (résultats antérieurs)	-		- 19 600		- 34 090	
Résultat compte d'exploitation	- 19 600		- 14 490		- 6 661	
Emprunt bancaire	-		494 976		467 952	
Autres dettes	152 193		-		20 940	
TOTAL INVESTISSEMENT	442 593	14 277	770 886	24 867	758 141	24 456

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyer	-		-		7 200	
Frais de notaires	- 19 600		- 7 800		-	
Honoraires	-		-		- 2 100	
Frais de fonctionnements	-		-		864	
Frais de syndic + entretien	-		- 2 285		- 2 122	
Frais bancaires	-		- 946		- 126	
Assurance	-		-		- 283	
Taxe foncière	-		-		- 1 432	
Intérêts Emprunt	-		- 3 459		- 8 662	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS/CHARGES	- 19 600	- 632	- 14 490	- 467	- 6 661	- 215

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables	441 393	14 238	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	-	-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
 GROUPE