



*Rapport
annuel*

*2019
sur l'année 2018*

SCI Frégate



Projet

·

Chiffres clés

·

Performances fiscales

·

Endettement et capitalisation

·

Bilan

CRÉQUY
GROUPE

Le projet



2003

création
du groupe Créquy

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.



C'est plus d'une centaine de logements complètement rénovés qui sont livrés et attirent une nouvelle population dans ce quartier animé. Entre art et art de vivre, c'est le nouveau lieu branché de Toulon, idéal pour y vivre mais aussi pour y 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 !



Au plus près de votre immeuble :

La rue Chevalier Paul a également pu profiter de ce renouvellement. Le pavage et le ravalement de façade complet des immeubles sont achevés. Le quartier est largement dédié aux activités culturelles et artisanales notamment avec la rue Pierre-Sémard, rebaptisée rue des Arts en mai dernier. C'est ici que se concentre toute l'énergie créative de la ville.

Le but ? Offrir un nouvel espace urbain. Le résultat ? Une rue dédiée à l'art de vivre et à la création artistique, symbole même du nouveau Toulon.

Toulon est dotée de plusieurs équipements culturels de dimension régionale. Elle possède notamment un opéra, un Conservatoire National de région, plusieurs musées, des salles de concert (Palais Neptune, Zénith-omega) et un théâtre (3 salles) labellisé « scène nationale », le Théâtre Liberté.

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.



La SCI Frégate, sis 21, rue Chevalier Paul, s'inscrit dans ce projet de réhabilitation globale entrepris par la ville, et bénéficie de la fiscalité Malraux ZPPAUP permettant d'obtenir un taux de réduction d'impôt fixé à 22 %.

Les données clés

SCI
forme juridique



62
parts



29
associés



620 000 €
capital social



26/12/ 2014
Date de création

Régime fiscal	Malraux 22% ZPPAUP
Valeur comptable Immobilier	1 302 200 €
Début cession des actifs	1 ^{er} trimestre 2026
Date de dissolution maximum	31/12/2033

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

- Notaire : Me Garonnaire
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : M. Etienne Maignan
- Suivi financier & comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SFS

CRÉDIT

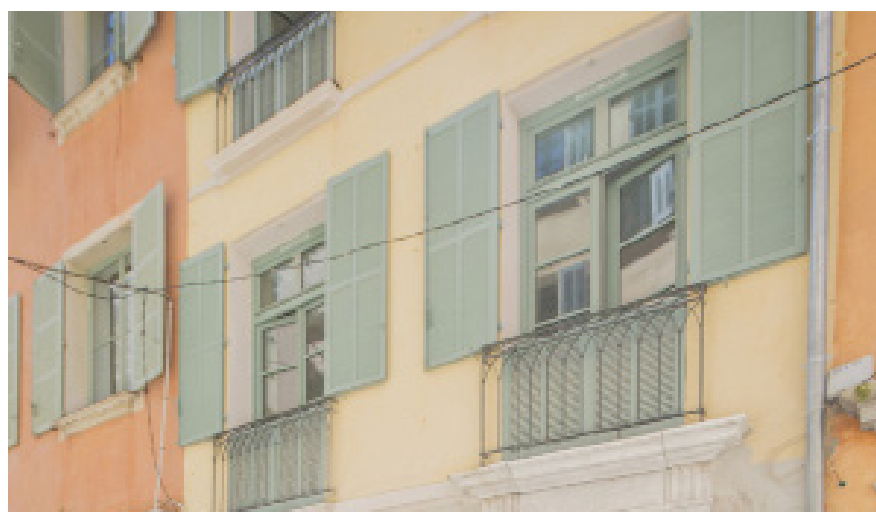
Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	723 126 €
Durée	15 ans
Différé	18 mois
Taux nominal fixe	2,33 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	312 m ²
Surfaces Annexes	Cour attachée au commerce
Points forts	Ascenseur + local commun
Logements	4 T2, 1 studio, 1 commerce
Prix - Loyer conventionné	7,54 €/m ² à 9,62€/m ²



Le taux de location est de 100 %

Performances fiscales



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 2014-2015	
Pour 1 part	10 000 €
Levier crédit	11 663 €
Part foncier	3 886 €
Malraux PNRQAD	22 %
Part travaux	17 777 €
Réduction IR	3 911 €
Performance fiscale	39,1 %

(2) Déficit foncier par part

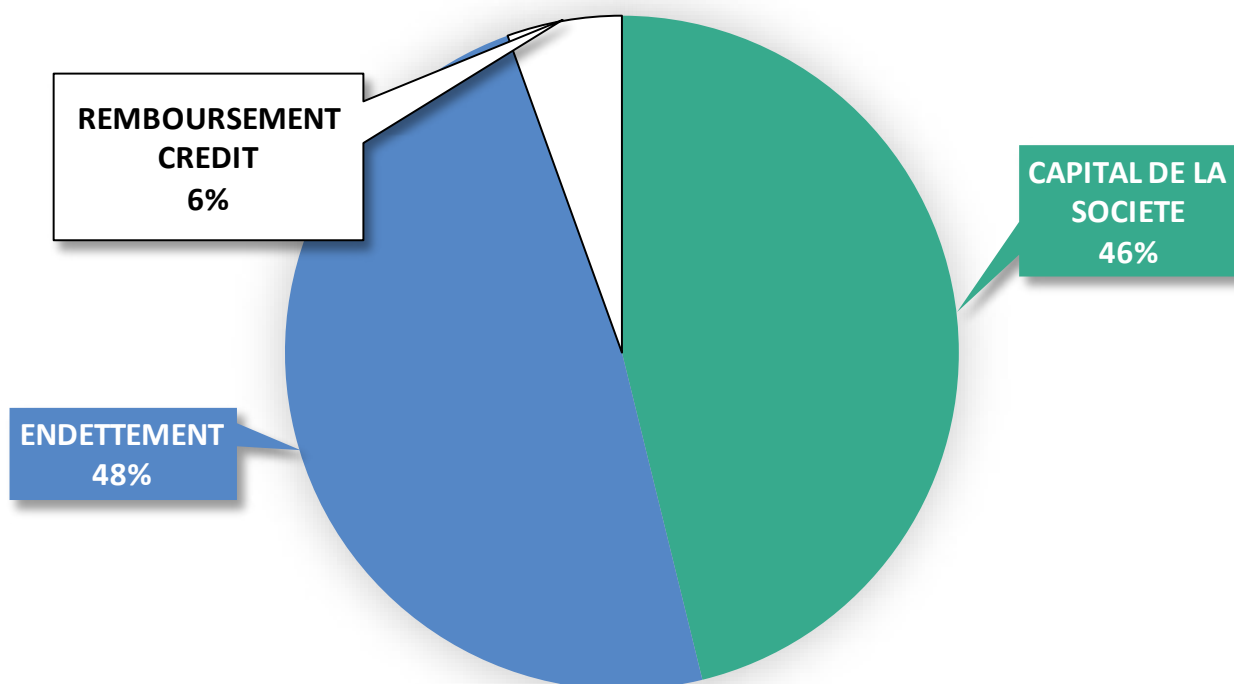
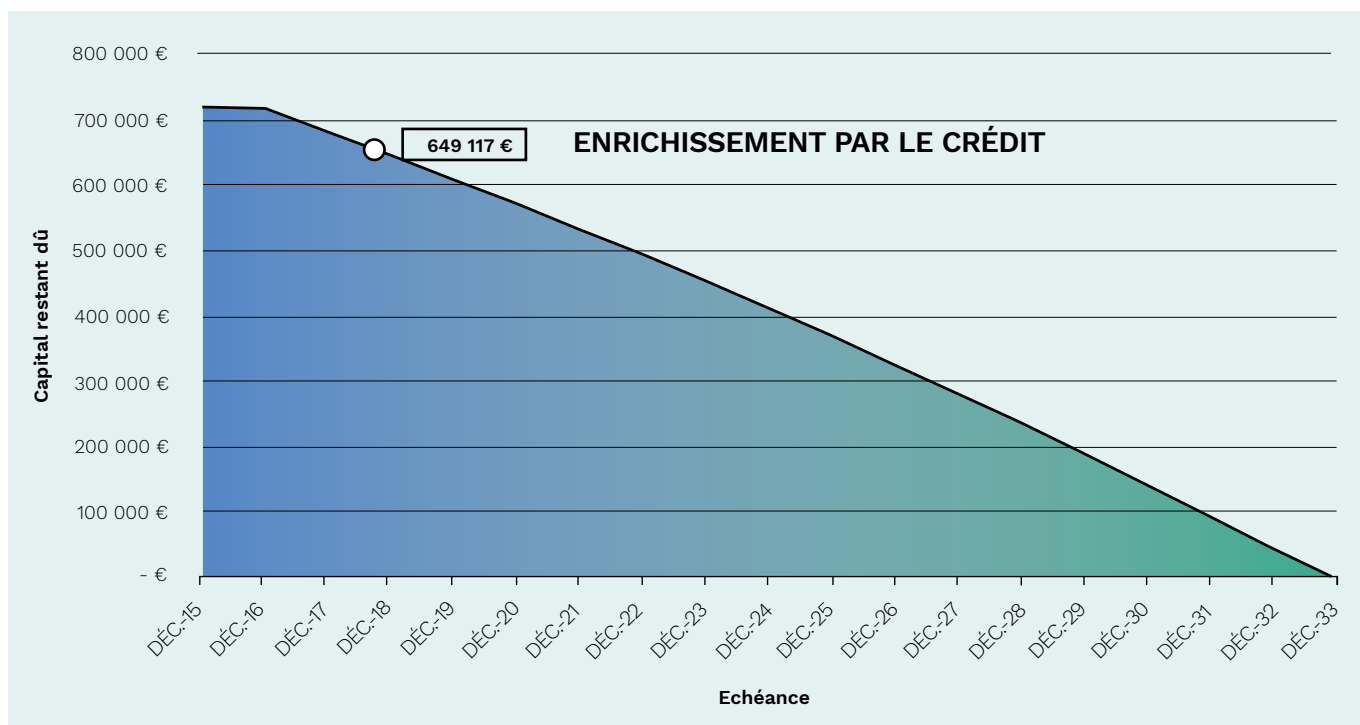
(sur 11 ans : 2 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000€				
	2015	2016	2017	2018
Déficit foncier				
Revenus bruts	-	-	270 €	3 778 €
Frais et charges déductibles	33 €	33 €	247 €	2 908 €
Intérêts emprunt	57 €	301 €	265 €	251 €
Déductions spéciales	-	-	-	-
Déficit foncier	- 90 €	- 334 €	- 242€	619 €

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 (2014-2018)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	- 1,9 %	39,2 %	39,1 %	0,1 %
41 %	- 2,5 %	39,3 %	39,1 %	0,2 %
45 %	- 2,8 %	39,3 %	39,1 %	0,2 %
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	- 2,9 %	39,3 %	39,1 %	0,2 %
58,2 %	- 3,6 %	39,3 %	39,1 %	0,2 %
62,2 %	- 3,9 %	39,3 %	39,1 %	0,2 %

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2018



BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	200 000				200 000	
Travaux	1 097 200		200 000		1 187 200	
Placement			1 143 340		177 136	
Trésorerie	329		81 942		1 564 336	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 297 529	20 928	1 425 282	22 988	635 316	25 231
FINANCEMENT						
Capital social	620 000		620 000		620 000	
Subventions			202 532		372 485	
RAN (résultats antérieurs)	- 47 532		- 55 551		- 46 367	
Résultat compte d'exploitation	- 8 019		9 184		5 923	
Emprunt bancaire	685 095		649 117		612 295	
Autres dettes	47 984		-		-	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 297 528	20 928	1 425 282	22 988	1 564 336	25 231

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyers	17 181		33 842		32 040	
Frais notaires						
Honoraires	- 4 164		- 3 483		- 5 055	
Assurances	- 1 596		- 728		- 728	
Frais Entretien	- 1 020		- 143		- 800	
Frais financiers	- 77		- 103		- 105	
Diverses taxes	- 1 935		- 4 621		- 4 694	
INTÉRÊTS EMPRUNT	- 16 408		- 15 580		- 14 735	
DIFFÉRENTIEL PRO-DUITS - CHARGES	- 8 019	- 129	9 184	148	5 923	96

Nous sommes dans l'attente du solde de la subvention (169 953 €), qui devrait intervenir en fin d'année.

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables	-	-	36 140	583	53 860	869
Subventions	-	-	202 532	3 267	169 953	2 741

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



www.groupecrequy.fr