



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

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. 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.



A proximité de votre immeuble :

C'est plus d'une centaine de logements complètement rénovés qui sont livrés et attirent une nouvelle population dans ce quartier animé du centre ancien.

Entre art et art de vivre, c'est le nouveau lieu branché de Toulon, idéal pour y vivre mais aussi pour 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 !

Exemples d'aménagements réalisés par la Ville de Toulon.

la place camille auban



AVANT



APRÈS

Ville de Toulon > www.toulon.fr



la place camille ledeau

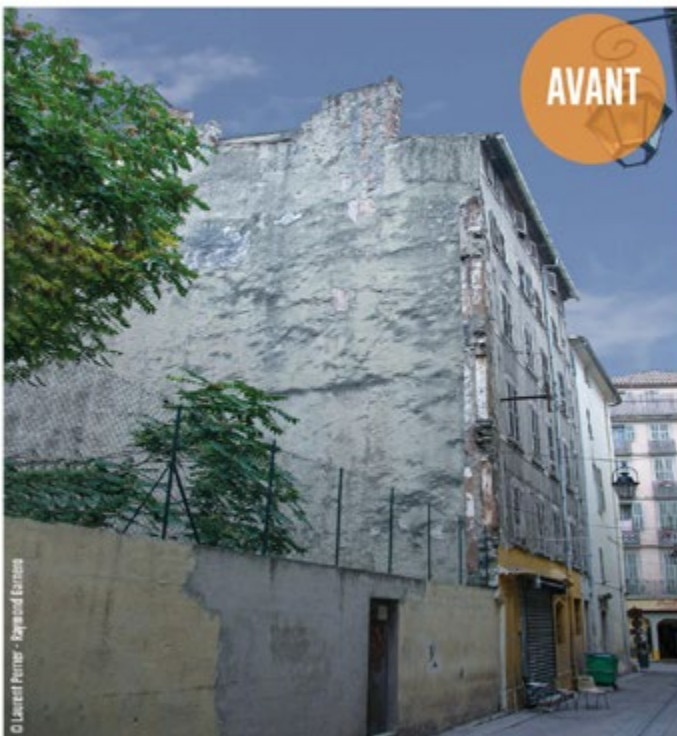


© Anselme Urban - Sphère
Ville de Toulon > www.toulon.fr



A proximité 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.

la rue charles poncy



© Laurent Pomer - Agence d'Architecture

Ville de Toulon > www.toulon.fr



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

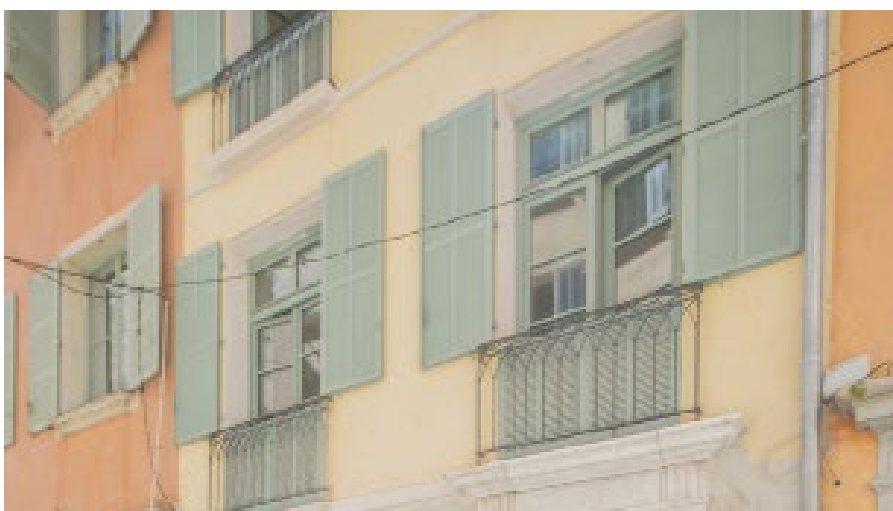
Où en sommes-nous ?



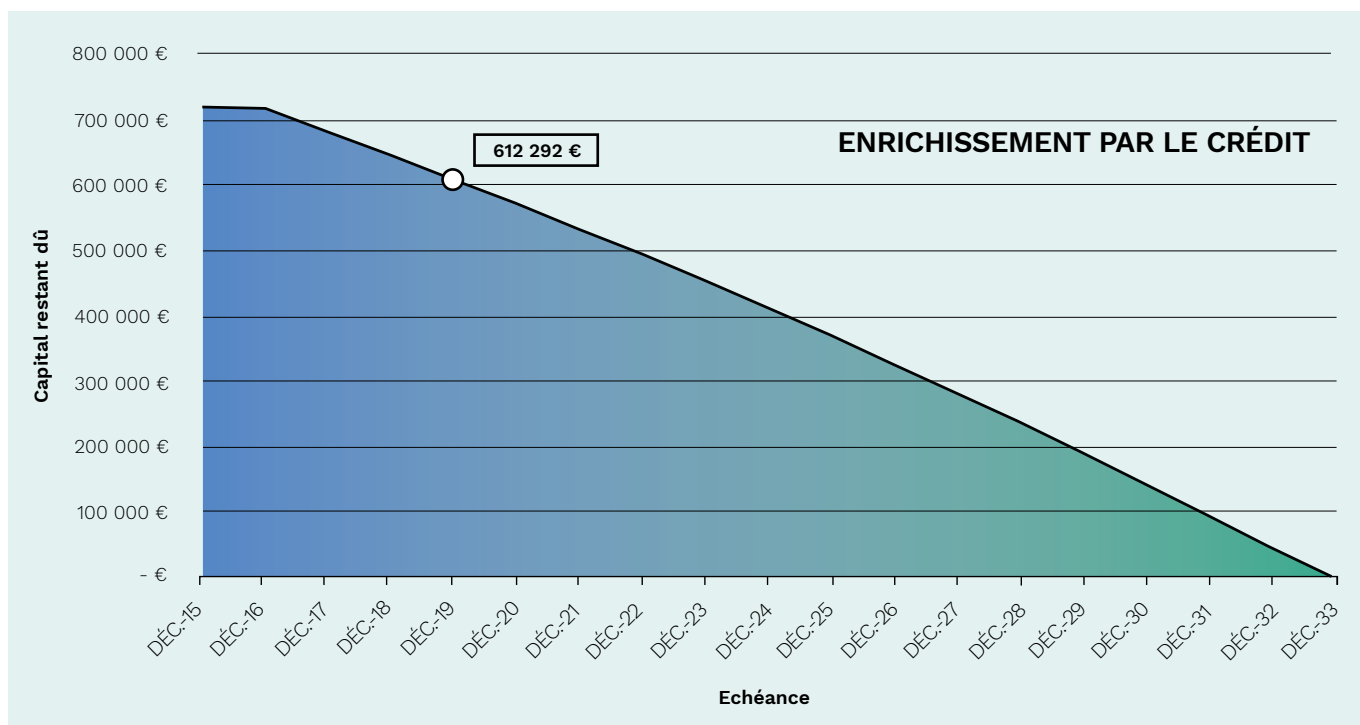
*En fonction de l'état du marché

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

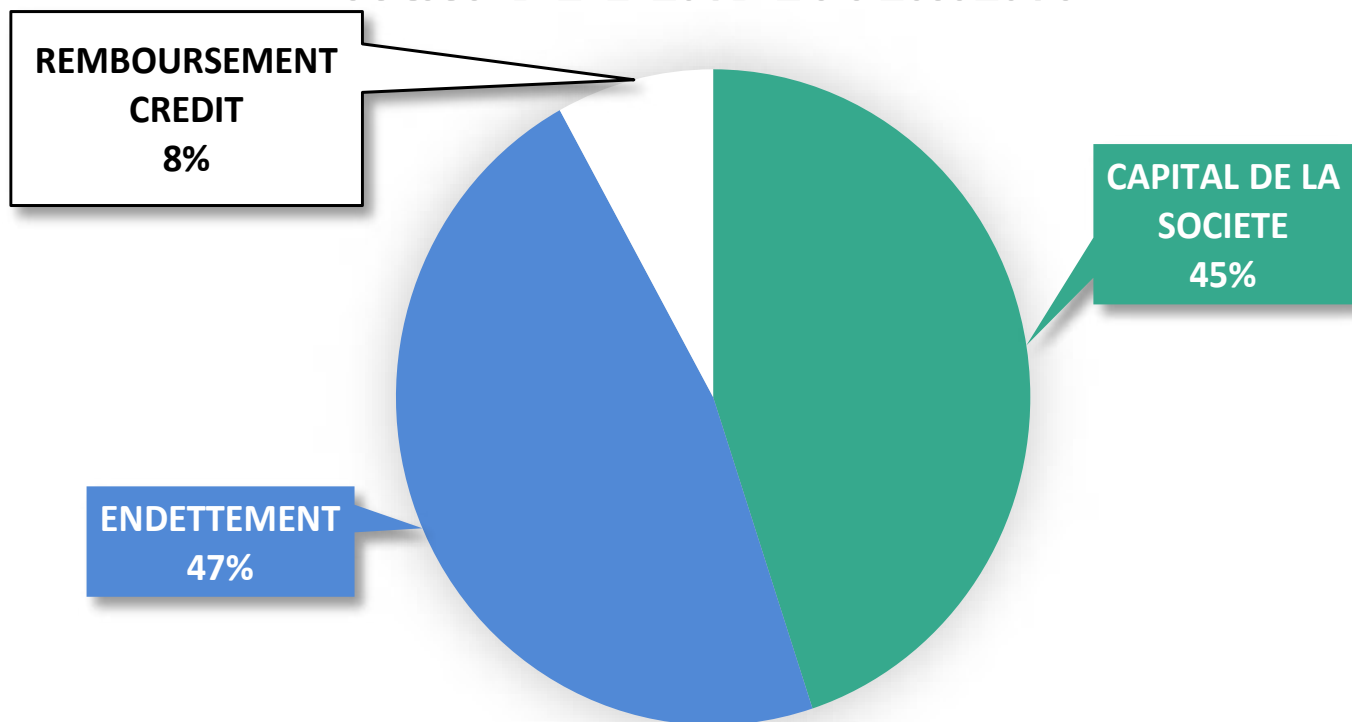
Le taux de location est de 100 %



ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019



PART DE L'ENDETTEMENT



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€		
	2014-2018 (cumul)	2019
Déficit foncier		
Revenus bruts	4048 €	664 €
Frais et charges déductibles	3223 €	783 €
Intérêts emprunt	874 €	238 €
Déductions spéciales	-	
Déficit foncier	- 49 €	- 357 €

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

TMI	Performance année 2019 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)	Dont performance dispositif Malraux	Dont performance Déficit foncier cumulé (2014-2019)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	-1,9%	40,3%	39,1%	1,2%
41 %	-2,5%	40,8%	39,1%	1,7%
45 %	-2,8%	40,9%	39,1%	1,8%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	-2,9%	41,0%	39,1%	1,8%
58,2 %	-3,6%	41,4%	39,1%	2,3%
62,2 %	-3,9%	41,6%	39,1%	2,4%

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	200 000		200 000		200 000	
Travaux	1 143 340		1 143 340		1 197 200	
Trésorerie	81 942		81 920		117 498	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 425 282	22 988	1 425 260	22 988	1 514 698	24 431
FINANCEMENT						
Capital social	620 000		620 000		620 000	
Subvention	202 532		220 532		353 902	
RAN (résultats antérieurs)	- 55 551		- 46 367		- 40 385	
Résultat compte exploitation	9 184		5 982		6 581	
Emprunt bancaire	649 117		612 293		574 600	
Autres dettes	-		12 820		-	
TOTAL FINANCEMENT	1 425 282	22 988	1 425 260	22 988	1 514 698	24 431

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyers	33 842		29 681		29 910	
Frais notaires						
Honoraires	- 3 483		- 2 231		- 2 280	
Assurances	- 728		- 1 016		- 1 016	
Frais Entretien	- 143		- 940		- 500	
Frais financiers	- 103		- 85		- 100	
Diverses taxes	- 4 621		- 4 694		- 4 700	
INTÉRÊTS EMPRUNT	- 15 580		- 14 733		- 14 733	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	9 184	148	5 982	96	6 581	106

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables	36 140	583	-	300	53 869	-
Subvention	=	3 267	18 000	290	133 370	2 151

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE