



*Rapport  
annuel*

*2019  
sur l'année 2018*

---

**SCI Frégate 2**



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 :

Le quartier est largement dédié aux activités culturelles et artisanales notamment avec la rue Pierre-Sémar, 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.

Chicago, le petit Chicago ou tout simplement Chicag' pour les marins, était le nom donné au quartier mal famé de Toulon situé au bas de la vieille ville, juste à la sortie de la porte principale de l'arsenal.



La SCI Frégate 2, sis 24, rue de la savonnière, 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

 **59**  
parts

 **24**  
associés

 **590 000 €**  
capital social

 **18/12/ 2015**  
Date de création

Régime fiscal	Malraux 22% ZPPAUP
Valeur comptable Immobilier	1 174 298 €
Début cession des actifs	3 <sup>e</sup> trimestre 2026
Date de dissolution maximum	18/12/2033

## 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	617 898 €
Durée	16 ans
Différé	19 mois
Taux nominal fixe	2,06 %
Garanties	Hypothèques

## Où en sommes-nous?



\*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	260 m <sup>2</sup>
Surfaces Annexes	-
Points forts	Commerce au RDC
Logements	4
Prix - Loyer conventionné	7,57 €/m <sup>2</sup> à 8,57€/m <sup>2</sup>



Un litige de réseau avec l'immeuble voisin a retardé la mise en location. Nous avons un budget aléa qui couvre cette perte de trésorerie.

## 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	
Pour 1 part	10 000 €
Levier crédit	10 473 €
Part foncier	3 959 €
Malraux PNRQAD	22%
Part travaux	16 514 €
<b>Réduction IR</b>	<b>3 633 €</b>
<b>Performance fiscale</b>	<b>36,3%</b>

#### (2) Déficit foncier par part

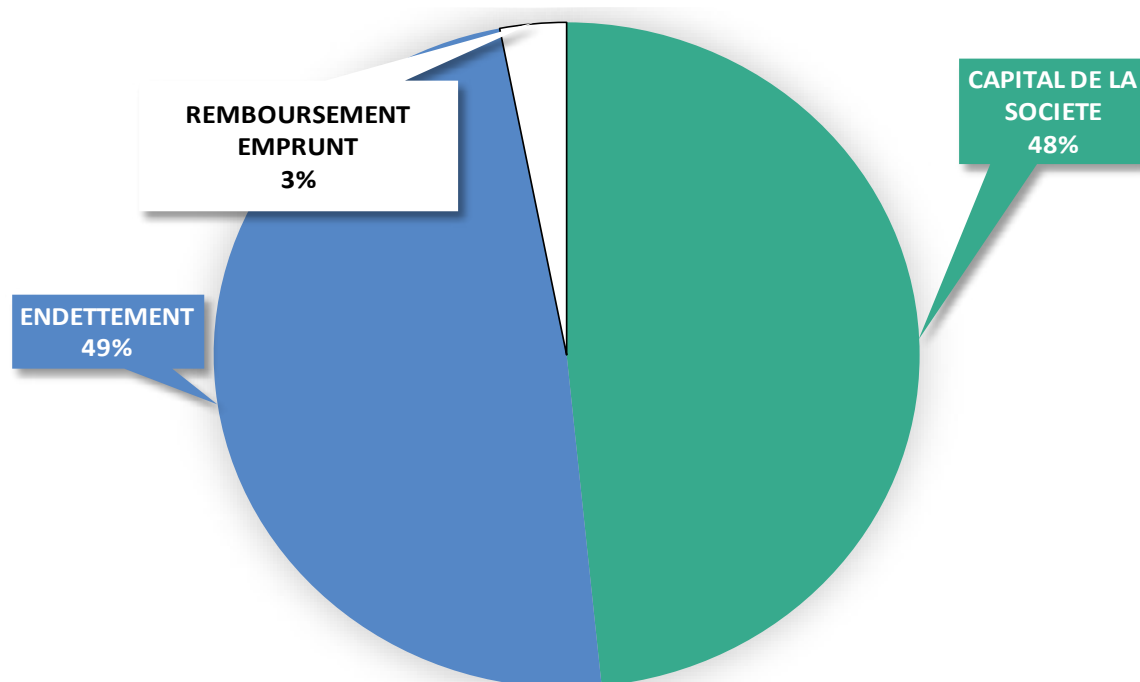
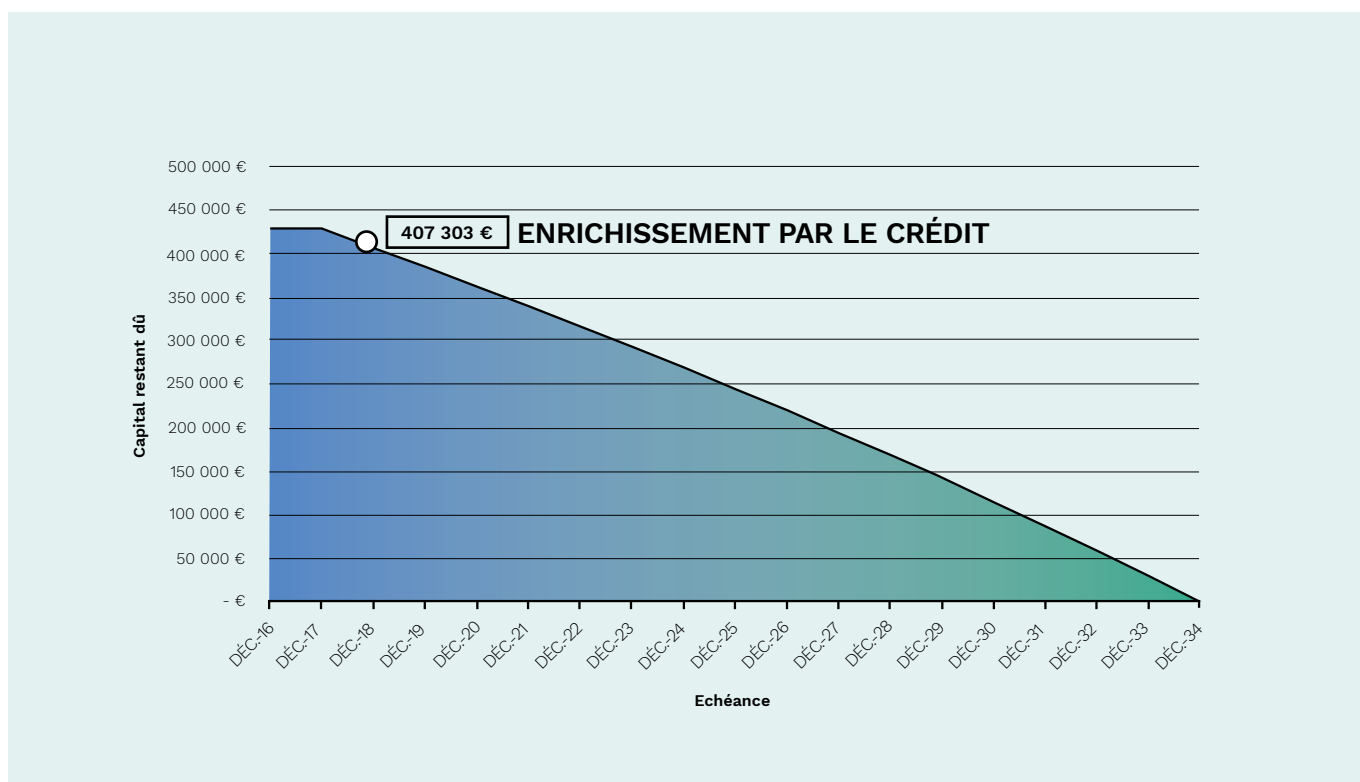
(sur 11 ans : 2 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000				
	2015	2016	2017	2018
Déficit foncier				
Revenus bruts	- €	- €		
Frais et charges déductibles	2 €	77 €	66 €	22 €
Intérêts emprunt	57 €	255 €	209 €	209 €
Déductions spéciales	- €	- €		
<b>Déficit Foncier</b>	<b>- 59 €</b>	<b>- 332 €</b>	<b>- 275 €</b>	<b>- 231 €</b>

### 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 <b>Malraux</b>	Dont performance <b>Déficit foncier</b> cumulé
<b>TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER</b>				
30 %	0,7%	39,0%	36,3%	2,7%
41 %	0,9%	40,0%	36,3%	3,7%
45 %	1,0%	40,3%	36,3%	4,0%
<b>TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS</b>				
47,2 %	1,1%	40,5%	36,3%	4,2%
58,2 %	1,3%	41,5%	36,3%	5,2%
62,2 %	1,4%	41,8%	36,3%	5,5%

## 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
<b>INVESTISSEMENT</b>						
Foncier	200 000		200 000		200 000	
Travaux	974 298		974 298		974 298	
Trésorie	1 632		23		6 259	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>1 175 930</b>	<b>19 931</b>	<b>1 174 321</b>	<b>19 904</b>	<b>1 180 557</b>	<b>20 009</b>
<b>FINANCEMENT</b>						
Capital social	590 000		590 000		590 000	
Subventions						
RAN (résultats antérieurs)	- 26 107		- 42 588		- 52 488	
Résultat compte d'exploitation	- 16 481		- 9 900		- 6 729	
Emprunt bancaire	614 965		581 486		550 291	
Autres dettes	13 553		55 323		99 483	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>1 175 930</b>	<b>19 931</b>	<b>1 174 321</b>	<b>19 904</b>	<b>1 180 557</b>	<b>20 009</b>

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
<b>INVESTISSEMENT</b>						
Loyers	-		-		10 158	
Frais notaires	-		-		-	
Honoraires	-		-		-	
Frais de fonctionnement	-		-		- 2 607	
Frais bancaires	- 84		- 82		- 86	
Assurance	-		- 1 213		- 599	
Taxe foncière	- 4 069		3 736		- 1 910	
Intérêts d'emprunt	- 12 328		- 12 341		- 11 685	
<b>DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES</b>	<b>- 16 481</b>	<b>- 279</b>	<b>- 9 900</b>	<b>- 168</b>	<b>- 6 729</b>	<b>- 114</b>

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables		-		-		-
Subventions	-	-	-	-	-	-

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



www.groupecrequy.fr