



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Frégate 2



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

CRÉQUY
GROUPE



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



Ville de Toulon > www.toulon.fr

la place camille ledeau



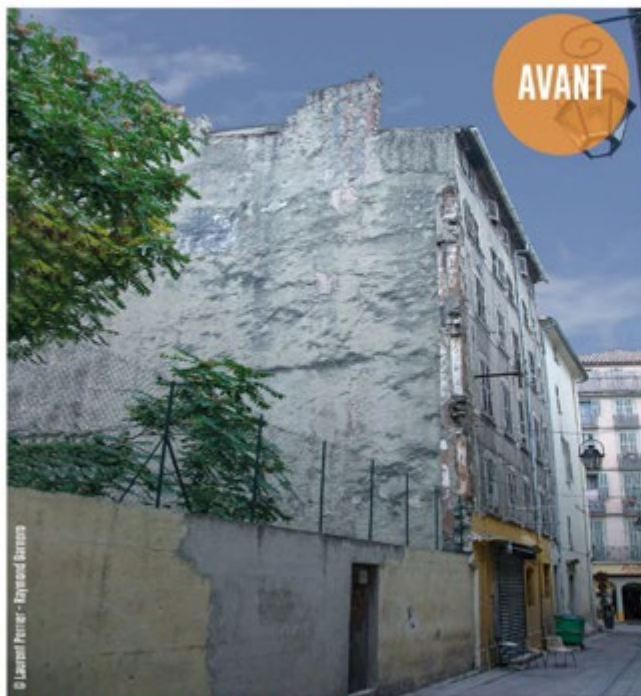
© Anselme Lacroix - Spem

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 Perrier - Baynaud Divers

Ville de Toulon > www.toulon.fr




Les données clés

SCI
forme juridique

 **59**
parts

 **24**
associés

 **590 000 €**
capital social

 **18/12/ 2015**
Date de création

Localité : 24 rue de la Savonnière - Toulon

Régime fiscal | Malraux 22% ZPPAUP

Valeur comptable Immobilier | 1 174 298 €

Début cession des actifs | 3^e trimestre 2026

Date de dissolution maximum | 18/12/2032

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?



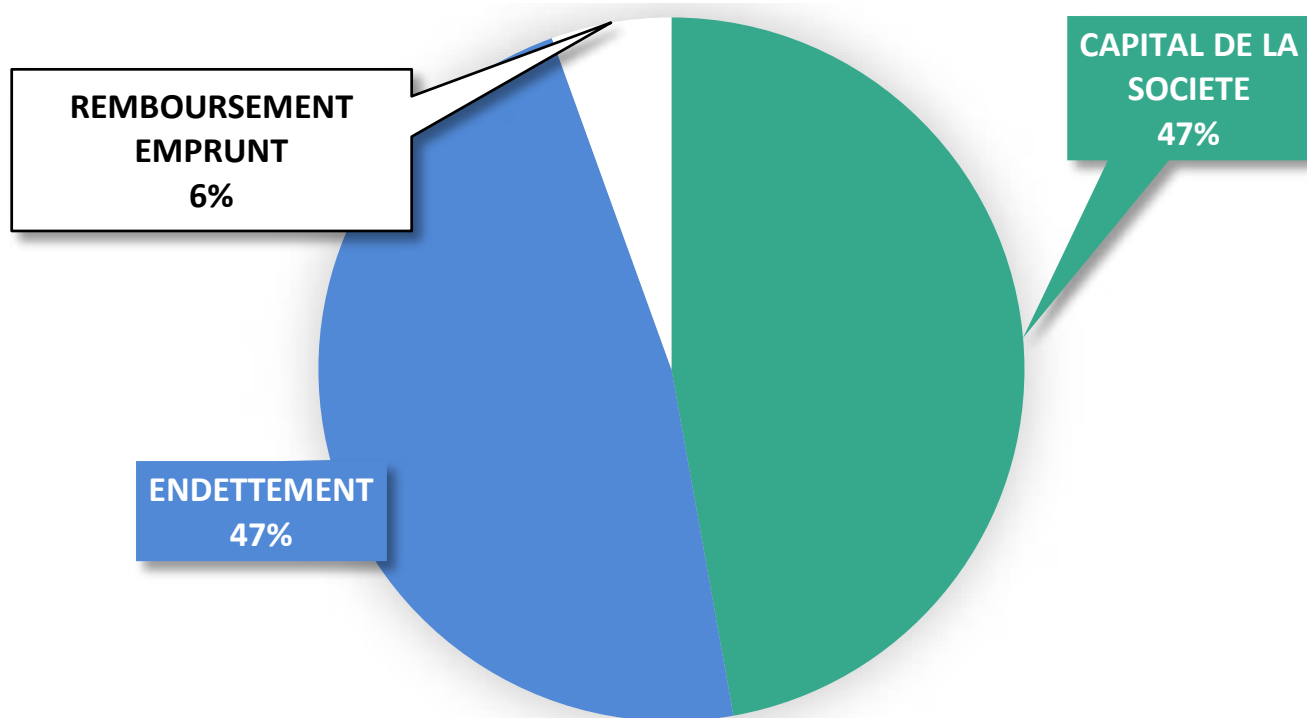
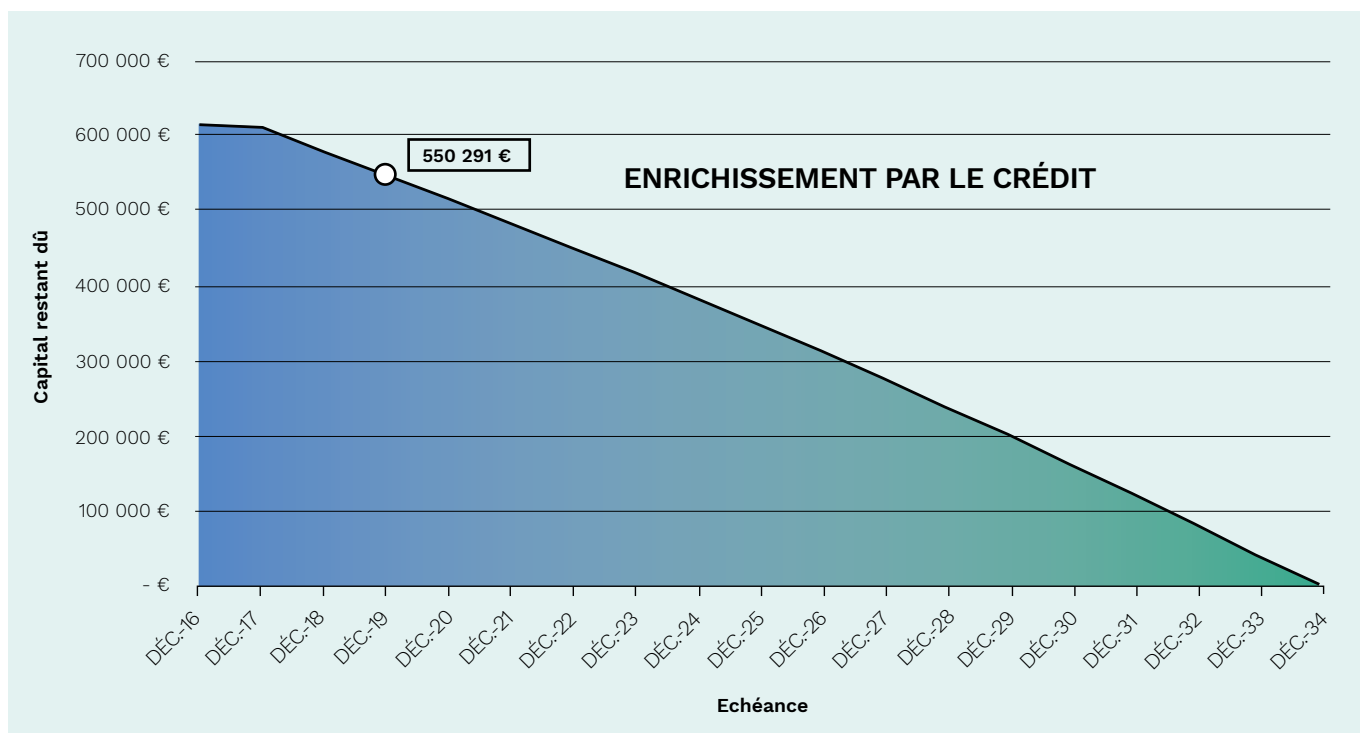
*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	260 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Hyper-centre
Logements	4
Prix - Loyer conventionné	7,57 €/m ² à 8,57€/m ²

Le commerce est en cours de location.



ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019





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 €
Réduction IR	3 633 €
Performance fiscale	36,3%

(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 - 2018 (cumul)	2019
Déficit foncier		
Revenus bruts	167 €	135 €
Frais et charges déductibles	730 €	222 €
Intérêts emprunt	- €	198 €
Déductions spéciales	-897 €	- 285 €
Déficit Foncier	- 897 €	- 231 €

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 %	0,9%	39,9%	36,3%	3,5%
41 %	1,2%	41,2%	36,3%	4,8%
45 %	1,3%	41,6%	36,3%	5,3%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	1,3%	41,8%	36,3%	5,5%
58,2 %	1,7%	43,1%	36,3%	6,8%
62,2 %	1,8%	43,6%	36,3%	7,3%

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	974 298		974 298		974 298	
Trésorerie	23		66		160 065	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 174 321	19 904	1 174 364	19 904	1 334 363	22 616
FINANCEMENT						
Capital social	590 000		590 000		590 000	
Subventions					292 000	
RAN (résultats antérieurs)	- 42 588		- 52 488		- 64 736	
Résultat compte d'exploitation	- 9 900		- 12 248		- 1 348	
Emprunt bancaire	581 486		550 291		518 447	
Autres dettes	55 323		98 809		-	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 174 321	19 904	1 174 364	19 904	1 334 363	22 616

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	-		5 686		16 634	
Frais notaires	-		-		-	
Honoraires	-		- 3 154		- 1 741	
Frais de fonctionnement	-		-		- 2 607	
Frais bancaires	- 82		- 87		- 89	
Assurance	- 1 213		- 622		- 599	
Taxe foncière	3 736		- 2 386		- 1 910	
Intérêts d'emprunt	- 12 341		- 11 685		- 11 036	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 9 900	- 168	- 12 248	- 208	- 1 348	- 23

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables		-		-		-
Subventions		-		-	292 000	4 949

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



www.groupecrequy.fr

