



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI

Pavillon de l'horloge



Projet

·

Chiffres clés

·

Performances fiscales

·

Endettement et capitalisation

·

Bilan

CRÉQUY
GROUPE

Le projet



2003

création
du groupe Créquy

Depuis 2005, le groupe Créquy est acteur dans le renouvellement urbain de la ville de Mulhouse.



80 logements ont été entièrement refaits à neuf, notamment dans le quartier Franklin-Fridolin.

Le groupe Créquy a élargi son champ d'action en intervenant dans d'autres projets en centre-ville. Avec un défi d'exception : réhabiliter l'un des bâtiments les plus célèbres de Mulhouse, l'ancien siège social de la Société Générale : Le Pavillon de l'Horloge.

Pour réhabiliter en profondeur ces quartiers, la Ville et l'Agence nationale de rénovation urbaine se sont engagées dans de lourds dispositifs d'investissements publics : Grand projet de Ville, Programme de rénovation urbaine, Opération pour l'amélioration de l'habitat renforcé...Le partenariat mis en place avec le groupe Créquy a permis de renouveler le parc de logements privés et de redorer l'image de ces paysages urbains.



L'offre commerciale se diversifie avec l'implantation d'enseignes, nationales ou d'indépendantes jusque-là absentes de Mulhouse. Parmi elles, Nike, Swarovski, Mango, Mauboussin, La Grande Récré, Superdry, Liu Jo, Le temps des cerises, H&M déco, Flying Tiger, Starbucks, Hema...Mulhouse enregistre une dynamique positive et fait figure d'exception :

403 ouvertures de commerces essentiellement des commerces de moyen ou haut de gamme
Baisse de 30 % des locaux vacants.

Depuis avril 2018, le Centre Europe accueille les 1 500 élèves et 75 professeurs du Conservatoire de musique, danse et art dramatique de Mulhouse. Ces derniers ont quitté leurs locaux exigus du boulevard Wallach pour prendre leurs aises sur 7 000 m².

Plus proche du centre-ville et avec près de quatre fois plus d'espace, le Conservatoire a gagné en qualité (prise en compte de l'accoustique, luminosité...) et offre des conditions d'apprentissage optimales.



Les données clés

SCI
forme juridique

 **58**
parts

 **26**
associés

 **580 000 €**
capital social

 **11/12/ 2015**
Date de création

Localité : 74 rue du sauvage - Mulhouse

Régime fiscal | Déficit foncier

Valeur comptable Immobilier | 981 412 €

Début cession des actifs | 4^e trimestre 2026

Date de dissolution maximum | 11/12/2032

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

CRÉDIT

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Etablissement financeur | Banque Palatine |
| Montant | 430 600 € |
| Durée | 16 ans |
| Différé | 18 mois |
| Taux nominal fixe | 2,00 % |
| Garanties | Hypothèques |

Où en sommes-nous?

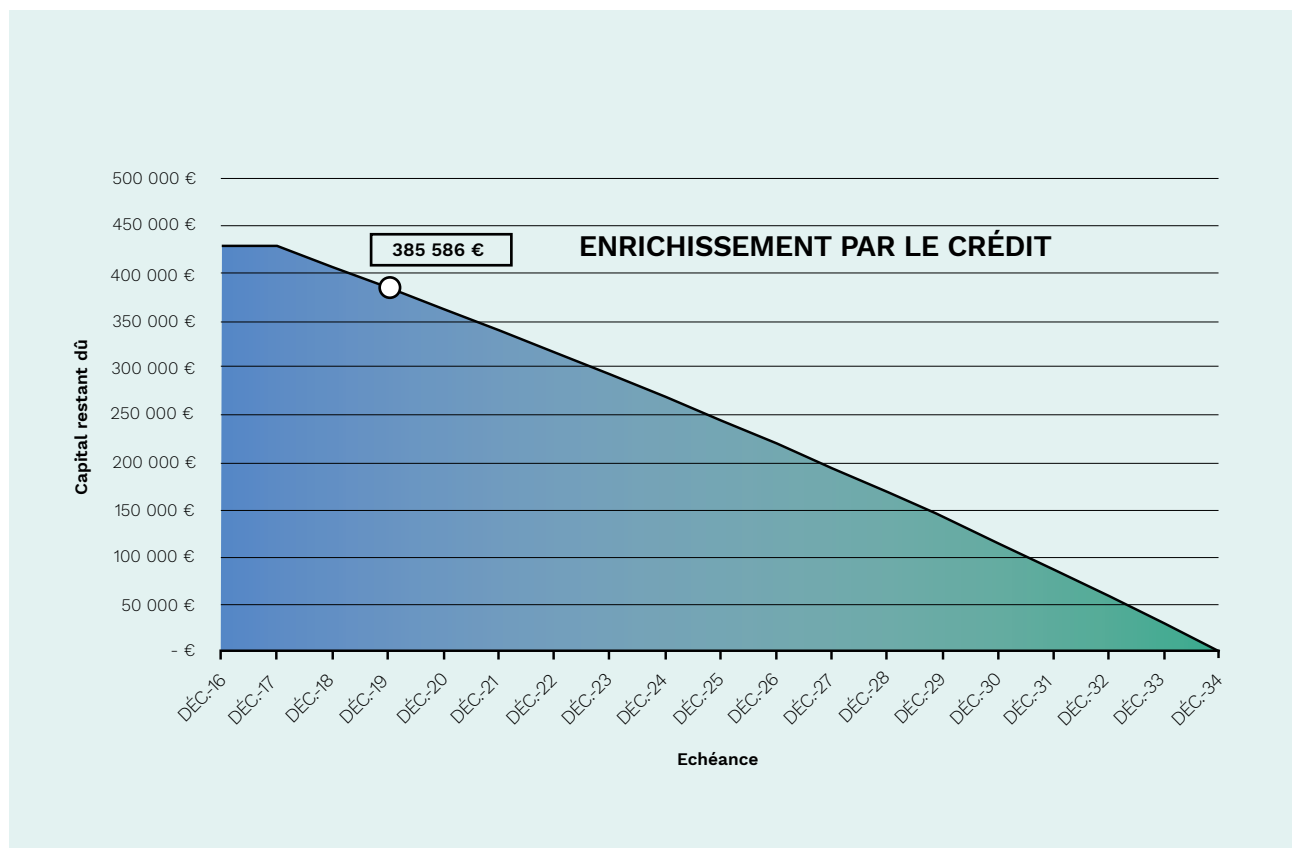


*En fonction de l'état du marché

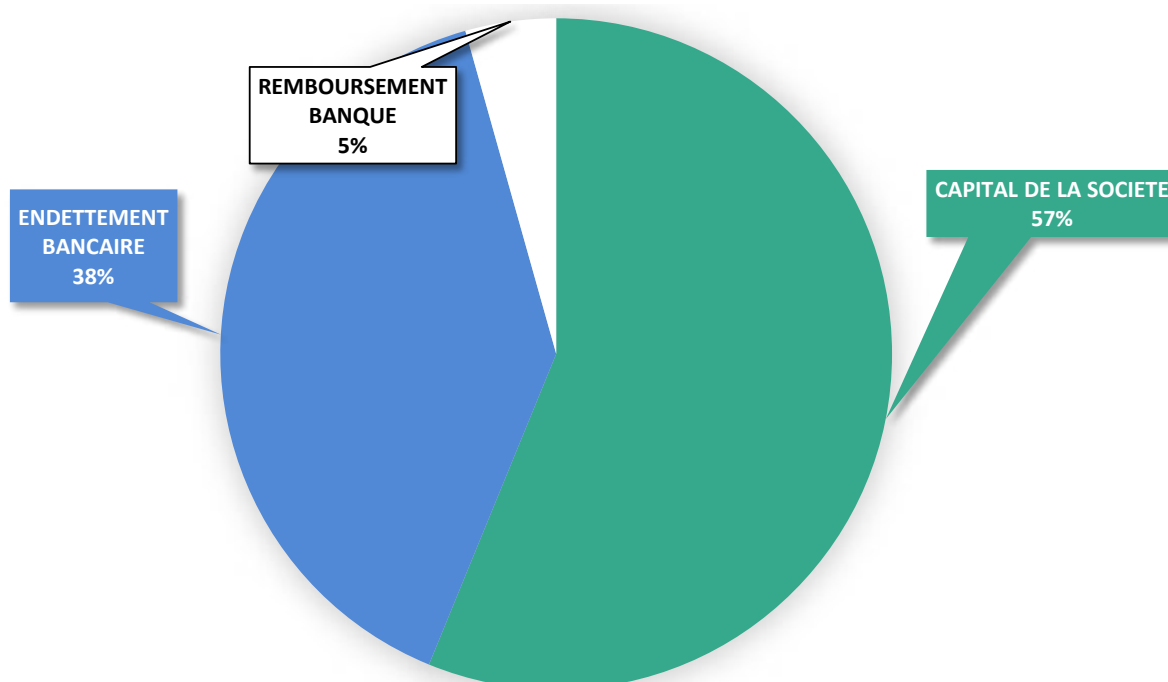
| | |
|------------------------------|---|
| Surface habitable | 342,20 m ² |
| Surfaces Annexes | 16 m ² de terrasse |
| Points forts | Immeuble prestigieux |
| Logements | 7 + 5 stationnements |
| Prix - loyers m ² | 8,20€/m ² hors stationnement |



ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019



Le gérant informe les associés d'un prêt inter-société obtenu à de bonnes conditions, contracté à hauteur de 21 400€ au taux de 2% sans aucun frais de gestion et remboursable lors de la vente d'un premier actif par la SCI. Un retard important de la banque pour le montage du prêt et des charges de copropriétés plus importantes que le budget initial sont en causes. Le gérant a choisi cette option évitant ainsi un réinvestissement de la part des associés.





Déficit foncier par part

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

| Pour une par investie à 10 000 € | | |
|----------------------------------|-------------------|--------------|
| | 2015 - 2018 | 2019 |
| Revenus bruts | 1 501 € | 623 € |
| Frais et charges déductibles | 13 058 € | 301 € |
| Intérêts emprunt | 525 € | 141 € |
| Déductions spéciales | - € | |
| Déficit Foncier | - 12 082 € | 181 € |

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

| TMI | Performance année 2019 (rendement) | Performance globale cumulée |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER | | |
| 30,0% | -0,5% | 35,7% |
| 41,0% | -0,7% | 48,8% |
| 45,0% | -0,8% | 53,6% |
| TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS | | |
| 47,2% | -0,9% | 54,1% |
| 58,2% | -1,1% | 67,2% |
| 62,2% | -1,1% | 71,9% |

Bilan

| BILAN COMPTABLE | | | | | PREVISIONNEL | |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2018 | | 31/12/2019 | | 31/12/2020 | |
| | en € | par part | en € | par part | en € | par part |
| INVESTISSEMENT | | | | | | |
| Foncier (achat 2015) | 273 760 | | 273 760 | | 273 760 | |
| Travaux (appel de fonds) | 707 652 | | 707 652 | | 707 652 | |
| Trésorerie | 776 | | 383 | | 398 | |
| TOTAL INVESTISSEMENT | 982 188 | 16 934 | 981 795 | 16 928 | 981 810 | 16 928 |
| FINANCEMENT | | | | | | |
| Capital social | 580 000 | | 580 000 | | 580 000 | |
| Subventions | | | | | | |
| RAN (résultats antérieurs) | - 9 985 | | - 14 615 | | - 5 190 | |
| Résultat compte d'exploitation | - 4 630 | | 9 425 | | 6 273 | |
| Emprunt bancaire | 407 303 | | 385 585 | | 363 417 | |
| Autres dettes | 9 500 | | 21 400 | | 37 310 | |
| TOTAL INVESTISSEMENT | 982 188 | 16 934 | 981 795 | 16 927 | 981 810 | 16 928 |

| 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 | 34 469 | | 40 914 | | 36 183 | |
| Frais de fonctionnement | - | | - | | - | |
| Frais notaires | - 8 336 | | - 6 018 | | - 5 425 | |
| Honoraires et entretiens | 101 | | - | | - 698 | |
| Taxe foncière | - 12 439 | | - 11 660 | | - 11 000 | |
| Frais financiers | - 86 | | - 174 | | - 89 | |
| Intérêts d'emprunt | - 9 697 | | - 5 451 | | - 4 963 | |
| Travaux PC (appel syndic) | - 8 642 | | - 8 186 | | - 7 735 | |
| DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES | - 4 630 | - 80 | 9 425 | 163 | 6 273 | 108 |

| | 31/12/2018 | | 31/12/2019 | | 31/12/2020 | |
|-------------------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| | en € | par part | en € | par part | en € | par part |
| Travaux défiscalisables | - | - | - | - | - | - |

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE