



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Frégate 5



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



AVANT



APRÈS

Ville de Toulon > www.toulon.fr



la place camille ledeau



© Association L'Arbre - Brest

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 - Eyraud Barrois

Ville de Toulon > www.toulon.fr




Les données clés

SCI
forme juridique

 **45**
parts

 **30**
associés

 **450 000 €**
capital social

 **13/12/ 2019**
Date de création

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

- Notaire : Me Garonnaire
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : Mme Christelle Degoulet
- Suivi financier & comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SMABTP

Localité : 5, rue d'Antrechaus - Toulon

Régime fiscal	Déficit Foncier
Début cession des actifs	1er trimestre 2031
Date de dissolution maximum	13/12/2040

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

Focus technique :

La première phase des travaux de désamiantage est terminée, la phase finale aura lieu dans quelques mois lorsque l'échafaudage sera en place, car certains éléments à déposer se trouvent en façade.

Nous sommes actuellement en phase de Démolition – Curage, phase importante pendant laquelle nous stabilisons certains ouvrages structurels qui seront repris lors de la phase Gros-Œuvre.

A la suite de ces travaux nous commencerons les lots Gros-Œuvre et Charpente-Couverture, lots nécessaires au hors d'eau hors d'air du bâtiment. Nous vous tiendrons de nouveau informé de l'avancée du chantier lors de ces phases.



Emprunt et capitalisation

Le gérant informe les associés que les recherches de prêt bancaire pour le financement de la SCI sont encore en cours.

Pour pallier le retard des traitements des organismes bancaires, la gérance a pu monter un prêt inter-société d'un montant de 337 160€ au taux fixe de 2%, ce prêt sera remboursé dès la mise en place d'un financement bancaire.





Déficit foncier par part

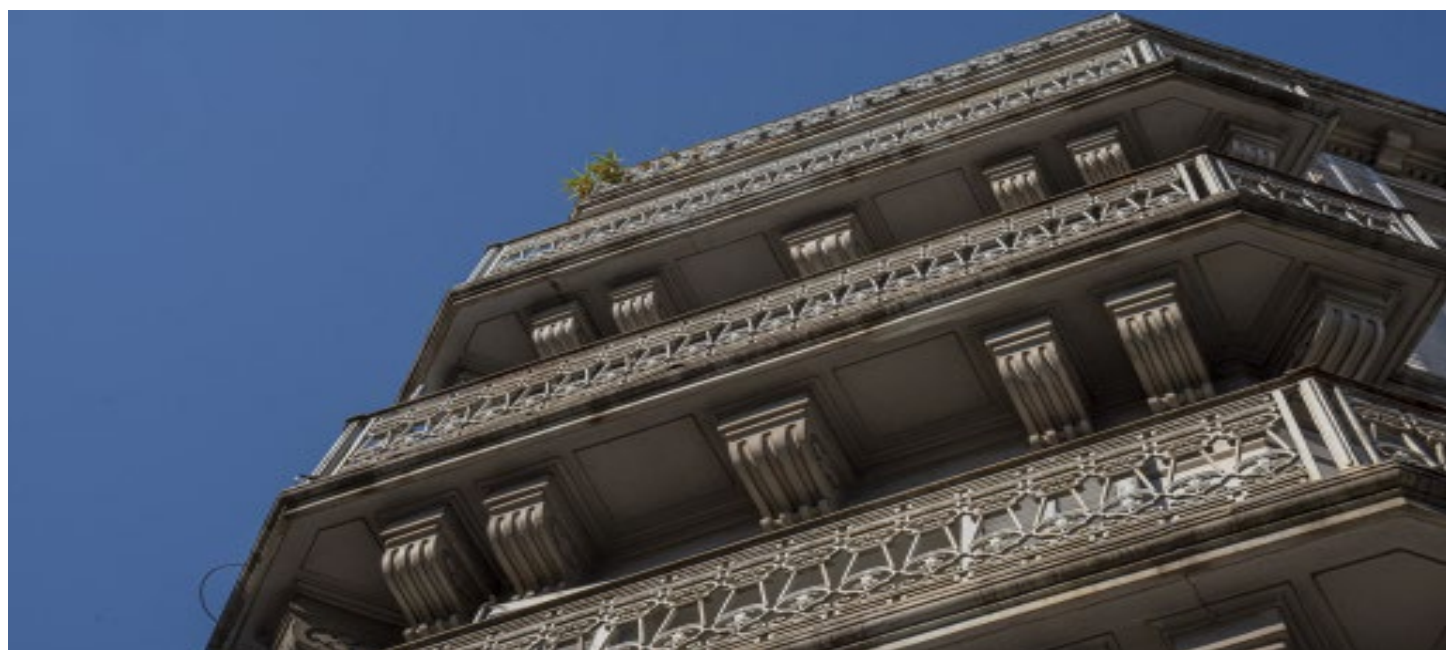
Pour une part investie à 10 000€	
	2019
Revenus bruts	- €
Frais et charges déductibles	9 789 €
Dont travaux	
Intérêts emprunt	
Déductions spéciales	
Déficit Foncier	- 9 789 €

A noter :

Le retard de montage du financement bancaire a entraîné le décalage d'une partie de l'avantage fiscal (environ 20%)

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2019 (rendement)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER	
30 %	29,4%
41 %	40,1%
45 %	44,1%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS	
47,2 %	46,2%
58,2 %	57,0%
62,2 %	60,9%



BILAN COMPTABLE				PREVISIONNEL	
		31/12/2019		31/12/2020	
		en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT					
Foncier (achat 2017)		321 000		321 000	
Travaux (appel de fonds)		440 460		527 960	
Trésorerie		22		39	
TOTAL INVESTISSEMENT		761 482	16 922	848 999	16 019
FINANCEMENT					
Capital social		450 000		530 000	
Subventions		-		-	
RAN (résultats antérieurs)				- 25 678	
Résultat compte d'exploitation		- 25 678		- 1 933	
Emprunt bancaire		-		-	
Autres dettes		337 160		346 610	
TOTAL INVESTISSEMENT		761 482	16 922	848 999	16 019

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT				PREVISIONNEL	
		31/12/2019		31/12/2020	
		en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT					
Loyers		-		-	
Frais notaires		- 25 678		-	
Honoraires		-		-	
Frais de fonctionnement		-		-	
Frais syndic + entretiens		-		-	
Frais bancaires		-		-	
Assurance		-		-	
Taxe foncière				- 1 933	
Intérêts d'emprunt				-	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES		- 25 678	- 571	- 1 933	- 36

		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables		440 460	9 788	87 500	1 651
Subventions			-		-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE