



*Rapport  
annuel*

*2019  
sur l'année 2018*

---

**SCI Frégate 3**



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 3, sis 4, rue Micholet / 2 place Camille Ledeau, s'inscrit dans ce projet de réhabilitation globale entrepris par la ville, et bénéficie de la fiscalité Déficit Foncier avec l'ANAH.

## Les données clés

**SCI**  
forme juridique

 **31**  
parts

 **21**  
associés

 **310 000 €**  
capital social

 **30/11/ 2016**  
Date de création

Régime fiscal | Déficit foncier ANAH

Valeur comptable Immobilier | 814 000 €

Début cession des actifs | 3<sup>e</sup> trimestre 2027

Date de dissolution maximum | 31/12/2035

## LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

- Notaire : Me Paya
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : M. Etienne Maignan
- Suivi financier & comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SMABTP

### CRÉDIT

Etablissement financeur	Caisse d'épargne
Montant	504 000 €
Durée	17 ans
Différé	15 mois
Taux nominal fixe	2,30 %
Garanties	Hypothèques

## Où en sommes-nous?



\*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	248 m <sup>2</sup>
Surfaces Annexes	-
Points forts	Commerce sur la place
Logements	4
Prix - loyers m <sup>2</sup>	11€ à 21€/m <sup>2</sup>



## Performances fiscales



### Déficit foncier par part

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

Pour une part investie  
à 10 000 €

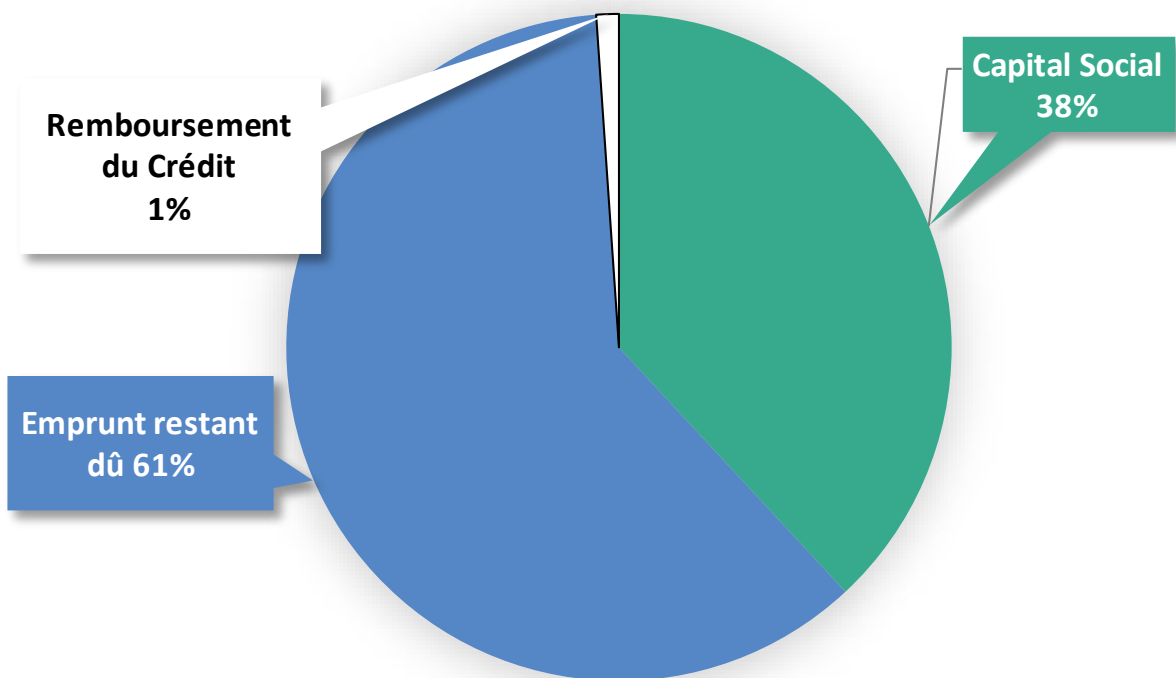
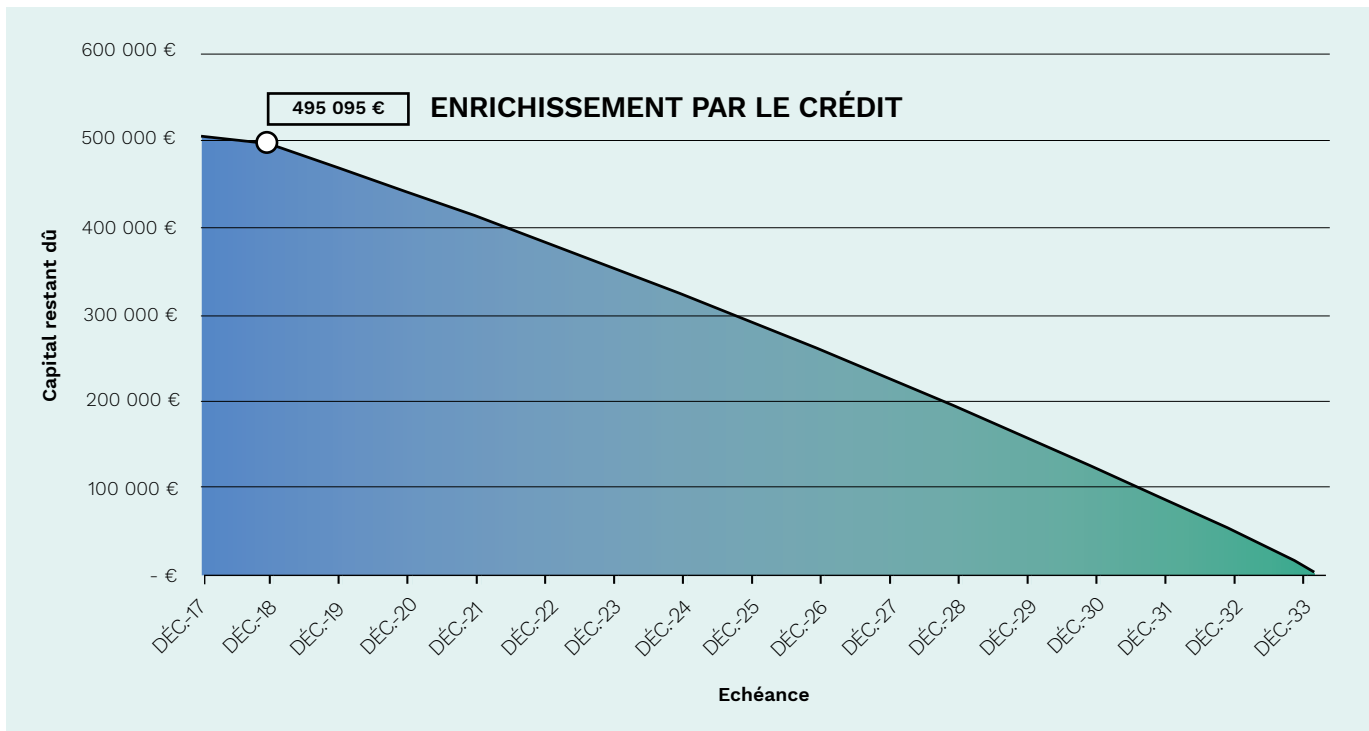
	2016	2017	2018
Déficit foncier			
Revenus bruts		164 €	1 051 €
Frais et charges déduc- tibles	8 409 €	8 221 €	382 €
Dont travaux	8 404 €	8 144 €	
Intérêts emprunt		372 €	281 €
Déductions spéciales			
<b>Déficit Foncier</b>	<b>- 8 409 €</b>	<b>- 8 429 €</b>	<b>388 €</b>

### TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2018 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)
<b>TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER</b>		
30 %	-1,2%	49,4%
41 %	-1,6%	67,4%
45 %	-1,7%	74,0%
<b>TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS</b>		
47,2 %	-1,8%	76,2%
58,2 %	-2,3%	94,3%
62,2 %	-2,4%	100,9%

# Emprunt et capitalisation

## 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	265 022		265 022		265 022	
Travaux	512 918		512 918		512 918	
Trésorerie	23 100		28 640		8 880	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>801 040</b>	<b>13 577</b>	<b>806 580</b>	<b>26 019</b>	<b>786 820</b>	<b>25 381</b>
<b>FINANCEMENT</b>						
Capital social	310 000		310 000		310 000	
Subventions			11 366		16 523	
RAN (résultats antérieurs)	- 22 830		- 32 384		- 19 870	
Résultat compte d'exploitation	- 9 554		12 514		2 107	
Emprunt bancaire	502 484		484 144		457 120	
Autres dettes	20 940		20 940		20 940	
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>801 040</b>	<b>13 577</b>	<b>806 580</b>	<b>26 019</b>	<b>786 820</b>	<b>25 381</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	1 578		26 480		25 140	
Frais notaires	- 6 000		229		852	
Honoraires	-		-		- 3 250	
Frais de fonctionnement	- 770		- 2 478		- 2 370	
Frais syndic + entretiens	- 1 194		3 073		- 2 000	
Frais bancaire	- 3 168		- 87		- 90	
Assurance	-		- 967		- 524	
Taxe foncière	-		- 5 029		- 4 567	
Intérêts d'emprunt	-		- 8 707		- 11 084	
<b>DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES</b>	<b>- 9 554</b>	<b>- 162</b>	<b>12 514</b>	<b>404</b>	<b>2 107</b>	<b>68</b>

Nous attendons sur cette année une subvention de 5557 € et le solde en 2020 soit 11366 € au total.

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
Travaux défiscalisables	252 368	8 141		-		-
Subventions	-	-	11 366	367	5 157	166

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



www.groupecrequy.fr