



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI Frégate 3



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

CRÉQUY
GROUPE



2003

création
du groupe Créquy

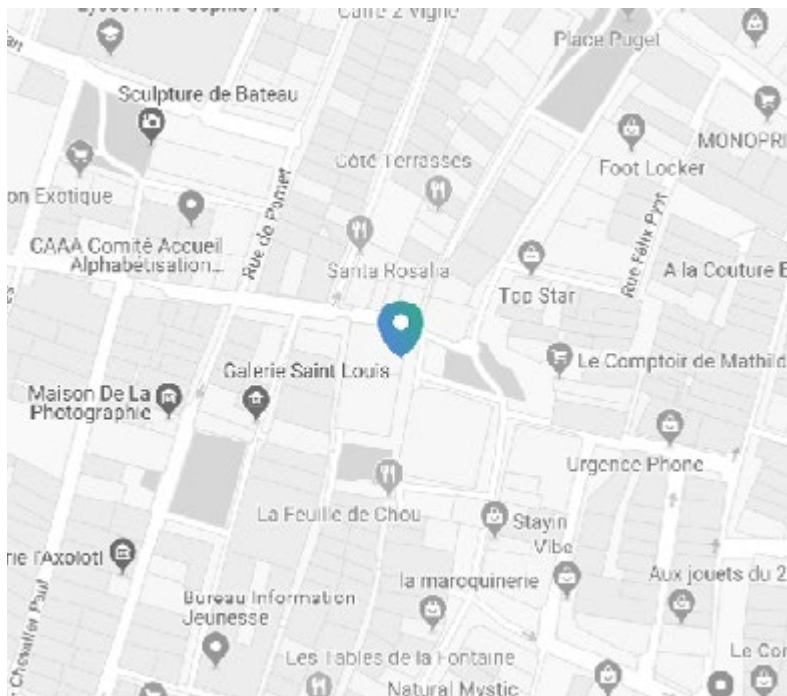
Depuis 2013, le groupe CRÉQUY travaille avec la ville de Toulon afin d'accélérer la mutation urbaine et économique. C'est dans cette dynamique que nous avons réhabilité 13 immeubles. Depuis 2006, la Ville de Toulon et ses partenaires (ANRU, Conseil Régional, Conseil Général, Communauté d'Agglomération 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



AVANT

Ville de Toulon > www.toulon.fr

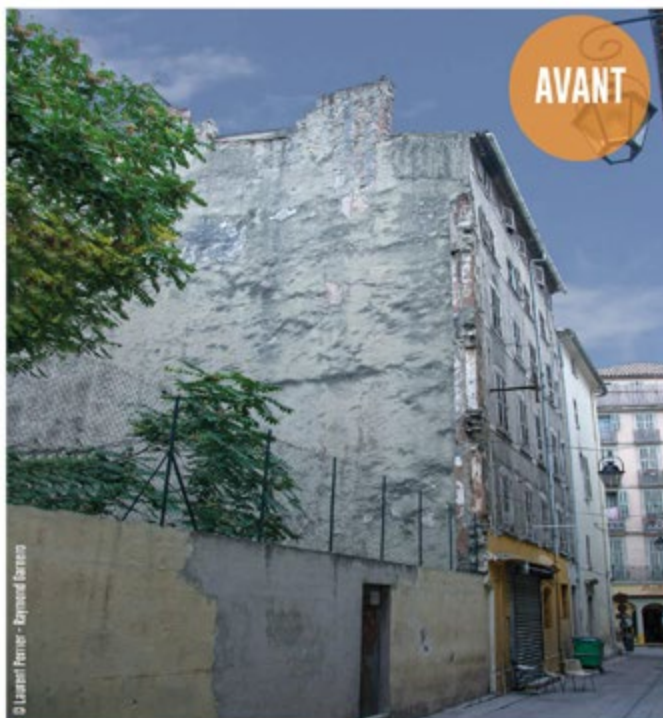


APRÈS



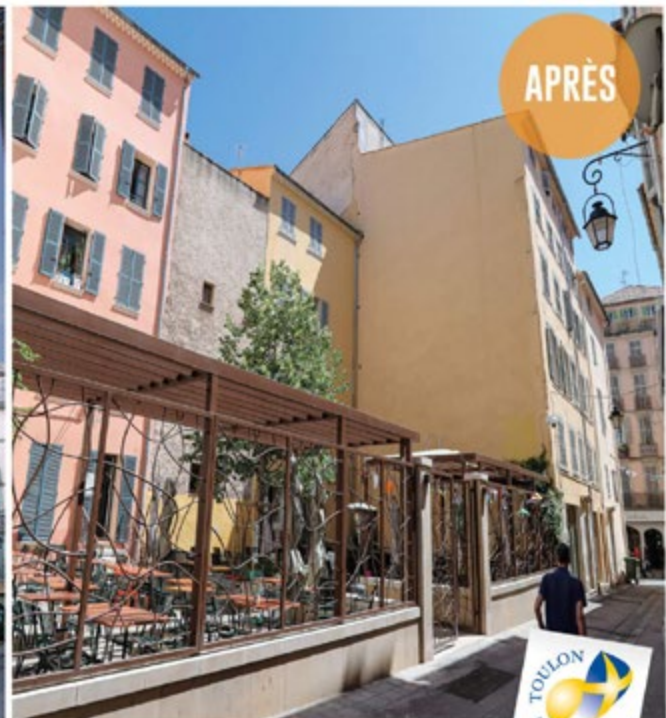
A proximité de votre immeuble : la rue Chevalier Paul a également pu profiter de ce renouvellement. Le pavage et le ravalement de façade complet des immeubles sont achevés. Le quartier est largement dédié aux activités culturelles et artisanales notamment avec la rue Pierre-Sémard, rebaptisée rue des Arts.

la rue charles poncy



AVANT

Ville de Toulon > www.toulon.fr




APRÈS



Les données clés

SCI
forme juridique

 **31**
parts

 **21**
associés

 **310 000 €**
capital social

 **30/11/2016**
Date de création

Localité : 4 rue Micholet / 2 rue Camille Ledeau - Toulon

Régime fiscal | Déficit foncier ANAH

Valeur comptable Immobilier | 814 000 €

Début cession des actifs | 3^e 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 ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Commerce sur la place
Logements	4
Prix - loyers m ²	11€ à 21€/m ²

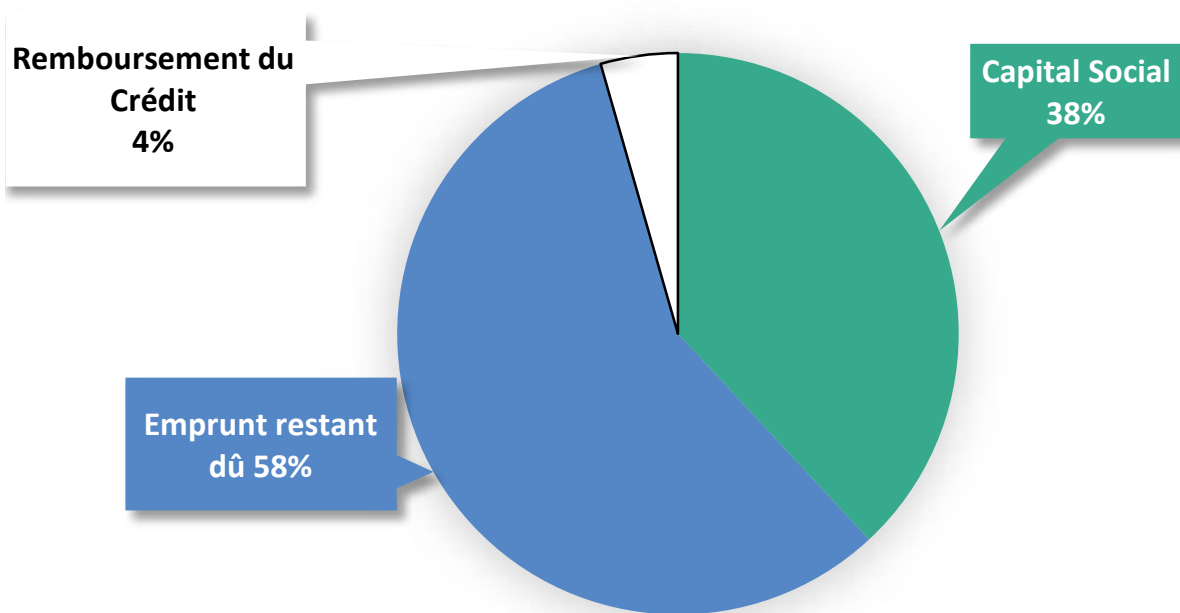
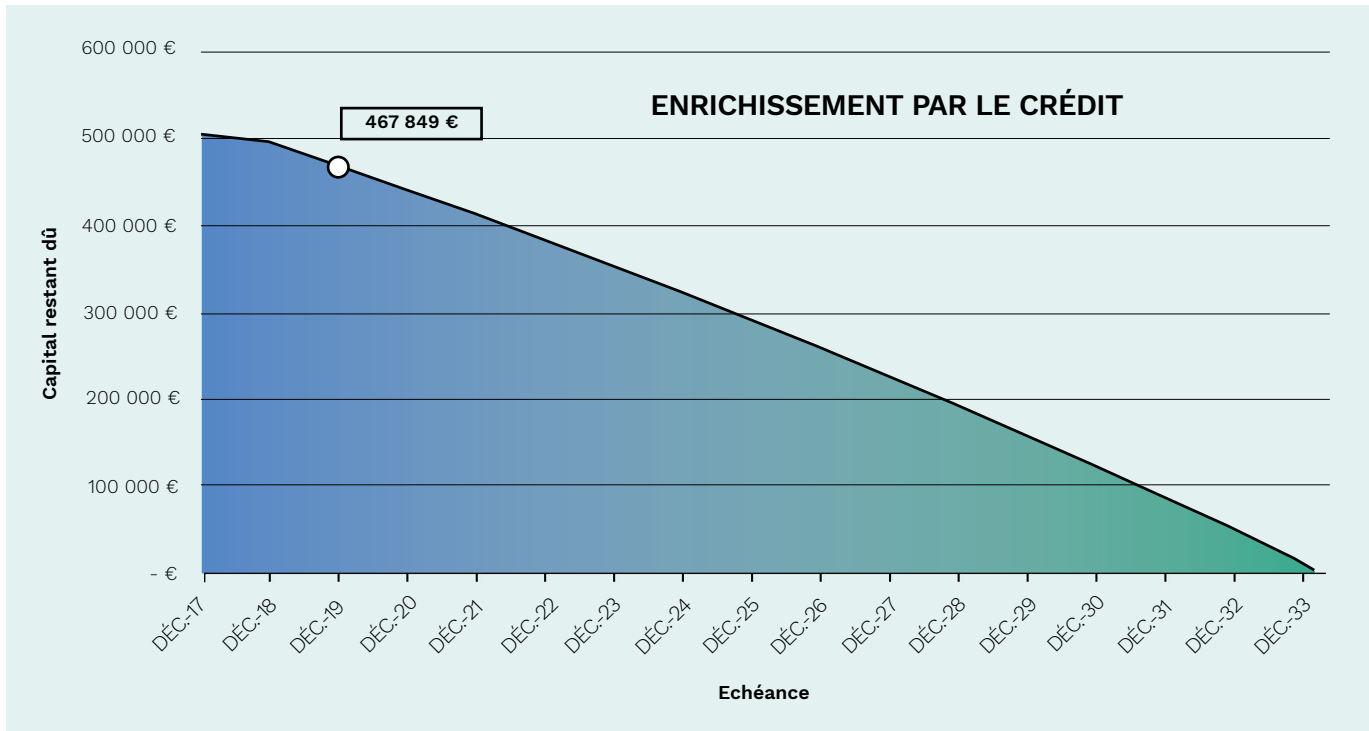
A noter :

le commerce photographe vient d'être remplacé par un coffee shop - torrefacteur. La marque le Café Maurice est né en 1875 dans les Antilles, quelques temps plus tard la torrefaction est implantée à Toulon. Aujourd'hui la marque est en plein renouveau et revient en centre ville, comme à ses débuts. "Ce qui compte pour moi, c'est de faire revivre la Marque, de lui redonner son éclat et sa noblesse." Boris Touaty – Arrière-arrière petit-fils du fondateur



Emprunt et capitalisation

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019





Déficit foncier par part

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

Pour une part investie à 10 000 €		
Déficit foncier	2016-2018	2019
Revenus bruts	1 215 €	753 €
Frais et charges déductibles	17 012 €	312 €
Dont travaux	16 548 €	- €
Intérêts emprunt	653 €	358 €
Déductions spéciales		
Déficit Foncier	- 16 450 €	83 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2019 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER		
30 %	-0,2%	49,1%
41 %	-0,3%	67,1%
45 %	-0,4%	73,7%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS		
47,2 %	-0,4%	75,8%
58,2 %	-0,5%	93,8%
62,2 %	-0,5%	100,4%

Bilan

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	265 022		265 022		265 022	
Travaux	512 918		512 918		512 918	
Trésorerie	28 640		8 198		3 925	
TOTAL INVESTISSEMENT	806 580	26 019	786 138	25 359	781 865	25 221
FINANCEMENT						
Capital social	310 000		310 000		310 000	
Subventions	11 366		11 366		21 889	
RAN (résultats antérieurs)	- 32 384		- 19 870		- 13 287	
Résultat compte d'exploitation	12 514		6 583		10 891	
Emprunt bancaire	484 144		457 120		441 432	
Autres dettes	20 940		20 940		10 940	
TOTAL INVESTISSEMENT	806 580	26 019	786 139	25 359	781 865	25 221

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	26 480		25 731		24 768	
Frais notaires	229				852	
Honoraires	-		- 2 238		- 2 081	
Frais de fonctionnement	- 2 478					
Frais syndic + entretiens	3 073		- 632		- 828	
Frais bancaire	- 87		- 90		- 103	
Assurance	- 967		- 537		- 563	
Taxe foncière	- 5 029		- 4 567		- 4 613	
Intérêts d'emprunt	- 8 707		- 11 084		- 6 541	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	12 514	404	6 583	212	10 891	351

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

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables		-		-		-
Subventions	11 366	367		-	10 523	339

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

Solution Créquy Investissement



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE