



*Rapport
annuel*

*2019
sur l'année 2018*

SCI Frégate 4



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.



Situé dans la partie haute de la ville, le quartier est empreint d'une architecture haussmannienne. Il est délimité par le boulevard de Strasbourg, axe majeur de Toulon où sont concentrés les grands magasins et les monuments culturels. Le boulevard est bordé par la place de la Liberté, épicerie de la vie toulonnaise. A l'angle de la rue Peiresc, un hôtel 4 étoiles, 900 m² de commerces, et 48 appartements haut de gamme verront le jour d'ici deux ans.

L'ex-tour de la Caisse d'épargne deviendra Le Métropolitain. Quartier central de Toulon, le programme est proche de toutes les commodités, et situé à 5 minutes à pied de la gare et à 10 minutes du port.



La SCI Frégate 4, sise 19 rue Peiresc, s'inscrit dans ce projet de réhabilitation globale entrepris par la ville et bénéficie de la fiscalité Déficit Foncier.

Les données clés

SCI
forme juridique



49
parts



42
associés



490 000 €
capital social



22/12/ 2017
Date de création

Régime fiscal	Déficit foncier
Valeur comptable Immobilier	1 030 000 €
Début cession des actifs	3 ^e trimestre 2028
Date de dissolution maximum	22/12/2035

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	539 000 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,75 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	218 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Haute ville
Logements	3
Prix - loyers m ²	12€/m ²

Les travaux de rénovation du bien sont terminés. Ce chantier est cependant en retard, les services techniques ont rencontrés des difficultés avec ENEDIS dans le cadre du raccordement électrique. L'immeuble en cours de livraison. Rien d'inquiétant par rapport au plan de gestion : le fond de roulement joue son rôle d'amortisseur.





Déficit foncier par part

Pour une part investie à 10 000€

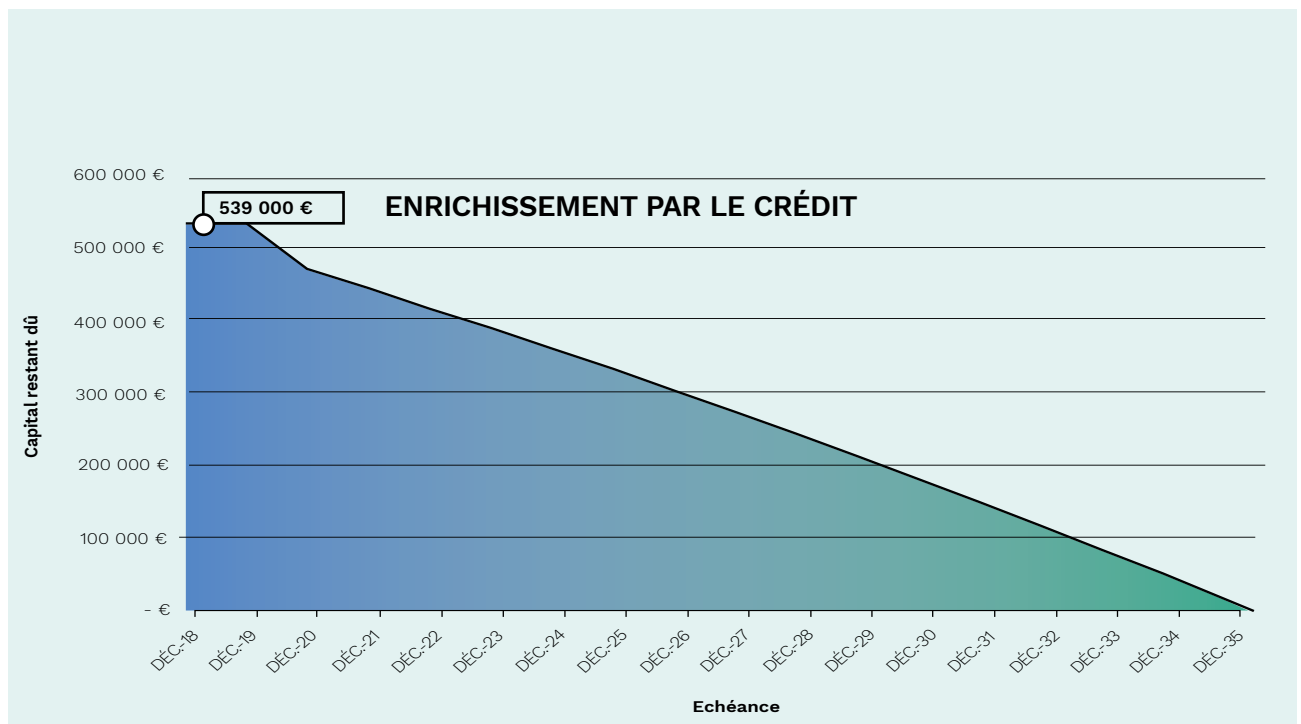
	2017	2018
Déficit foncier		
Revenus bruts		
Frais et charges déductibles	12 790 €	1 €
Dont travaux	12 790 €	
Intérêts emprunt		213 €
Déductions spéciales		
Déficit Foncier	- 12 790 €	- 214 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

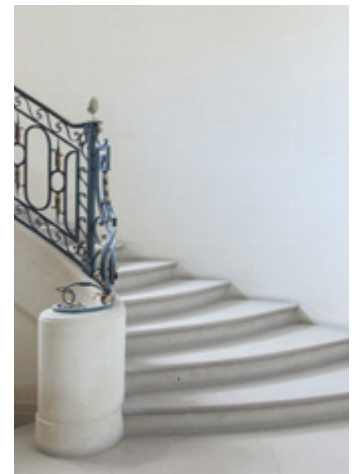
TMI	Performance année 2018 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER		
30 %	0,6%	39,0%
41 %	0,9%	53,3%
45 %	1,0%	58,5%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS		
47,2 %	1,0%	61,4%
58,2 %	1,2%	75,7%
62,2 %	1,3%	80,9%

Emprunt et capitalisation

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2018



CRÉQUY
GROUPE



BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier (achat 2017)	274 500		274 500		274 500	
Travaux (appel de fonds)	626 666		626 666		626 666	
Trésorerie	- 91		96 263		85 007	
TOTAL INVESTISSEMENT	901 075	18 389	997 429	20 356	986 173	20 126
FINANCEMENT						
Capital social	490 000		490 000		490 000	
Subventions	-				-	
RAN (résultats antérieurs)			- 21 092		- 31 571	
Résultat compte d'exploitation	- 21 092		- 10 479		- 11 256	
Emprunt bancaire			539 000		539 000	
Autres dettes	432 167		-			
TOTAL INVESTISSEMENT	901 075	18 389	997 429	20 356	986 173	20 126

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyers					6 250	
Frais notaires	- 21 000		- 7 655		680	
Honoraires	-		-			
Frais de fonctionnement	-		-		- 600	
Frais syndic + entretiens	-		-		- 750	
Frais bancaires	- 92		- 943		- 206	
Assurance	-		-		- 1 043	
Taxe foncière	-		-		- 6 155	
Intérêts d'emprunt	-		- 1 881		- 9 432	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 21 092	- 430	- 10 479	- 214	- 11 256	- 230

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
Travaux défiscalisables	626 666	12 789		-		-
Subventions	-	-		-		-

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



www.groupecrequy.fr