



Rapport annuel

2020
sur l'année 2019

SCI Frégate 4



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



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



Ville de Toulon > www.toulon.fr




Les données clés

SCI
forme juridique

 **49**
parts

 **42**
associés

 **490 000 €**
capital social

 **22/12/ 2017**
Date de création

Localité : 19 rue Peiresc - Toulon (3 appartements)

Régime fiscal	Déficit foncier
---------------	-----------------

Valeur comptable Immobilier	1 030 000 €
-----------------------------	-------------

Début cession des actifs	3 ^e trimestre 2028
--------------------------	-------------------------------

Date de dissolution maximum	22/12/2038
-----------------------------	------------

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?



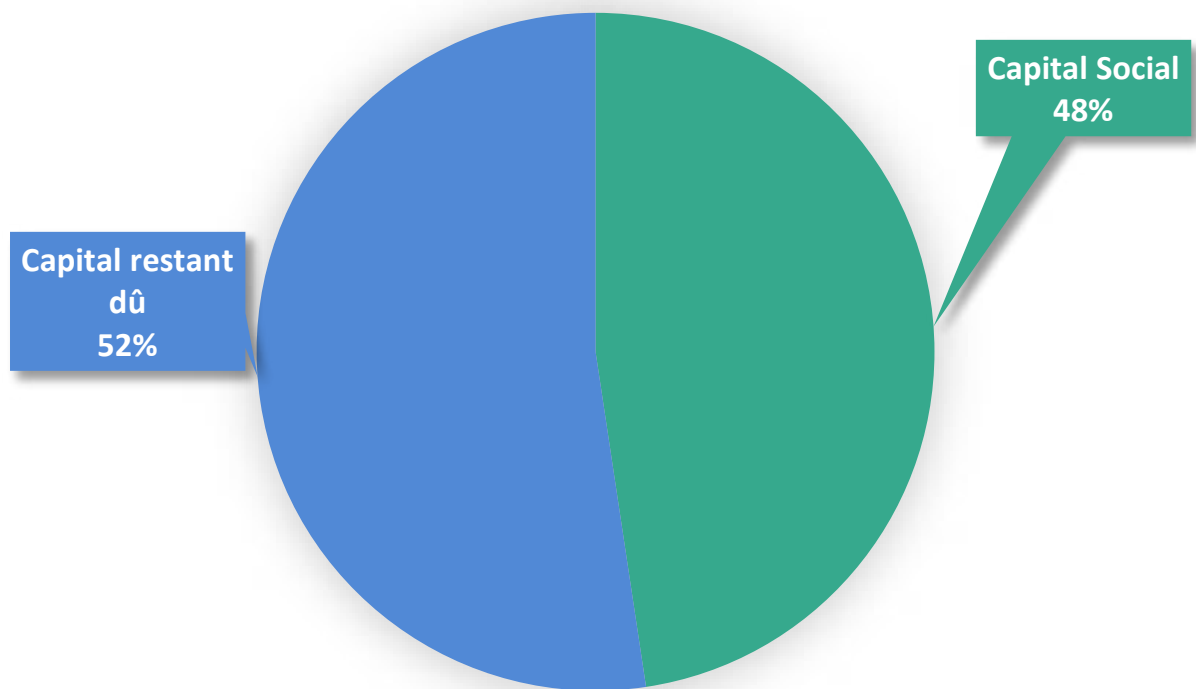
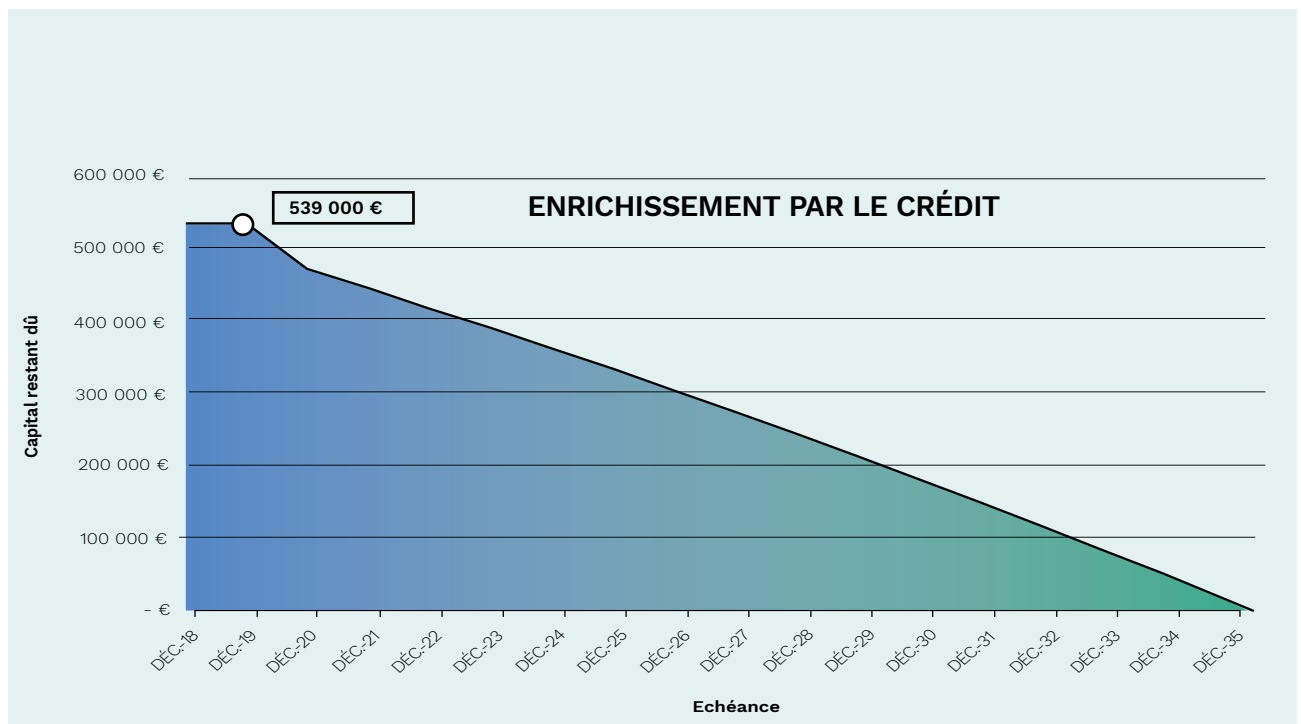
*En fonction de l'état du marché

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



Emprunt et capitalisation

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019





Déficit foncier par part

Pour une part investie
à 10 000€

	2017 - 2018	2019
Déficit foncier		
Revenus bruts	- €	- €
Frais et charges déductibles	12 791 €	121 €
Dont travaux	12 790 €	
Intérêts emprunt	213 €	192 €
Déductions spéciales	- €	
Déficit Foncier	- 13 004 €	- 313 €

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 %	0,9%	40,0%
41 %	1,3%	54,6%
45 %	1,4%	59,9%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS		
47,2 %	1,5%	62,9%
58,2 %	1,8%	77,5%
62,2 %	1,9%	82,8%

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	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	96 263		95 339		75 301	
TOTAL INVESTISSEMENT	997 429	20 356	996 505	20 337	976 467	19 928
FINANCEMENT						
Capital social	490 000		490 000		490 000	
Subventions			-		-	
RAN (résultats antérieurs)	- 21 092		- 31 571		- 46 385	
Résultat compte d'exploitation	- 10 479		- 14 814		- 6 148	
Emprunt bancaire	539 000		539 000		539 000	
Autres dettes	-		13 890			
TOTAL INVESTISSEMENT	997 429	20 356	996 505	20 337	976 467	19 928

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			-		15 376	
Frais notaires	- 7 655		981			
Honoraires	-		-		- 1 476	
Frais de fonctionnement	-		-		- 1 500	
Frais syndic + entretiens	-		-		- 6 092	
Frais bancaires	- 943		- 208		- 88	
Assurance	-		-			
Taxe foncière	-		- 6 155		- 2 936	
Intérêts d'emprunt	- 1 881		- 9 432		- 9 432	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	- 10 479	- 214	- 14 814	- 302	- 6 148	- 125

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables		-		-		-
Subventions		-		-		-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE