

# Investissez dans l'immobilier

Conseil global, et réalisation des investissements



Marseille 14<sup>ème</sup>

Qallanq.

Achat : 700 000 €

Immeuble de rapport R + 3 :

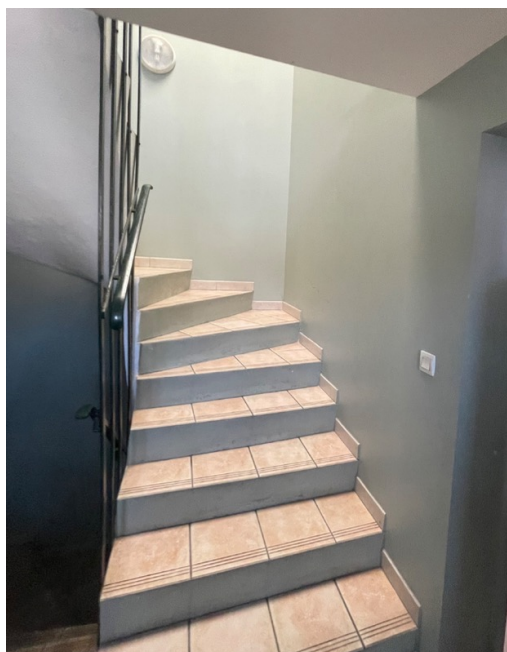
- 6 appartements (deux par étage) de 54m<sup>2</sup> à 78m<sup>2</sup>
- 5 Box
- Tous les lots sont loués
- Loyer HC : 4800 € / mois

Pas de travaux, immeuble bien entretenu

Type d'investissement : opportuniste



Qallanq.



1

## Stratégie enrichissement avec crédit

Crédit bancaire

Niveau d'endettement cohérent pour avoir des flux neutres  
(pas d'effort d'épargne, crédit « auto-financé »)

Perception des revenus à terme une fois le crédit remboursé

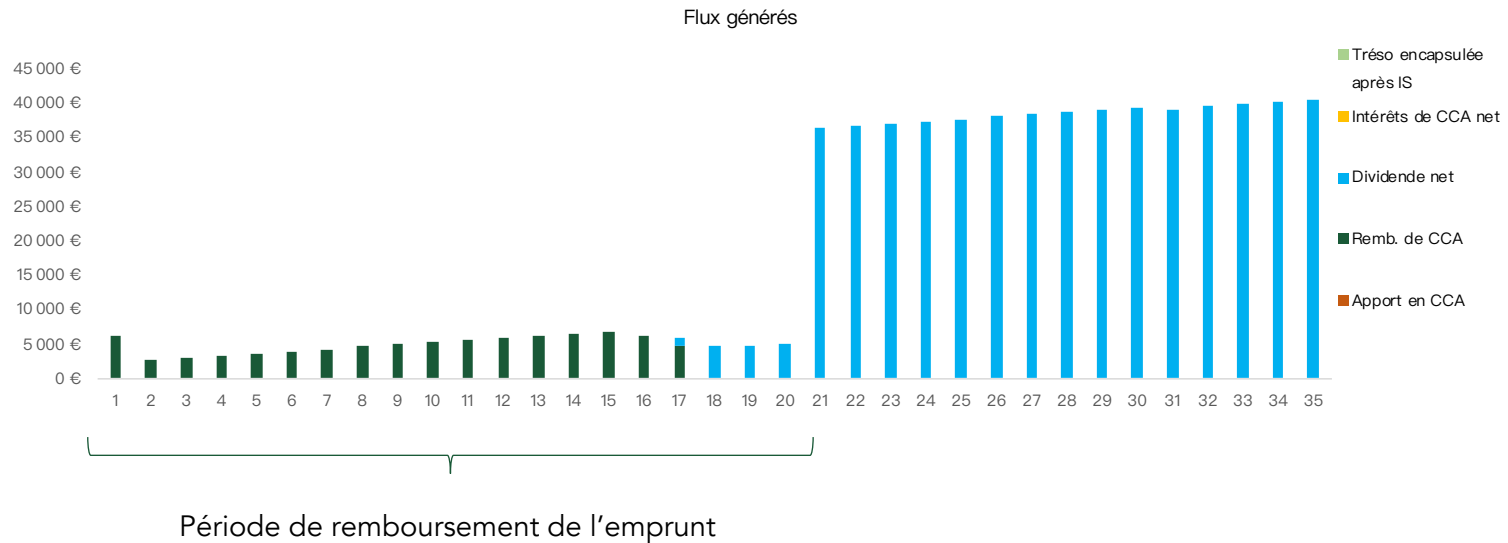
# Stratégie enrichissement avec crédit



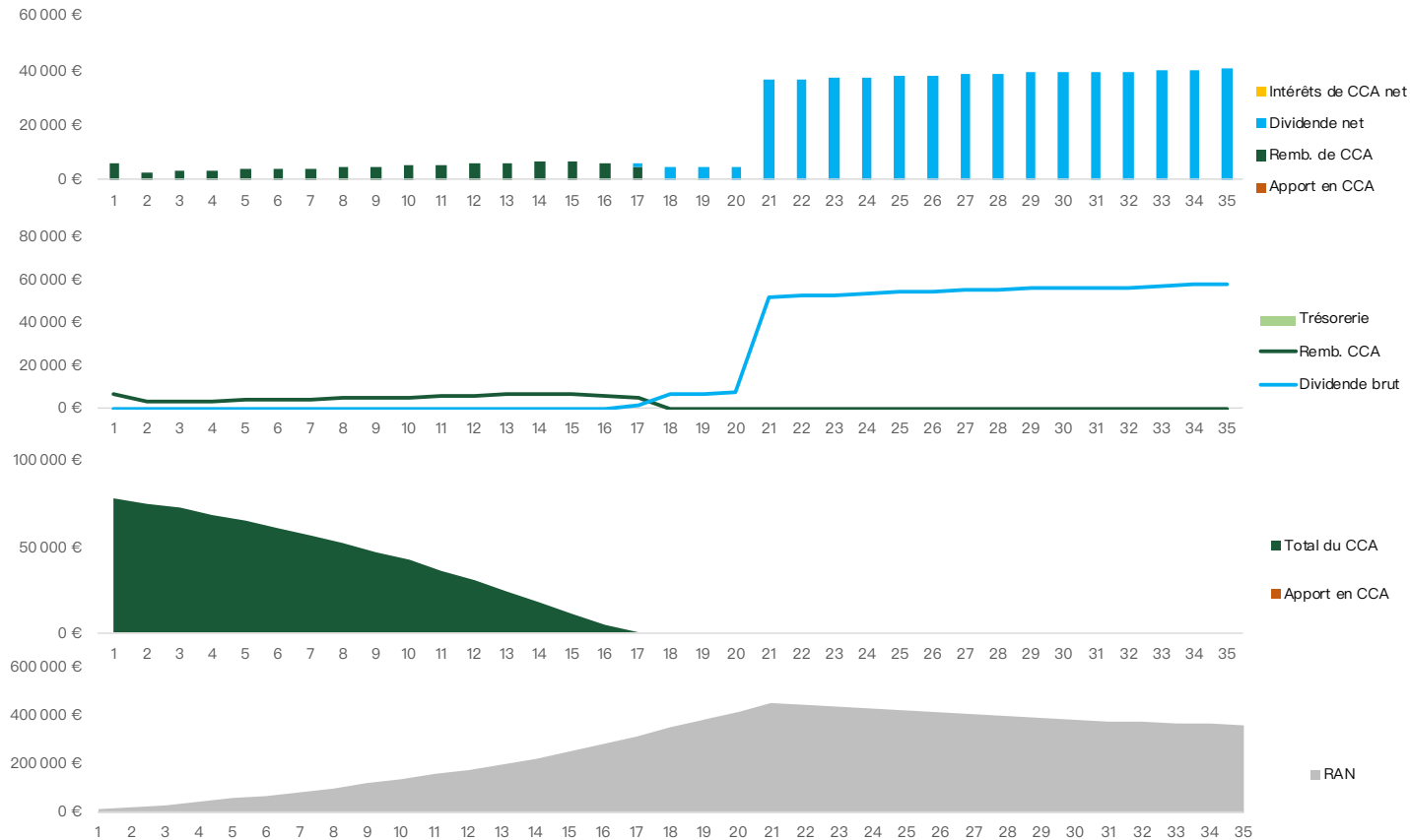
Investissement dans une société à l'impôt sur les sociétés.

Stratégie de sortie des flux par remboursement du compte courant d'associé, puis par distribution de dividendes.

|  |           |
|--|-----------|
| Prix du bien                                   | 700 000 € |
| Travaux  | 0 €       |
| Meubles  | 0 €       |
| Total avec les frais                           | 785 500 € |
| Emprunt amortissable                           |           |
| Montant  | 700 000 € |
| Durée  | 20 ans    |
| Taux*  | 2,8 %     |
| Emprunt in fine                                |           |
| Montant  |           |
| Durée  |           |
| Taux*  |           |
| Apports personnels                             | 85 500 €  |
| * Taux pratiqué à l'époque de l'investissement |           |



# Stratégie enrichissement avec crédit



On constate que l'excellente rentabilité sur les flux de cet actif permet de financer un emprunt conséquent avec peu d'apport personnel.

L'apport personnel étant faible, le compte courant d'associé est faible et son remboursement rapide.

Il faudra donc vite passer en dividende pour récupérer les revenus ce qui implique un impôt sur les revenus (PFU 30%).

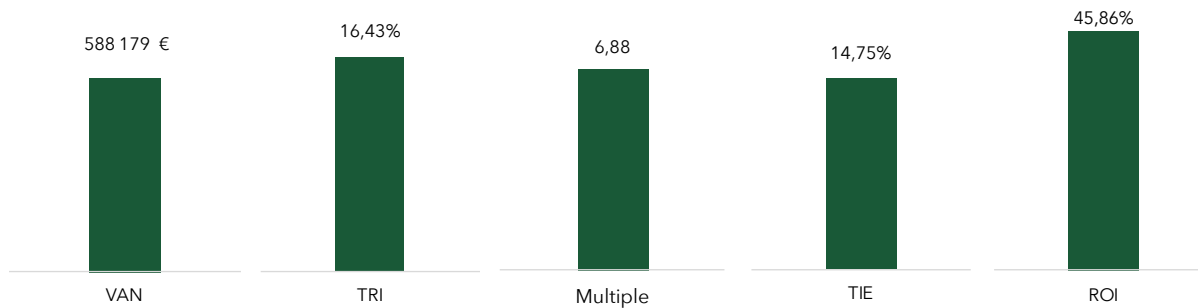
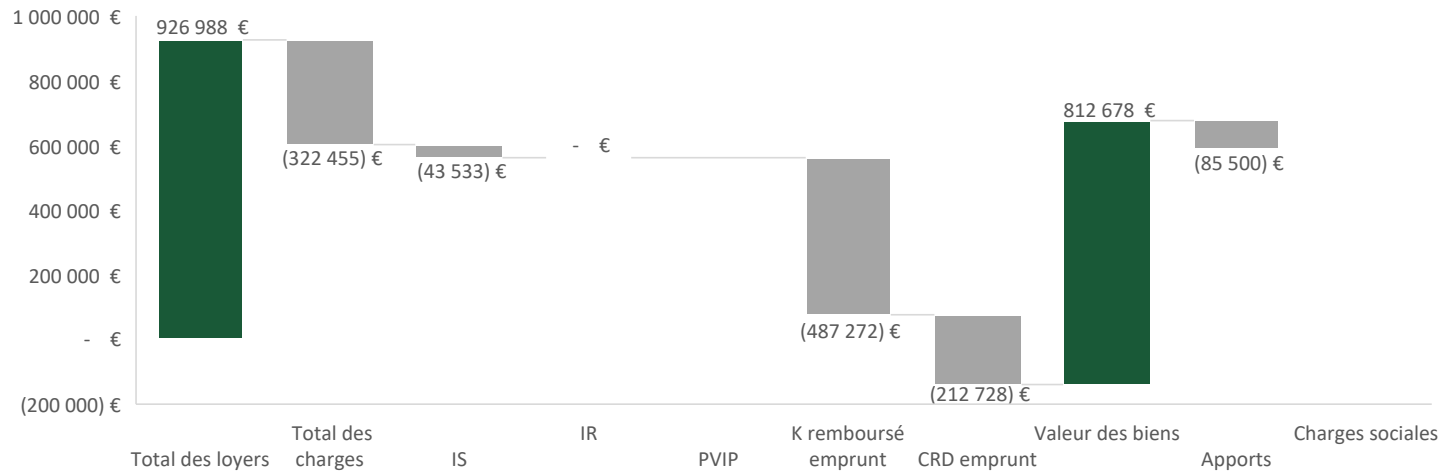
La prise en compte de la comptabilité permet de voir que le cumul des résultats permettra bien à terme une distribution de dividendes et que l'investisseur ne sera pas bloqué avec de la trésorerie qu'il ne peut pas sortir.

IS : impôt sur les sociétés ; CCA : compte courant d'associé; Remb. de CCA : remboursement du compte courant d'associé; Apport en CCA : apport en compte courant d'associé ; Intérêts de CCA : intérêts versés par la société à l'associés détenteurs du compte courant pour les fonds prêtés à la société ; RAN : report à nouveau, cumul des bénéfices ou des déficits comptables pour vérifier la possibilité comptable de pouvoir distribuer des dividendes le moment venu.

# Stratégie enrichissement avec crédit



## Décomposition de l'enrichissement



Sans même considérer une revalorisation optimiste du foncier sur 15 ans (revalorisation de 1% prise en compte ici), le retour sur investissement est important.

Cela est dû à un effet de levier important, et un faible apport.

VAN : valeur actuelle nette, correspond à l'enrichissement total réalisé par l'investissement (revenus + valeur du bien – charges et fiscalité). L'enrichissement peut être actualisé pour tenir compte par exemple de l'inflation sur les années futures. TRI : taux de rentabilité interne. TIE : taux d'intérêt équivalent. ROI : retour sur investissement.

2

## Stratégie enrichissement avec crédit et conservation de la trésorerie dans la société

Pas de sortie d'argent pendant la phase de crédit

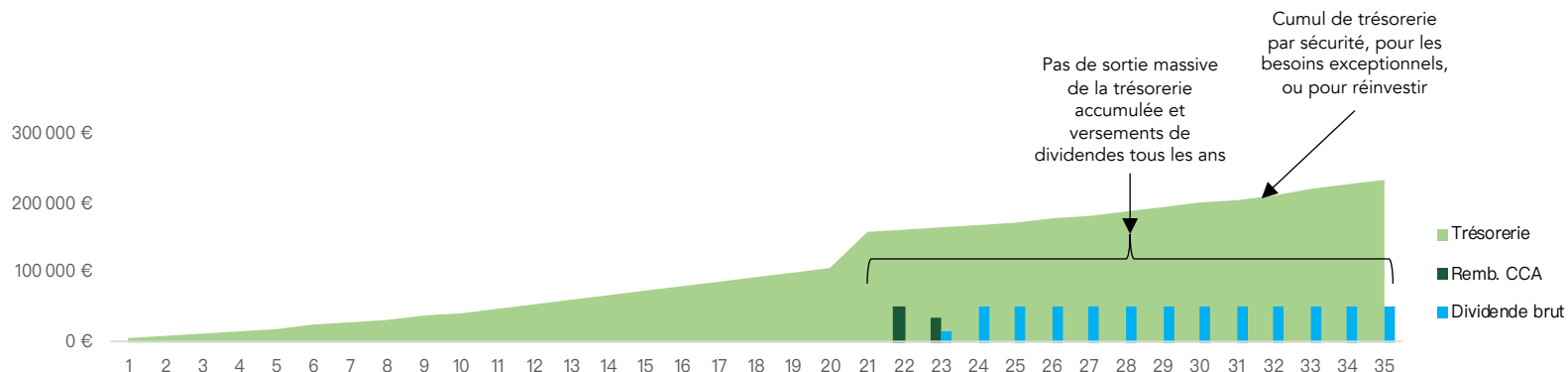
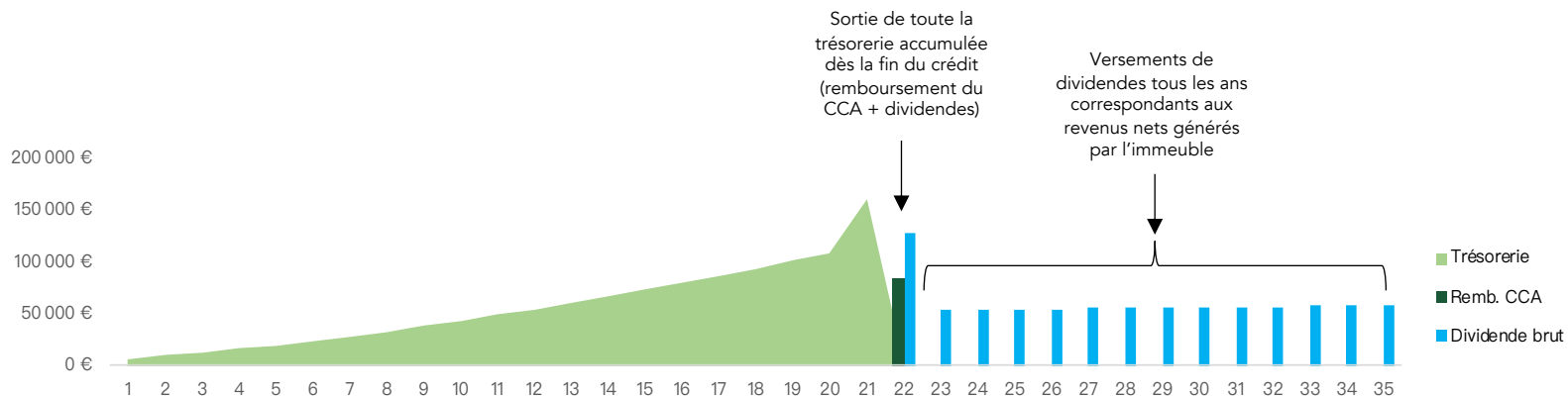
Sortie de trésorerie par remboursement du compte courant d'associé puis dividende à partir de l'année 23

Sortie de revenus à hauteur de 20% de la trésorerie disponible pour conserver de la trésorerie dans la société

Conservation des sommes restantes sur le compte de la société pour visualiser le potentiel



# Stratégie enrichissement avec crédit



Il est également possible de choisir de conserver la trésorerie sur le compte de la société jusqu'au complet remboursement du crédit et de sortir les flux une fois le crédit remboursé (retraite par exemple).

Le compte courant d'associé est remboursé d'un seul coup car le montant accumulé de trésorerie était important, puis toute la trésorerie est sortie en dividende chaque année. Plus aucune trésorerie n'est laissée dans la société d'années en années. Les associés perçoivent des dividendes stables.

Il est possible d'avoir une politique plus mesurée en choisissant de ne verser aux associés qu'un montant prévu à l'avance en fonction de leurs besoins (par exemple ici 50 000 €/an maximum). Le reste étant conservé dans la société.

Le compte courant d'associé est donc remboursé sur plusieurs années avant que les dividendes ne prennent le relai.

IS : impôt sur les sociétés ; CCA : compte courant d'associé; Remb. de CCA : remboursement du compte courant d'associé; Apport en CCA : apport en compte courant d'associé ; Intérêts de CCA : intérêts versés par la société à l'associés détenteurs du compte courant pour les fonds prêtés à la société ; RAN : report à nouveau, cumul des bénéfices ou des déficits comptables pour vérifier la possibilité comptable de pouvoir distribuer des dividendes le moment venu.

# Nous contacter



2 rue Thiers 13100 Aix-en-Provence



07 63 49 28 97



[contact@qallanq.immo](mailto:contact@qallanq.immo)



[www.qallanq.immo](http://www.qallanq.immo)

Qallanq.