

Qallanq.

Investissez dans l'immobilier

Conseil global, et réalisation des investissements



Qallanq.

IMMEUBLE TOULON INSTITUT

Emplacement : 196 Traverse de l'institut - TOULON

Achat : 430 000 € FAI (offre acceptée)

Immeuble de rapport de 150 m² :

- Rdc : T3 et extérieur + T2 et extérieur
- 1^{er} : T2 + T2 + Studio

Prix au m² : 2866 € soit inférieur à la moyenne

Quartier bien placé, résidentiel et calme, proche centre ville

Possibilité de se garer

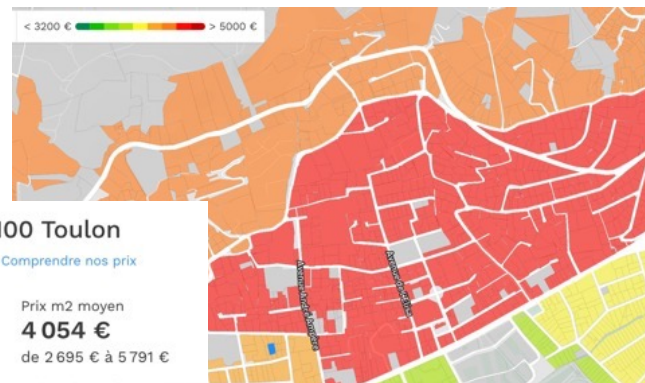
Emplacement recherché et cohérent

Extérieurs (cours + allée fermée par un portail)

Immeuble en bon état, façade et toiture compris

Climatisation chauffage réversible à installer pour optimiser le

DPE



APPARTEMENT

MAISON

IMMEUBLE TOULON INSTITUT

Détail par lot

Qallanq.

Etage	Type	Surface	DPE	Extérieur	Etat locatif
RDC Gauche	T3	48,5	E	OUI terrasse RDC	Non loué car utilisé par les propriétaires en saisonnier pour la famille Va être reloué à l'année 780 € (saisonnier possible également)
RDC Droite	T2	24,4	E	OUI extérieur à rafraichir	Loué 480 €
1er G	T2	24,2	D		va être relouer 500 €
1er D	Studio	20	D		Loué 480 €
1er G	T2	32,8	D		Loué 480 € (Loyer à revaloriser)
TOTAL		150			2720 € (32 640 €)

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

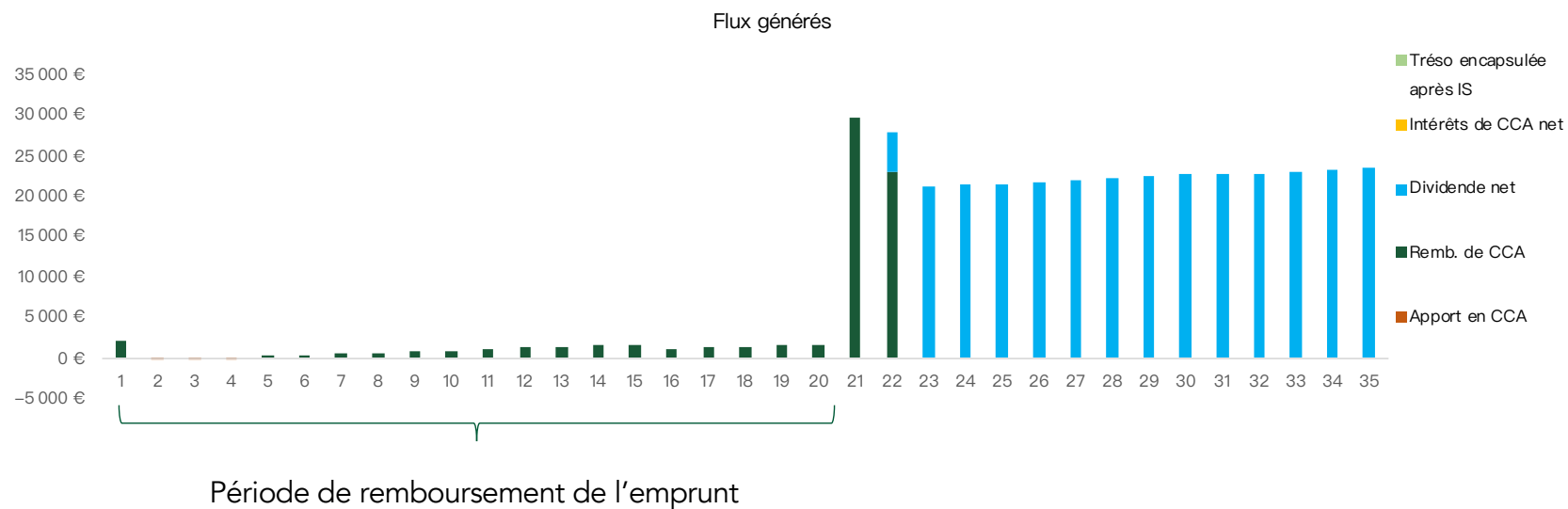


Investissement dans une société à l'impôt sur les sociétés.

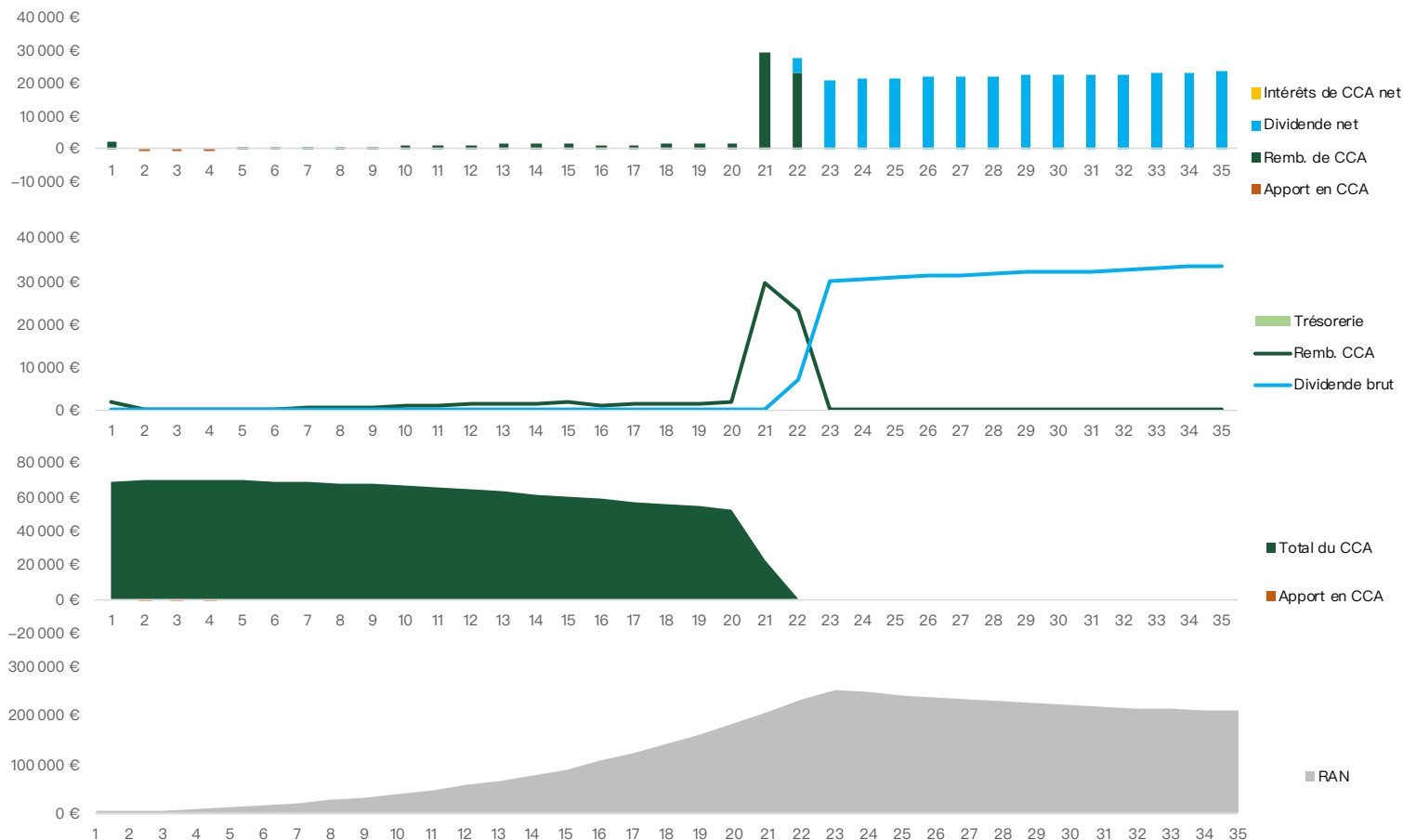
Stratégie de sortie des flux par remboursement du compte courant d'associé y compris pendant le crédit.

Une fois le compte courant et le crédit remboursé les dividendes prennent le relai.

Prix du bien	430 000 €
Travaux	0 €
Meubles	0 €
Total avec les frais	462 000 €
Emprunt amortissable	
Montant	390 000 €
Durée	20 ans
Taux*	3,85 %
Emprunt in fine	
Montant	
Durée	
Taux*	
Apports personnels	72 000 €
* Taux pratiqué à l'époque de l'investissement	



Stratégie enrichissement avec crédit



On constate que la bonne rentabilité sur les flux de cet actif permet de financer un emprunt conséquent avec peu d'apport personnel (apport de 72 000 € en compte courant d'associé).

L'apport personnel étant faible, le compte courant d'associé est faible et son remboursement rapide (fin en année 23) .

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

Il est toutefois possible de conserver ces flux et de réinvestir dans la société.

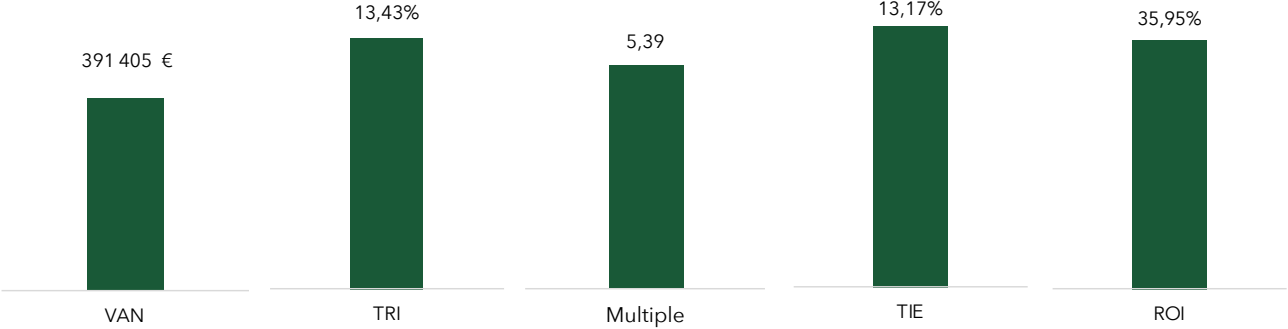
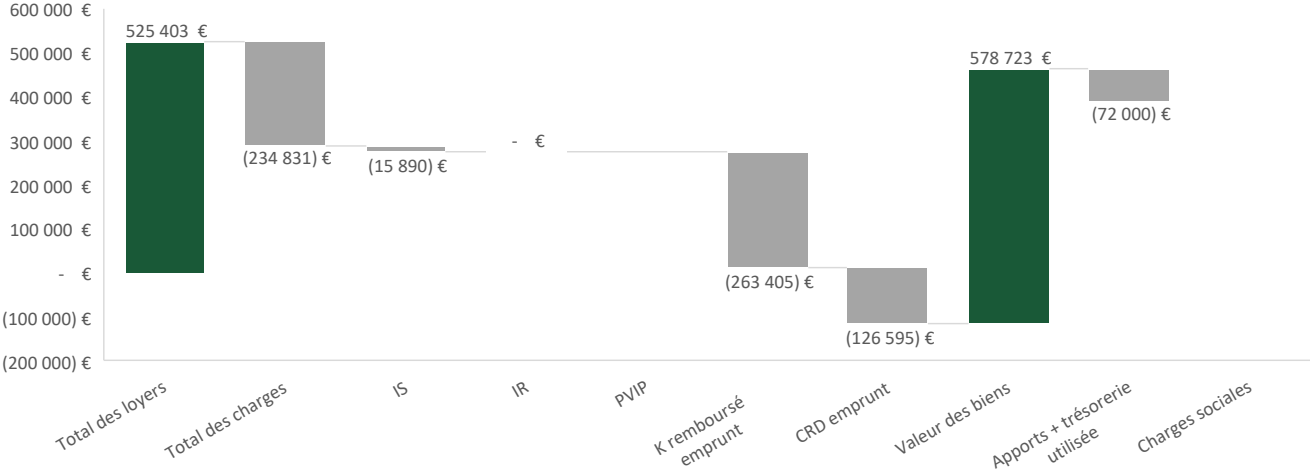
La rentabilité prend toutefois en compte tous ces éléments et est mentionnée comme un enrichissement net y compris de PFU.

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



Le retour sur investissement est conséquent. Cela est dû à l'effet de levier du crédit, lequel peut être financé grâce à la bonne rentabilité du bien. L'apport initial étant faible, l'enrichissement créé par rapport à cet apport est donc d'autant plus important.

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.

Qallanq.

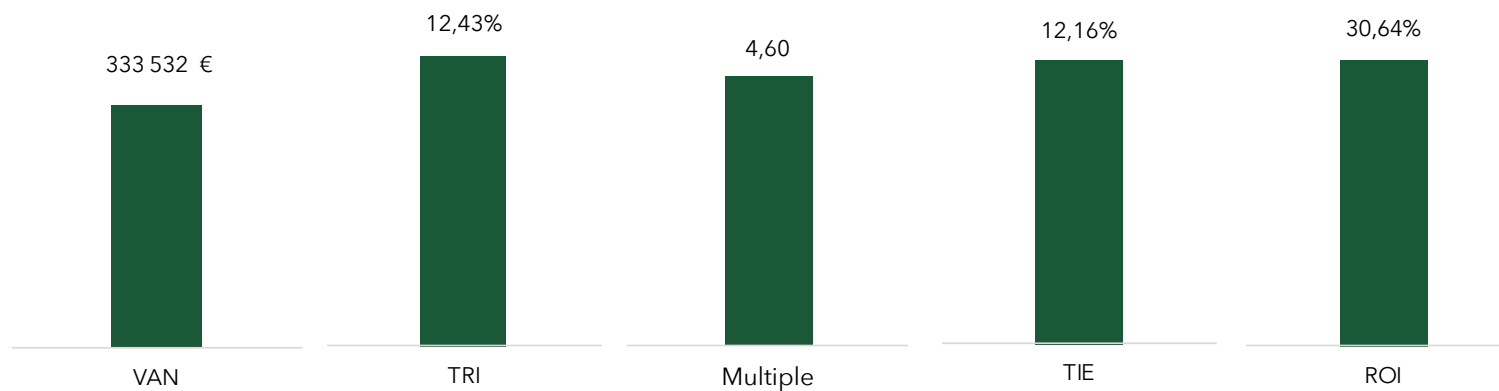
2

Crash test

Chute du marché immobilier de 10 %, puis revalorisation de 2% / an

Stratégie enrichissement avec crédit

Qallanq.



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.

Nous contacter



2 rue Thiers 13100 Aix-en-Provence



07 63 49 28 97



contact@qallanq.immo



www.qallanq.immo

Qallanq.