

HOLIDAYS- INVESTISSEMENT

VOTRE BAS DE LAINE AU SOLEIL

HOLIDAYS- INVESTISSEMENT

- La société
- Les étapes d'une opération
- Las Brisas
- La revente et la plus-value
- La fiscalité

LES POINTS FORTS DE NOTRE CLUB DEAL

- Une rigueur extrême dans la sélection du bien
- Celui-ci doit répondre à une série de critères particulièrement sévère :
 - A. Le prix au m² habitable doit être très inférieur au prix moyen du marché
 - B. Son emplacement dans un périmètre géographique où la demande est soutenue et en croissance
 - C. La proximité d'un aéroport international (- d'une heure)
 - D. La proximité d'un golf (- de 10 minutes)
 - E. En cas de revente à terme la plus-value à réaliser doit être supérieure à 15% l'an sur 3ans
 - F. Tous nos biens sont revendus entièrement remis à neuf, meublés et décorés.

LES ETAPES D'UNE OPERATION

- Sélection du bien
- Mise en place du tour de table
- Lorsque celui-ci est bouclé, les fonds appelés sont virés sur le compte séquestre d'un avocat indépendant.
- Création de la société porteuse du projet
- Signature du compromis de vente
- Acte notarié d'achat du bien et déblocage des fonds.

DANS LE DETAIL

- Les investisseurs sont associés au sein d'une structure juridique Espagnole transparente fiscalement. C'est donc la société qui sera imposée sur les résultats d'exploitation de la structure (impôts sur les revenus fonciers pour les loyers perçus, éventuel impôt sur les plus-values immobilières en cas de cession d'actif, etc.
- Le financement de la ou des acquisitions se fait à l'aide des fonds propres apportés par les investisseurs. Ces fonds peuvent parfois être complétés par un emprunt bancaire souscrit directement par la structure juridique qui lie les investisseurs.
- Les associés disposent d'un droit de regard sur les grandes décisions relatives au patrimoine du club deal, le plus souvent sous la forme d'un droit de vote en assemblée générale. En revanche, la gestion courante et l'exploitation de l'actif (travaux éventuels, gestion locative, etc.) sont assurées par la société de gestion porteuse du projet immobilier qui est elle-même actionnaire dans toutes les opérations.
- Le clubs deal HOLIDAYS-INVESTISSEMENT cible deux sources principales de rendement :

LE DEAL EN COURS : LAS BRISAS

- Situé à quelques encablures de la station balnéaire de Mojácar dans la province d'Almeria le village historique est classé, depuis 2013, comme l'un des plus beaux villages d'Espagne. Vers les années 50, le peintre almérien Jesús de Perceval, fonda le Mouvement Indaliano, qui trouva son capital esthétique et ses racines à Mojácar. Son nom, sa magie et son charme furent alors propagés dans toute l'Espagne.
- Cette propriété de 433 m² habitable est construite sur un petit plateau à l'abri de toute nuisance et propose une vue exclusive sur Mojácar Pueblo (le vieux village) et sur la mer. La plage et le Golf se trouvent à moins de 10 minutes de la propriété. Le prix moyen du m² habitable est sur ce secteur de 3.000€ le m²

FISCALITE DES SOCIETES ESPAGNOLE

- Société à responsabilité limitée publique :
- La Sociedad Anónima (SA) est le type le plus couramment utilisé en Espagne.
- Capital minimum 60 101€, au moins 25 pour cent doit être libéré.
- Il n'y a aucune restriction au nombre d'actionnaires, ceux-ci peuvent être de n'importe quelle nationalité et n'ont pas besoin de résider en Espagne, bien qu'ils (ou leurs représentants professionnels) doivent signer les documents nécessaires devant un notaire.
- La Responsabilité des actionnaires est limitée aux apports.
- Les parts de SA peuvent être cotées sur la Bourse espagnole (Bolsas de Valores).
- Attention, un Audit annuel est obligatoire.
- Comme en France, il existe un impôt sur les sociétés. En Espagne, l'impôt sur les sociétés fonctionne par palier :
- Pour un chiffre d'affaires inférieur à 5 millions d'euros, avec un nombre de salariés compris entre 1 et 25, l'impôt s'élèvera à 20% pour les premiers 120 202€ de bénéfices et puis à 25%,

ET POUR UN RÉSIDENT FRANÇAIS QUI DÉTIENDRAIT UNE SOCIÉTÉ ESPAGNOLE ?

- On se réfère alors à la convention fiscale conclue entre la France et l' Espagne .
- De manière générale, l'article 10 de la convention fiscale, paragraphe 2-a, précise que les dividendes provenant d'un Etat et payés à un résident de l'autre Etat font l'objet d'une imposition partagée entre les deux Etats.
- Le taux de la retenue appliquée dans l'Etat de la source ne peut dépasser 15% (en l'occurrence, en Espagne).
- Il faudra également déclarer ce revenu en France . Mais la double imposition sera corrigée grâce à un crédit d'impôt.

RENTABILITE A 2/3ANS

PRIX DE PRESENTATION		1,300,000.00 €	Entièrement meublée et remise à neuf	
PRIX DE REVIENT GLOBAL		820,075.00 €		
PLUS-VALUE		479,925.00 €		
IMPÔTS SUR PLUS-VALUES	▼	71,988.75 €	15%	
EBE NET		407,936.25 €		
RENTABILITE		49.74%		
PRIX DE VENTE		1,200,000.00 €		
PRIX DE REVIENT GLOBAL		820,075.00 €		
PLUS-VALUE		379,925.00 €		
IMPÔTS SUR PLUS-VALUES		56,988.75 €	15%	
EBE NET		322,936.25 €		
RENTABILITE		39.38%		

SI EMPRUNT POUR ACTIVER EFFET LEVIER

Date	Cap restant dû	EMPRÛNT	APPORTS	VENTE	Résultat sur investissement	Nb Années	PAR AN
		300,000.00 €	520,000.00 €	1,300,000.00 €			
Dec-22	266,188.00 €	Net après rmbt prêt	1,033,812.00 €	513,812.00 €	98.81%	2	49.41%
Dec-23	248,638.00 €	Net après rmbt prêt	1,051,362.00 €	531,362.00 €	102.19%	3	34.06%
Date	Cap restant dû	EMPRÛNT	APPORTS	VENTE	Résultat sur investissement	Nb Années	PAR AN
		300,000.00 €	520,000.00 €	1,200,000.00 €			
Dec-22	266,188.00 €	Net après rmbt prêt	933,812.00 €	413,812.00 €	79.58%	2	39.79%
Dec-23	248,638.00 €	Net après rmbt prêt	951,362.00 €	431,362.00 €	82.95%	3	27.65%

PRECISIONS

- Pour rappel le prix moyen des ventes réalisées sur ce secteur depuis le 1^{er} janvier 2020 est de +/- 3000€ le m²
- Rappelez-vous : Nous ne lançons un tour de table que si nous même investissons à vos côtés dans le projet sélectionné.