

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER *autrement*

INVESTIR ENSEMBLE
DANS UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ
de 4,7 millions d'€

Le principe

Que vous souhaitiez réaliser une 1ère participation immobilière ou investir un montant significatif, ce Club Deal vous permet de participer au même portefeuille immobilier, avec une gestion professionnelle et un horizon d'investissement de 15 ans.

Un patrimoine commun : Plusieurs investisseurs se regroupent pour détenir ensemble 14 appartements, construits par le Groupe Gehlen qui investit lui-même à vos côtés.

Une participation à votre mesure : Vous choisissez le montant investi, dès 10.000€. L'investissement offre à chacun des droits et des gains financiers proportionnels à sa participation. À partir de 200.000 €, l'investisseur bénéficie notamment d'un droit de vote personnel.

Une gestion professionnelle : Les appartements sont déjà construits et loués. Gehlen Immo assure leur gestion locative, administrative et technique.

Investissement long terme : L'investissement combine revenus locatifs et une valorisation progressive du patrimoine sur un horizon de 15 ans.



Le portefeuille

Ce Club Deal regroupe **14 appartements neufs en Province de Liège** :

- 5 appartements à Dolhain
- 1 appartement à Robertville
- 1 appartement à Jalhay
- 2 appartements à Loncin
- 3 appartements à Seraing – Gastronomica
- 2 appartements à Petit-Rechain

9 logements 2 chambres

| 4 logements 1 chambre

| 1 studio



Pourquoi choisir ce Club Deal ?



RENTABLE

Le Club Deal combine revenus locatifs et valorisation progressive des biens. Après 15 ans, un investissement initial de 100.000€ en vaut 160.180€, **soit une plus-value estimée à 60%***.



ACCESSIBLE

Vous investissez le montant de votre choix (avec un minimum de 10.000 €).



BIENS NEUFS et QUALITATIFS

Les appartements ont été construits par le Groupe Gehlen.



DIVERSIFIÉ

L'investissement est réparti entre plusieurs localisations en Province de Liège.



SANS CONTRAINTE DE GESTION

La gestion locative est entièrement prise en charge par Gehlen Immo.



TRANSPARENT

Deux experts indépendants évaluent chaque année l'évolution de la valeur des biens du portefeuille, ainsi que leur valeur locative.

** Projection établie sur la base de la législation actuelle.*

Une stratégie par étapes

Revenus locatifs > Dividendes > Réserves > Valorisation > Revente & distribution

Les revenus locatifs permettent de verser des dividendes aux investisseurs. Une partie des résultats est mise en réserve pour accompagner les besoins futurs du portefeuille et renforcer sa solidité financière dans la durée.

Au fil des années, la valorisation progressive des biens contribue à la création de valeur. À l'horizon de 15 ans, la revente du portefeuille permet de réaliser la plus-value et de distribuer le produit de sortie aux investisseurs.

Les classes d'actions

	CLASSE A	CLASSE B	CLASSE C
Profil	Fondateurs	≥ 200.000€	≤ 200.000€
Droit aux dividendes	✓	✓	✓
Droit de vote	✓	✓	1 représentant
Représentation au conseil	4 administrateurs	2 administrateurs nommés par investisseurs de la classe B.	1 administrateur nommé par investisseurs de la classe C.
Cessibilité des actions	Encadrée	Libre	Libre

Tout actionnaire, quelle que soit la classe d'actions qu'il détient, aura le droit de poser ses questions au Conseil d'administration.



Une rentabilité proportionnelle à votre participation

Quel que soit le montant investi, la performance repose sur les mêmes leviers : les dividendes perçus au fil des années et la plus-value réalisée lors de la revente.

RENDEMENT LOCATIF ANNUEL

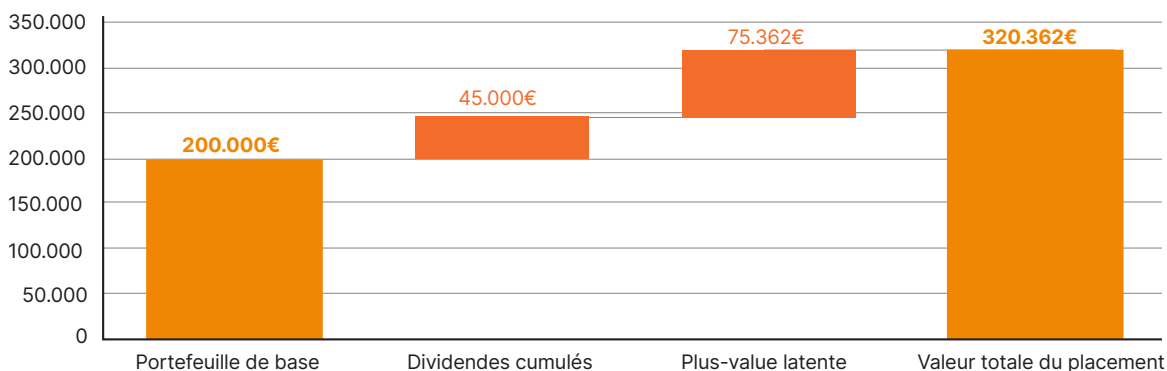
	10.000 €	50.000 €	200.000 €
Dividende annuel brut	150 €	750 €	3 000 €
Rendement annuel brut (hors fiscalité personnelle)	1,50 %	1,50 %	1,50 %

RENTABILITÉ SELON LA MISE DE DÉPART - HORIZON 15 ANS

Rentabilité nette après ISOC et frais de cession, avant fiscalité personnelle

	Scénario A	Scénario B	Scénario C
Mise de départ	10.000€	50.000€	200.000€
Dividendes annuels cumulés (15 ans)	2.250€	11.250€	45.000€
Plus-value nette de sortie	3.768€	18.840€	75.362€
Capital et gains cumulés	16.018€	80.090€	320.362€
Gain / mise de départ	60,18%	60,18%	60,18%

INVESTISSEMENT 200.00€



Ce graphique montre, comment votre mise de départ se transforme en 15 ans : d'abord les dividendes perçus chaque année, puis la plus-value réalisée à la revente, pour aboutir à la valeur totale.

Les projections de rendement sont fournies à titre indicatif, sur la base des hypothèses retenues dans le business plan.

Mécanique du Club Deal et Business Plan

HYPOTHÈSES

Les projections de rentabilité s'appuient sur des paramètres de marché revus chaque année par le conseil d'administration :

Rendement locatif brut	3,4%
Indexation des loyers	+2,6% / an*
Vacance locative	3% des loyers bruts*
Frais de gestion locative	8% des loyers perçus
Précompte immobilier	Estimé à 1 mois de loyer*
Charges annuelles (entretien, réparation, assurances etc.)	~14.000€
Charges de fonctionnement de la société	10.000€/ an
Revalorisation du parc immobilier	+3,43%/an*
Décote à l'acquisition	5% du prix catalogue
Impôt des sociétés (ISOC)	25%
Frais de cession à la revente	2%

** Les hypothèses retenues dans le business plan s'appuient sur des paramètres de marché et ont été validées par des experts du secteur immobilier.*

CHIFFRES CLÉS

Lecture par année du compte de résultat du Club Deal (portefeuille de 4.700.000 €), des loyers bruts jusqu'au résultat net, puis valeur des fonds propres réévalués en fin d'année :

	Année 1	Année 5	Année 10	Année 15
Loyers bruts	154.860€	171.605€	195.104€	221.821€
Précompte	-12.905€	-14.300€	-16.259€	-18.485€
Vide locatif	-4.646€	-5.148€	-5.853€	-6.655€
Charges générales	-14.000€	-14.000€	-14.000€	-14.000€
Gestion locative	-12.017€	-13.317€	-15.140€	-17.213€
Charges de la société	- 10.000€	-10.000€	-10.000€	-10.000€
Impôts (25 %)	-25.323€	-28.710€	-33.463€	-38.867€
Résultat net	75.969€	86.130€	100.389€	116.601€
Fonds propres réévalués	4.705.469€	4.847.956€	5.610.950€	6.569.065€

Les projections de rendement sont fournies à titre indicatif, sur la base des hypothèses retenues dans le business plan.

	TRI	MOIC
Rentabilité nette avant fiscalité personnelle	3,46%	1,60x

Le TRI et le MOIC sont des taux relatifs à la mise de départ. Ils ne changent pas selon le montant investi. Seuls les montants absolus en euros diffèrent, proportionnellement à la part détenue dans le portefeuille.

Ces deux indicateurs permettent d'évaluer la rentabilité de l'investissement sur la durée du placement.

- Le MOIC (multiple sur capital investi) indique combien de fois la mise initiale est récupérée au total, dividendes et plus-value de sortie compris.
- Le TRI (taux de rendement interne) traduit ce même résultat en taux de rendement annuel moyen, en tenant compte du moment où chaque flux est perçu.

L'EFFET CUMULATIF : UNE PERFORMANCE ANNUELLE QUI S'ACCÉLÈRE

Année	Performance de l'année, rapportée à la mise de départ
Année 1	1,62 %
Année 5	3,87 %
Année 10	5,06 %
Année 15	5,94 %

La performance rapportée à la mise de départ augmente progressivement chaque année, portée à la fois par les bénéfices non distribués réinvestis et par la plus-value latente qui se constitue sur les biens.



CONTACT

Laurent GOBLET

✉ laurent.goblet@gehlenimmo.be

☎ +32 (0)87/60 11 40

PLUS D'INFOS

sur le Club Deal ?

www.gehlenimmo.be/clubdeal

