

CASTIMM

investissements

EXEMPLE

Placements immobiliers sur mesure

Opportunité d'investissement

Studio 26 m² à rénover – NANTES

Stratégie : Prudent / déficit foncier

126 000 Euros hors frais – Rendement brut 6,3 %

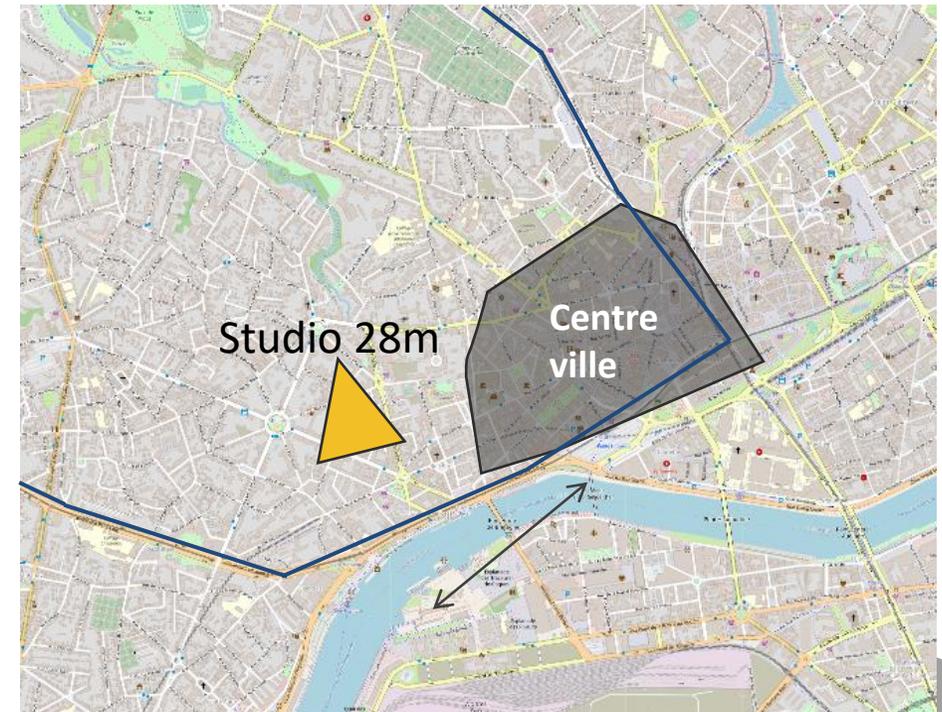


Présentation du bien



Descriptif de l'investissement	
Prix d'achat	105 000 Euros
Travaux déductible de l'assiette fiscale	21 000 Euros
Loyer annuel hors charges	6 480 Euros
Rendement brut	6,3 %

Descriptif du Bien	
Surface	28 m ² à rénover
Objectif	Meublé tout équipé pour étudiant
Quartier	Canclaux-Mellinet ; bourgeois et recherché (Core +)
Travaux	Isolation, cuisine & Salle de bain, peinture
Copropriété	12 lots - Travaux récents effectués



EXEMPLE

Population (Insee 2017)

Nombre d'habitants : 309 500

Evolution annuelle : + 1,2 %

Revenu médian : 21 860 €

Taux de chômage : 16,30% (2017)

Part de propriétaires : 37,4 %



Marché immobilier du quartier

Prix résidentiel : 4 520 €/m²

Evolution 1 an : + 6,4 %

Evolution 5 ans : + 38,6 %

Rentabilité brute moyenne : 4,5 %

Source : base de donnée notariale



Localisation et transport

Tramway : ligne 1 à proximité

Centre ville : à 500 m

Gare TGV : à 900 m



L'investissement

Prix d'achat & travaux	129 000 €	Loyer annuel	6 480 €
Frais de notaire	9 200 €	Taxe foncière	350 €
Frais de vente	7 875 €	Frais de copro	360 €
TOTAL	143 075 €	Revenus nets	5 770 €

Impact fiscal

- Régime : Meublé - Réel simplifié
- Revenus bruts : 6 480 €
- Charges hors travaux : 710 €
- Amortissement sur 20 ans : 5 250 €

Résultat net avant déficit : **520 €**

Travaux déductibles

- Charges annuelles lié aux travaux : 2 100 €
- Durée de la déduction : 10 ans

Déficit foncier annuel : - **1 580 €**

Economie d'impôts* (30%) :
474 € / an

* Pour un investisseur déclarant plus de 30 000 € / an de revenus

EXEMPLE

Rendement brut	6,2 %
Rendement net avant fiscalité	4,0 %
Rendement net après fiscalité	4,3 %

L'avis Castimm

Niveau de Risque : Prudent

Liquidité

4,5

Rendement

2,5

Fiscalité

4

Degré d'implication

1

Plus-Value

3

Fiscalité : 4/5 (faible) – Structure SCI IS

- Impact fiscal neutralisé grâce à l'amortissement en meublé
- Déficit foncier lié aux travaux

Degré d'implication : 1 /5 (important) – Meublé

- Travaux & Mobilité locative importante propre aux petites surfaces meublées

Liquidité : 4,5/5

Les Atouts

- Quartier très recherché proche du centre ville
- Petite surface très liquide
- Très forte demande locative

Les Risques

- Crise bancaire : octroi de crédit immobilier réduit

Rendement : 2,5/5

Les Atouts

- Rendement net en phase avec un placement prudent à 4,3%
- La plus-value n'est pas comptabilisée dans le calcul du rendement

Les Risques

- Travaux imprévus

Plus value : 3/5

Les Atouts

- Marché immobilier sous tension
- Quartier recherché perçu comme valeur refuge

Les Risques

- Quartier bourgeois moins sujet aux plus-values importantes que les quartiers populaires
- Risque systémique

EXEMPLE



CASTIMM

investissements

Placements immobiliers sur mesure

Clause d'exonération de responsabilité

Les données chiffrées et les projections présentées dans ce document sont purement informatives et ne sauraient engager la responsabilité de Castimm Investissements.