LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

Le Marché en Métropole

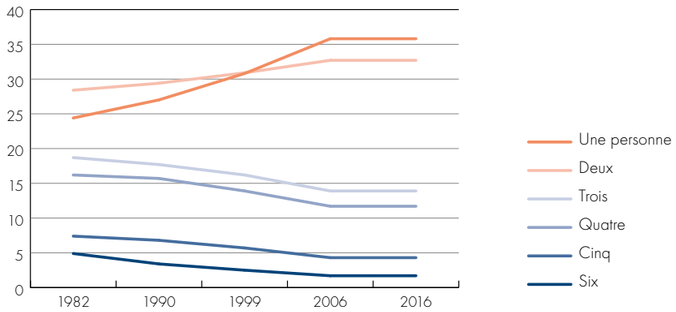
Le manque de logements

On estime aujourd'hui à **800 000** le nombre de personnes en manque de logement. *(Source : Fondation Abbé Pierre)*

Nouveaux modes de vie

- **accroissement de l'espérance de vie,**
- augmentation du nombre de séparations,
- augmentation du nombre de familles monoparentales.

Évolution de la taille des ménages répartition *en %*



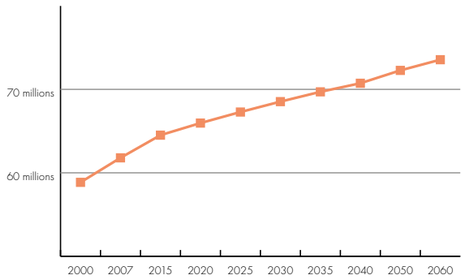
Source : INSEE, recensements de la population

240 000 ménages supplémentaires en France à l'horizon 2030

Source : INSEE

Progression de la population française

en nombre d'habitants



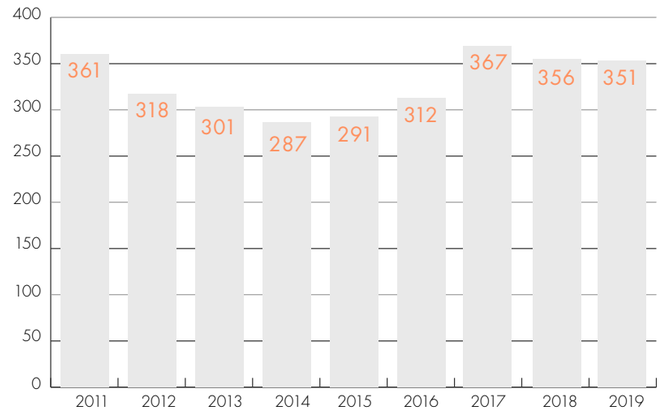
67 M d'habitants en 2020

Source : INSEE, Projection de la population française jusqu'à 2060

Un déséquilibre entre l'offre et la demande

- Une demande de logements neufs en croissance constante (évaluée entre 330 000 et 360 000 logements, par an, jusqu'en 2020),
- Un retard cumulé de constructions de logements neufs, chaque année, depuis plus de 20 ans,
- Des milliers de logements vacants qui ne correspondent pas aux besoins des Français (inadaptés aux personnes âgées, à la taille des ménages).

Logements neufs en France mis en chantier
(en milliers)



Source : Sitadel, Rapport 2018

+ de 22 %
des Français ont du mal à trouver un logement

Quelques raisons invoquées

Inadéquation offre / lieu	Mauvaise qualité des biens
24 %	14 %

Source : sondage ifop

PINEL

Dispositif Pinel Métropole

Avantages

> Bénéficiez d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21 % du prix de revient plafonné à **300 000 €** (maximum de deux logements par an). La réduction est accordée en fonction de la durée de votre engagement :

> **12 % sur 6 ans**
> **18 % sur 9 ans**
> **21 % sur 12 ans**

Soit une réduction d'impôt totale maximum de **63 000 €** (**6 000 €** par an pendant 9 ans puis, **3 000 €** pendant 3 ans).

> Vous pouvez **louer** votre bien **à n'importe quel membre de votre famille**, en dehors du foyer fiscal.

> **La mixité d'occupation Accédant / Investisseur** favorise la qualité d'entretien de votre investissement.

> Ce dispositif est cumulable avec la loi Pinel Outre-mer dans la limite de 300 000 € par an couvrant 1 à 2 investissements, et avec les autres dispositifs fiscaux sans restriction.

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

> d'investir dans un bien immobilier neuf dans des zones géographiques caractérisées par un **déséquilibre entre l'offre et la demande** de logements (zones A, A bis, et B1) et éligible à un niveau de performance énergétique prévu par la réglementation **RT 2012.**

> de confier votre bien à la location en tant que résidence principale du locataire pendant 6, 9 ou 12 ans.

> de respecter des **plafonds** :
- de loyers
- de ressources des locataires
- de prix d'achat au m² de surface habitable (5 500 €/m² maximum)

> de louer votre bien dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure.

> d'acter l'acquisition avant le 31 décembre 2022.

Exemple de résidence

Typologie : Studio au T4
De 170 000 € à 435 000 €
Rentabilité locative jusqu'à : 3,74 %
Rentabilité incluant la réduction d'impôt jusqu'à : 5,75 %

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

> Le Val-de-Marne accueille l'aéroport de Paris-Orly (près de 170 000 emplois) et le marché de Rungis.

> Villejuif est idéalement située à 4 km de la Porte d'Italie, et toute proche du pôle d'emplois d'Orly.

> La résidence se trouve à proximité immédiate du tramway et du métro.

> Les différents bâtiments s'articulent autour d'une place arborée en cœur d'îlot.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Exemple d'investissement*

Durée du financement amortissable		15 ans
Montant de l'investissement *(tous frais inclus)*		**180 000 €**
Résumé de l'investissement au terme du financement		
Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt	+	525 €
Réduction d'impôt maximum	+	**37 222 €** soit 206 €/mois
Mensualité de crédit	-	1 162 €
Autres charges *(Taxe foncière, frais de gestion, etc)*	-	155 €
Épargne moyenne mensuelle	=	**731 €**
Coût de l'opération		120 538 €
Valeur du bien au terme du financement		192 715 €
Gain total de l'opération		**72 176 €**

* *Simulation d'investissement non contractuelle*

NUE PROPRIÉTÉ

Dispositif Nue-propriété

Avantages

En investissant dans le cadre de la Nue-Propriété, vous n'avez :

- **aucun risque locatif** (ni vacance, ni impayés),
- **aucuns frais, aucune charges,**
- **aucun souci de gestion,**
- **aucune durée minimale de détention.**

Vous bénéficiez :

- d'un montant d'**investissement réduit de 40 % à 50 %,**
- d'**économies d'impôts** (IFI ou revenus fonciers),
- de sites de **grande valeur patrimoniale,**
- d'une **rentabilité optimisée et sécurisée.**

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal , il suffit :

- d'**acquérir un bien en démembrement temporaire** (15 à 20 ans).
- La nue-propriété et l'usufruit étant séparés, la gestion du bien est confiée à un **bailleur institutionnel.**

Exemple de résidence

NOGENT SUR MARNE (94)

Typologies : Studio, T2, T3, T4
De 124 880 € à 344 400 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- Commune du Grand Paris, Nogent-sur-Marne est desservie par 2 autoroutes et 2 gares RER (RER A à 2 min à pied de la résidence).
- À l'ouest de Nogent, le quartier Baltard s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain dynamique.
- Entre ville et nature, ce quartier dispose de tous les commerces et services.
- La résidence propose des appartements confortables et fonctionnels, aux prestations de standing.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Exemple d'investissement*

Durée du financement amortissable		15 ans
Montant de la pleine propriété		**363 636 €**
Montant de l'investissement *(tous frais inclus)*		**206 000 €**
Résumé de l'investissement au terme du financement		
Moyenne des loyers perçus / mois sur la durée du prêt	+	0 €
Économie d'impôts totale	+	**33 946 €** soit 189 €/mois
Mensualité de crédit	-	420 €
Épargne moyenne mensuelle	=	**221 €**
Adossement		181 550 €
Coût de l'opération		224 905 €
Valeur du bien au terme du financement		353 535 €
Gain total de l'opération		**128 630 €**

* *Simulation d'investissement non contractuelle*

Investir dans L'immobilier Meublé

Marché des résidences de Tourisme ..... p 36
Marché des résidences d'Affaires ..... p 38
Marché des résidences Étudiantes ..... p 40
Marché des résidences Seniors autonomes ..... p 42
Marché des résidences Seniors dépendants ..... p 44
Dispositif LMNP Censi-Bouvard ..... p 46
Dispositif LMNP Amortissable ..... p 48
Dispositif LMP ..... p 50

Marché des résidences de Tourisme

La résidence de tourisme propose :

> Une **location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois** à une clientèle touristique, principalement familiale.

> Des **équipements et services** communs (ménage, fourniture du linge, équipements de loisir...).

> Des **équipements individuels** en nombre.

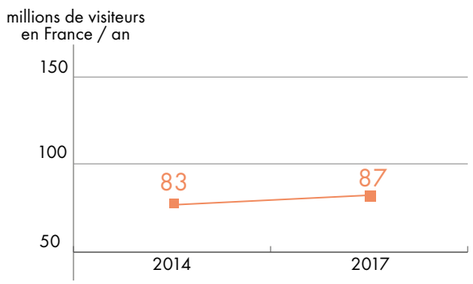
La raison du succès : la formule prêt à vivre

> Les locataires de résidences de tourisme sont à la recherche d'un **environnement dépaysant, sans rogner sur leur confort, leur indépendance et leur intimité.**

> La cuisine conserve une surface agréable à vivre car elle joue un rôle central durant le séjour, ce qui différencie la résidence de tourisme de l'hôtel : c'est un **prolongement du domicile.**

Le secteur du tourisme en France

> **La France est le pays le plus visité au monde avec 87 millions d'arrivées de touristes internationaux en 2017.**



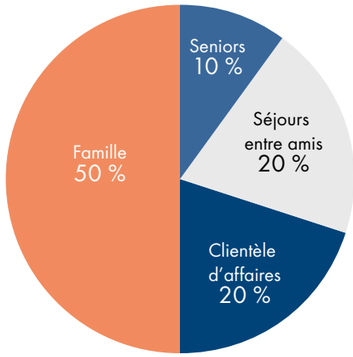
> Les hébergements collectifs touristiques ont connu une fréquentation record de **429 millions de nuitées en 2017.**

> **85 % des Français** choisissent la France comme destination de vacances.

> La résidence de tourisme concentre près de **10 % du parc** d'hébergement touristique en France.

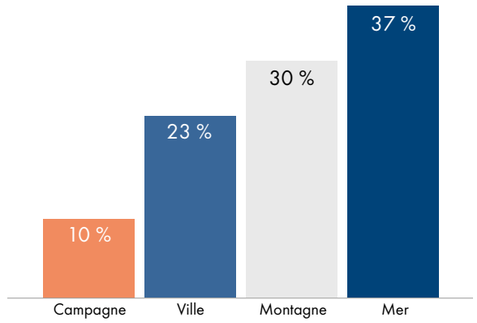
Sources : CEDEF, OMT et SNRT

Répartition de la clientèle dans les résidences de tourisme



Sources : OMT et SNRT

Répartition des destinations



Sources : OMT et SNRT

Un investissement séduisant

> L'**apport de capital est moins important** que dans les formules classiques d'investissements immobiliers (prix initial moins élevé, récupération de la TVA,...).

> Le **gestionnaire assure un seuil minimum de rentabilité*** net de toute charge de gestion courante.

> L'**utilisation personnelle** : parfois l'investisseur dispose de son bien ou d'un bien équivalent, plusieurs semaines par an.

** Les garanties de loyers et de gestion sont apportées uniquement par le gestionnaire et relèvent de sa seule responsabilité. Izimmo ne peut être tenu responsable d'une défaillance de gestionnaire.*

Marché des résidences d'Affaires

Le concept d'une résidence d'affaires

Les résidences d'affaires sont des hébergements liés aux **déplacements à but professionnel.**

Elles proposent, la plupart du temps, **des espaces bureaux avec toutes les connexions nécessaires, des salles de séminaires** pour permettre à l'organisateur d'être autonome.

Le séjour en résidences d'affaires permet d'organiser différents types d'événements :

- Congrès et conventions d'entreprises
- Foires et salons
- Voyages d'affaires individuels
- Réunions de motivation, séminaires et réunions d'entreprises
- Voyages de récompense

Quelques chiffres clés du secteur

Sources : UNIMEV 2018 / ICCA

La France, 4e destination d'accueil de congrès internationaux en 2018

- **6 destinations françaises** font partie des 100 villes les plus prisées pour les contrats internationaux : Paris, Marseille, Toulouse, Lyon, Nice et Bordeaux
- Un touriste d'affaires **dépense entre 2,5 et 3 fois plus** qu'un touriste de loisirs classique
- 37 % des entreprises ont organisé **au moins 3 événements** par an
- des taux d'occupation plus performants que l'hôtellerie traditionnelle (72% en ville (toute l'année) en 2019). *Source : SNRT - Étude In Extenso-Deloitte*

Un marché prometteur

210 millions de nuitées hôtelières en France en 2017

dont près de 70 % dans des environnements urbains

Sources : KPMG / INSEE 2017

+ 5 % de nuitées chaque année

3,1 millions de voyageurs d'affaires

Source : l'Union française des métiers de l'évènement (Unimev)

Un choix judicieux pour les entreprises

Dans une conjoncture économique de restriction budgétaire, les entreprises qui organisent des événements d'affaires se tournent vers des **destinations plus proches.**

Elles orientent donc leur choix davantage **vers des résidences** sur le territoire national et écartent les hôtels, plus coûteux, pour des prestations équivalentes.

Une résidence pour plusieurs clientèles

Destinée à accueillir une **clientèle de cadres, de salariés, de consultants en déplacement,** la résidence d'affaires est également adaptée à la **clientèle touristique et familiale :** en période creuse pour la population affaires, cette double typologie de clientèles permet d'accroître considérablement le taux de fréquentation.

En 2015, la fréquentation a progressé de 4,1% sur le segment milieu de gamme des résidences de tourisme urbaines.

- Le taux d'occupation moyen est de 70 % en milieu de gamme, et peut grimper jusqu'à 79 % à Paris
- La durée moyenne des séjours en résidences de tourisme urbaines est de 3,5 jours

Sources : SNRT (2016) – Etude In Extenso-Deloitte (2016)

Les résidences bénéficiant d'un **attrait touristique,** ou d'une implantation dans les grandes agglomérations (à proximité des pôles économiques ou en centre-ville), font office d'hébergement au même titre que des résidences de tourisme "classiques".

Marché des résidences étudiantes

Des résidences prisées

Les étudiants apprécient ces résidences de services car elles répondent parfaitement à leurs attentes en matière de :

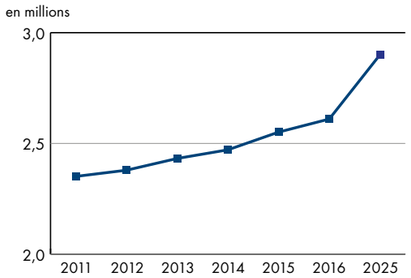
- Sécurité
- Convivialité
- Gestion simplifiée
- Autonomie.

Quelques chiffres sur l'offre

- **161 500 logements** dans les résidences du CROUS
- **100 000 logements** dans les résidences privées
- **40 000 logements** dans les logements sociaux hors CROUS

Toujours plus d'étudiants

L'évolution du nombre d'étudiants en enseignement supérieur



Source : Insee & Le Monde, article du 11/04/2017

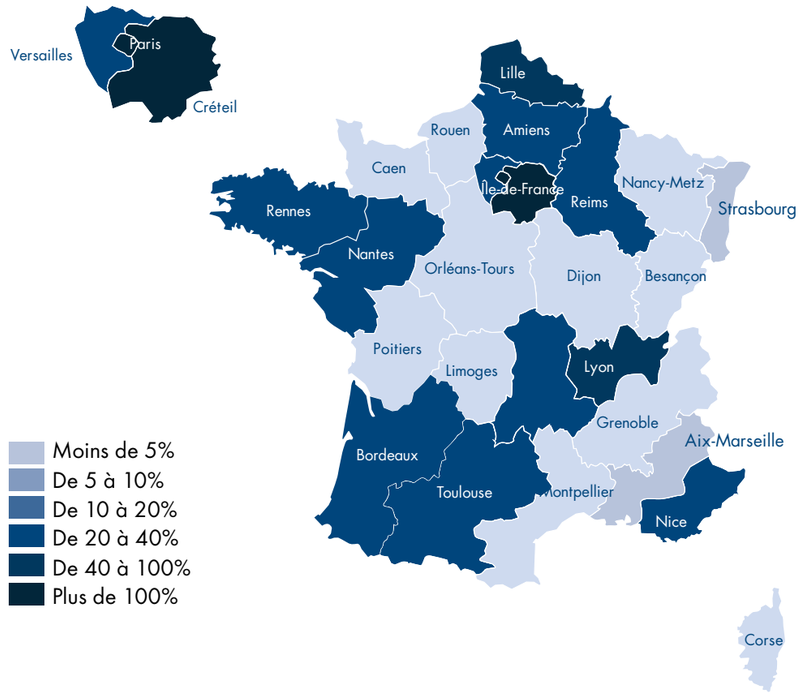
En 2016, il y avait 2,6 millions d'étudiants en France dont près de 12 % d'étrangers.

Un constat : une pénurie de logements étudiants

Déséquilibre entre l'offre et la demande de logements étudiants par région.

Le besoin de logements étudiants

% de places manquantes par rapport aux objectifs (loger 10 % des étudiants et 30 % des boursiers) et par académie à la fin 2013



Source : Rapport de la Cour des Comptes 2015

Le parc privé reste la solution n°1 pour les étudiants

Devant ces difficultés toujours aussi fortes pour se loger avec les Crous, les étudiants font majoritairement appel aux locations du parc privé

85 % des demandes restent insatisfaites

Source : CBRE

Répondre à la demande reviendrait à **multiplier par 2 le nombre de logements étudiants** dans les 10 prochaines années, selon les préconisations des pouvoirs publics.

Marché des résidences Seniors

Les seniors autonomes

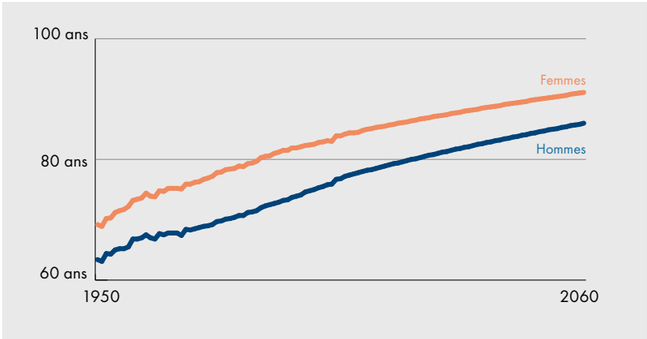
Vieillir en autonomie

> **Allongement de la durée de vie** en meilleure santé, particulièrement pour la tranche d'âge 65 – 80 ans

> En 2014, **1 personne sur 4 de plus de 75 ans est valide** et autonome, cependant fragilisée

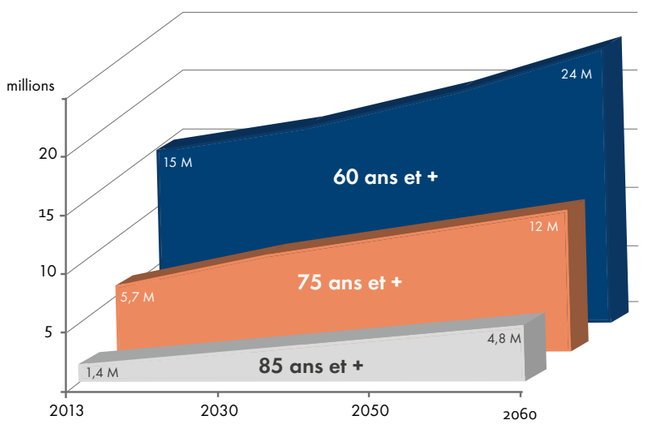
> En 2060, nous vivrons 20 ans de plus qu'en 1950

Allongement de l'espérance de vie



Source : INSEE, évolution passée et projetée de l'espérance de vie à la naissance 1950-2060

Augmentation du nombre de seniors



Une pénurie d'hébergements

Le maintien à domicile permet de reculer le moment d'intégrer une structure médicalisée. Toutefois, cette possibilité n'est pas envisageable dans tous les cas.

Certains départements français font face à une pénurie de structures pour personnes âgées. **L'offre d'hébergement n'est pas adaptée aux besoins actuels et à venir.**

La solution : la résidence seniors

Les seniors souhaitent rester **autonomes** le plus longtemps possible **à domicile** et entretenir une vie sociale. La résidence seniors est une excellente alternative à la maison de retraite puisqu'elle prend en compte l'évolution des besoins de cette population vieillissante. Face à la demande grandissante, **le parc des résidences seniors est insuffisant et devra doubler.**

Âge moyen d'entrée : 75 ans

1 senior sur 2 serait prêt à vivre en résidence

Les points forts de la résidence seniors

> La résidence seniors apporte **confort, sécurité, lien social et services à la personne.**

> Les espaces communs, le voisinage et la proximité du personnel soignant **rassurent** les occupants.

> La **proximité** des commerces, services, loisirs, espaces verts... est importante.

> Une **gestion qualitative du quotidien** de la résidence contribue au bien-être des locataires : restauration, animations, sécurité...

Marché des résidences Seniors

Les seniors dépendants

Les EHPAD accueillent les personnes dites "de grand âge" en situation de perte d'autonomie

L'EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendan-tes) est une maison de retraite visant à améliorer la qualité de vie des personnes accueillies grâce à un **soutien médical adapté.**

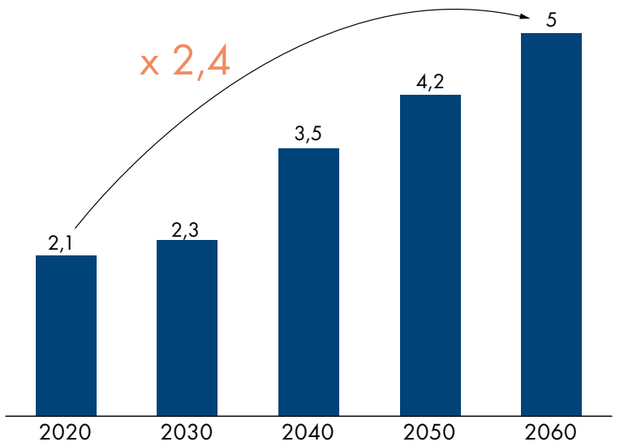
Répondant à des règles strictes et **nécessitant des autorisations administratives** délivrées par l'Agence Régionale de Santé et le Conseil Général en fonction de critères d'accueil précis et des besoins démographiques identifiés, les EHPAD sont soumis à un **numerus clausus.**

Âge moyen d'entrée : 85 ans

16 lits pour 100 personnes âgées de + de 80 ans

> D'ici à 2040, le nombre de **personnes dépendantes,** notamment atteintes de la **maladie d'Alzheimer,** devrait passer de 800 000 à 1,2 million.

Évolution des + de 85 ans
en millions



Source : INSEE

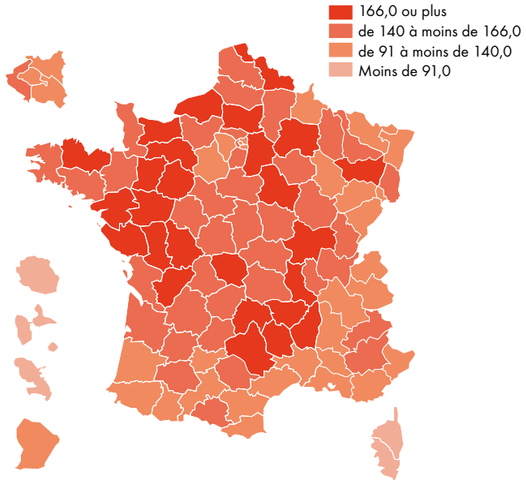
Une pénurie de lits

Au rythme actuel de progression de la **population vieillissante** et compte tenu de l'augmentation de l'espérance de vie, **le parc est largement insuffisant.** D'après l'ARS, 15 000 nouvelles demandes de placement sont émises chaque année contre seulement 5 000 créations de nouvelles places, créant un déficit **structurel annuel de 10 000 places.**

Des disparités

Capacité d'accueil des personnes âgées selon la catégorie d'établissement au 31 décembre 2017 : comparaisons départementales

Taux d'équipement en places (pour 1000 personnes de 75 ans ou plus)



Source : Drees, Finess, SAE ; Insee, estimations de population provisoires arrêtées fin 2018

Un marché porteur et pérenne

> La différence entre l'offre et la demande assure un taux d'occupation élevé des EHPAD. Leur **rendement est par conséquent le plus élevé du secteur des résidences de services** (de 4 à 5 % net d'impôt).

> Le marché du secteur des EHPAD **repose sur un fait et non sur une projection.** L'effectif de la population âgée est connu 50 ans à l'avance. L'investissement immobilier, dans ce type de configuration sans surprise, y est donc plus maîtrisé.

> Contribuer à combler le manque de lits et répondre ainsi au bien-être de nos aînés, en choisissant une résidence médicalisée, apporte également **une dimension citoyenne** à cet investissement.

CENSI BOUVARD

Dispositif LMNP

Avantages

- **Économiser** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.
- Bénéficier d'une **réduction d'impôt de 11 %** du prix de revient plafonné à **300 000 €** par an et étalée sur 9 ans
- Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt dû, **le solde peut être reporté dans la limite des 6 années suivantes.**
- Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

Exemple de résidence

Typologies : T1
De 89 500 € à 123 500 € (mobilier inclus)
Rentabilité locative jusqu'à : 4,09 %
Rentabilité incluant la réduction d'impôt jusqu'à : 4,84 %

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- Toulouse Métropole : une agglomération de plus de 730 000 habitants, très souvent classée au top 5 des villes "où il fait bon vivre".
- 2e ville universitaire de France (hors Paris) avec plus de 130 000 étudiants.
- À 200 m du métro "Patte d'Oie" et à 50 m des commerces et des services pour faciliter le quotidien
- La résidence étudiante BL 15 propose 123 logements fonctionnels entièrement meublés et équipés.

Censi-Bouvard

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- d'investir dans un ou plusieurs biens **meublés**, neufs ou réhabilités,
- de confier votre bien à la location pendant 9 ans à un exploitant de résidences de services aux **étudiants** ou **personnes âgées**
- d'**acter** l'acquisition **avant le 31 décembre 2021.**

Seules les résidences EHPAD, séniors et étudiantes sont éligibles à ce dispositif.

EHPAD | SÉNIORS | ÉTUDIANTS

AVERTISSEMENT IMPORTANT :
Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Exemple d'investissement*

Durée du financement		15 ans
Montant total de l'investissement HT *(tous frais inclus)*		**130 000 €**
Montant de l'immobilier HT		123 386 €
Gain de TVA		**24 677 €**
Résumé de l'investissement au terme du financement		
Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt	+	430 €
Économie d'impôts totale	+	**13 889 €** soit 77 €/mois
Mensualité de crédit	-	839 €
Autres charges *(Taxe foncière, frais de gestion, etc)*	-	87 €
Épargne moyenne mensuelle	=	**509 €**
Coût de l'opération		191 670 €
Valeur du bien au terme du financement		130 252 €
Gain hors TVA de l'opération		**38 582 €**

* *Simulation d'investissement non contractuelle*

LMNP

Dispositif LMNP Amortissable

Avantages

> **Économiser** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.

> Générer des **revenus locatifs non-imposables** (pendant 20 à 30 ans) pour se constituer un **solide complément de retraite.** La **non-imposition des loyers** sur une longue période permet de réaliser indirectement une **importante économie d'impôt.**

> Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

> d'investir dans un bien immobilier **meublé,**

> de confier votre bien à la location à un **gestionnaire professionnel.**

TOURISME

AFFAIRES

ÉTUDIANTS

EHPAD

SÉNIORS

Exemple d'investissement*

Durée du financement	20 ans
Montant total de l'investissement HT *(tous frais inclus)*	**130 000 €**
Montant de l'immobilier HT	123 386 €
Gain de TVA	**24 677 €**

Résumé de l'investissement au terme du financement		
Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt	+	430 €
Mensualité de crédit	-	839 €
Autres charges *(Taxe foncière, frais de gestion, etc)*	-	87 €
Épargne moyenne mensuelle	=	**496 €**
Coût de l'opération		89 237 €
Valeur du bien au terme du financement		130 252 €
Gain total de l'opération		**41 015 €**
Loyer mensuel net d'impôt à terme		**522 €**

* *Simulation d'investissement non contractuelle*

Exemple de résidence

Typologies : T1
De 183 416 € à 230 083 € HT (mobilier inclus)
Rentabilité locative jusqu'à : 4,10 % HT/HT

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

> Puteaux (40 900 habitants) est limitrophe de Neuilly-sur-Seine et de Paris (Bois de Boulogne).

> La ville possède toutes les infrastructures nécessaires à la vie quotidienne : écoles, hôpitaux, administrations, équipements sportifs.

> Proximité immédiate de la Défense : 1er quartier d'affaires européen.

> Une situation idéale : à 900 m de la gare TER de Puteaux et 5 min en tram du centre commercial "Les 4 temps".

AVERTISSEMENT IMPORTANT :
Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

LMP

Dispositif LMP

Avantages

- **Économiser la TVA** sur l'acquisition.
- Bénéficier de **revenus complémentaires nets d'impôts.**
- **Diminuer votre impôt** sur le revenu.
- **Diminuer votre IFI.**
- **Exonération d'impôts sur les plus-values.**
- Bénéficier d'un régime privilégié concernant la transmission.
- Bénéficier d'une couverture sociale.

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- de **confier votre bien meublé** en **gestion locative** avec bail commercial,
- de respecter un **montant minimum de 23 000 € TTC de loyers annuels,** devant être supérieurs aux autres revenus du foyer fiscal (hors revenus fonciers, revenus de valeurs mobilières et dividendes).

TOURISME · AFFAIRES · ÉTUDIANTS · EHPAD · SÉNIORS

Exemple d'investissement*

Durée du financement	15 ans *amortissable*
Montant total de l'investissement HT *(tous frais inclus)*	**600 000 €**
Montant de l'immobilier HT	565 197 €
Gain de TVA	**113 039 €**

Résumé de l'investissement au terme du financement		
Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt	+	2 031 €
Mensualité de crédit	-	3 591 €
Autres charges *(Taxe foncière, frais de gestion, etc)*	-	617 €
Épargne moyenne mensuelle	=	**2 178 €**
Coût de l'opération		418 132 €
Valeur du bien au terme du financement		619 756 €
Gain total de l'opération		**201 624 €**
Loyer mensuel net d'impôt à terme		**2 218 €**

* *Simulation d'investissement non contractuelle*

Exemple de résidence

Typologies : T2, T3
De 144 124 € à 299 000 € HT
Rentabilité locative jusqu'à : 4,75 % HT/HT

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- Saint-Cyprien est une station balnéaire reconnue des Pyrénées Orientales, dotée du 3e port de plaisance français.
- La ville bénéficie de plus de 320 jours d'ensoleillement par an et dispose de 6 km de plages de sable.
- Dans un quartier côté de Saint-Cyprien, la résidence profite d'un cadre exceptionnel entourée par le lac de Canet-Saint-Nazaire et le Golf International.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :
Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Investir dans L'immobilier Ancien Réhabilité

Les avantages de l'ancien réhabilité ..... p 54
Dispositif Denormandie ..... p 56
Dispositif Malraux ..... p 58
Dispositif Déficit foncier ..... p 60
Dispositif Monuments historiques ..... p 62

Les avantages de l'ancien réhabilité

Une volonté de pérenniser

Notre territoire recèle des trésors d'architecture qui font le charme et l'attractivité de nos provinces. Dès 1903, la loi sur les monuments historiques a vocation à protéger ce patrimoine puis, dans les années 1960, André Malraux pointe la nécessité de sauvegarder nos centres villes historiques dans leur globalité.

L'acquisition d'un bien dans ces cadres fiscaux revêt dès lors ce caractère si particulier qui fait de l'investisseur, amoureux de belles pierres, un conservateur de ce patrimoine qui nous est si cher.

Restauration des centres-villes anciens

Investir dans l'immobilier ancien, classé ou inscrit, le rénover et l'entretenir présente plusieurs avantages :

- environnements privilégiés, bien souvent en hyper centre-ville ou dans un secteur historique
- patrimoine d'exception aux qualités architecturales remarquables, immeubles de caractère
- pérennité d'une acquisition à forte valeur patrimoniale
- les travaux de rénovation et d'entretien viennent réduire fortement l'imposition de l'investisseur, de différentes manières

Les fondements d'un bon investissement

L'emplacement	La rentabilité	L'adéquation offre / demande locative

Patrimoine historique, esthétique ou culturel

Environ 100 secteurs sauvegardés.

Plus de 360 ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager).

Près de 43 000 biens immobiliers sont protégés, dont un tiers classés et deux tiers inscrits.

21 000 appartiennent à des propriétaires privés.

Source : Le Particulier

L'immobilier ancien "Réhabilité" permet également :

- l'utilisation de dispositifs "hors niches fiscales" permettant aux investisseurs d'utiliser des leviers fiscaux très conséquents pour se constituer un patrimoine immobilier d'exception.
- La conduite des travaux de réhabilitation est souvent soumise à validation des "Bâtiments de France" ou de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, ce qui représente un gage de qualité considérable pour l'investisseur.

DENOR MANDIE

Dispositif Denormandie

Avantages

> Bénéficiez d'une réduction d'impôt pouvant aller **jusqu'à 21 %** du prix de revient plafonné à 300 000 € (maximum de deux logements par an). La réduction est accordée en fonction de la durée votre engagement :

- **12 % sur 6 ans**
- **18 % sur 9 ans**
- **21 % sur 12 ans**

Soit une réduction d'impôt totale maximum de **63 000** € (6 000 € par an pendant 9 ans puis, 3 000 € pendant 3 ans).

> Vous pouvez **louer votre bien à n'importe quel membre de votre famille**, en dehors du foyer fiscal.

> **La mixité d'occupation Accédant / Investisseur** favorise la qualité d'entretien de votre investissement.

> Ce dispositif est cumulable avec la loi Pinel Outre-mer dans la limite de 300 000 € par an couvrant 1 à 2 investissements, et avec les autres dispositifs fiscaux sans restriction.

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

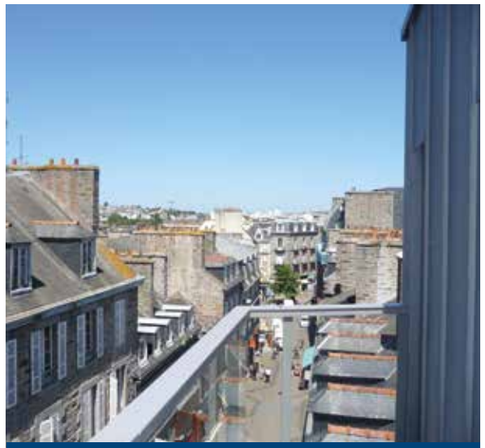
> d'acheter un bien immobilier **ancien** nécessitant des **travaux d'amélioration,** situé dans une ville où des besoins de rénovation ont été identifiés par décret.

> de respecter une proportion de montant de **travaux** d'au **moins 25 %** du montant total de l'opération, en respectant des plafonds de loyers, de ressources des locataires et **de prix au m² de surface habitable** (5 500/m² maximum). Les travaux doivent être réalisés par une entreprise qualifiée.

> de confier votre bien à la location en tant que **résidence principale** du locataire pendant **6, 9 ou 12 ans.**

> de louer dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure.

Exemple de résidence



SAINT-BRIEUC (22)

Typologies : Studio, T1, T2, T3, T4 duplex
À partir de 80 000 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

> Rayonnante capitale des Côtes d'Armor, nichée sur les promontoires d'un petit estuaire, Saint-Brieuc domine sa baie éponyme. Candidate au label « Ville d'Art et d'Histoire », l'ancienne cité épiscopale offre une architecture diversifiée, une histoire plurielle remontant jusqu'au Moyen-Âge.

> À mi-chemin entre la gare et le cœur de ville, la résidence profite de la proximité immédiate des commerces et transports.

> Les 3 bâtiments qui la composent s'articulent autour d'espaces arborés et d'un parking paysager.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

MALRAUX

Dispositif Malraux

Avantages

Si PC antérieur au 01/01/2017 :

> Bénéficier d'une réduction d'impôt de **22 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **22 000 €** par an si l'immeuble est situé en **ZPPAUP.**

> Bénéficier d'une réduction d'impôt de **30 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **30 000 €** par an si l'immeuble est situé en **secteur sauvegardé.**

Si PC postérieur au 01/01/2017 :

> Bénéficier d'une réduction d'impôt de **22 %** du montant des travaux dans la limite de **400 000 €** à répartir sur 4 ans maximum soit une réduction maximale de **88 000 €** si l'immeuble est situé sur secteur classé **Site Patrimonial Remarquable avec PVAP** (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

> Bénéficier d'une réduction d'impôt de **30 %** du montant des travaux dans la limite de **400 000 €** à répartir sur 4 ans maximum soit une réduction maximale de **120 000 €** si l'immeuble est situé sur un secteur classé **Site Patrimonial Remarquable avec PSMV** (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)

> En cas de réduction d'impôt supérieure à l'impôt dû, celle-ci est reportable dans un délai maximum de 3 ans.

Depuis 2013, ce dispositif n'entre plus dans le cadre du plafonnement des niches fiscales.

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal :

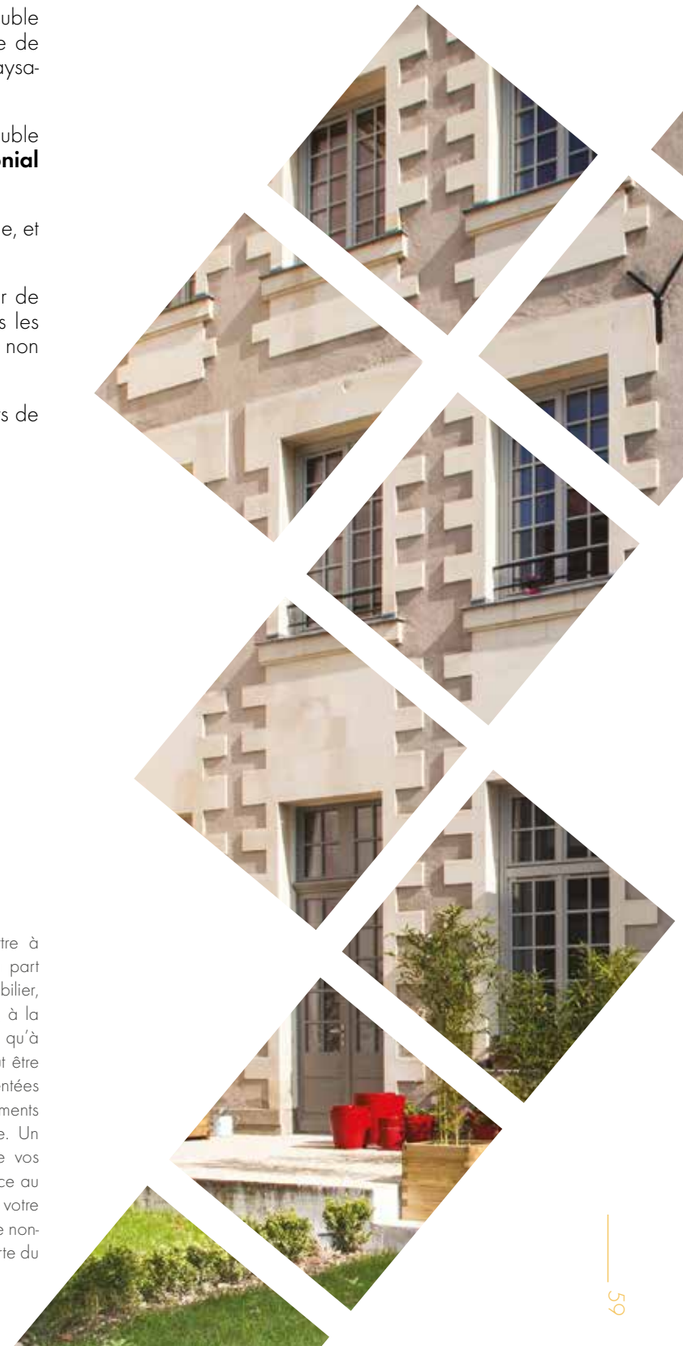
> **Si PC antérieur au 01/01/2017 :** L'immeuble doit être situé en **secteur sauvegardé** ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager **(ZPPAUP)** et doit être entièrement restauré.

> **Si PC postérieur au 01/01/2017 :** L'immeuble doit être situé sur un secteur classé **Site Patrimonial Remarquable** et doit être entièrement restauré.

> Il doit bénéficier d'une Déclaration d'Utilité Publique, et d'une autorisation spéciale de travaux.

> **Engagement de location de 9 ans** à compter de la prise d'effet du 1er bail qui doit intervenir dans les 12 mois après l'achèvement des travaux. (Location non meublée, résidence principale du locataire).

> Travaux sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.



Exemple de résidence

CHALON-SUR-SAÔNE (71)

Typologies : T1, T2, T3, T4
De 150 827 € à 322 402 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

> Chalon-sur-Saône, 45 000 habitants (134 000 en agglomération) est la plus grande ville de Bourgogne.

> On peut y noter la présence de nombreux groupes internationaux de premier ordre.

> Au cœur du centre-ville, la résidence profite également des berges de la Saône et du pittoresque quartier Saint Vincent.

> Cet ancien hospice a été associé à un parc boisé pour former un domaine entièrement clos.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :
Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

DÉFICIT FONCIER

Dispositif Déficit foncier

Avantages

Déduire le montant des travaux réalisés sur l'ensemble des revenus fonciers positifs, puis déduire sur le revenu global, un déficit foncier **à hauteur de 10 700 €.**

Le dispositif peut permettre d'agir sur la totalité de l'imposition des revenus fonciers (Impôt sur le revenu + Cotisations sociales) sans aucune limite.

Dispositif "hors plafonnement global des niches fiscales".

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

> d'investir dans **l'achat d'un bien immobilier ancien,** nécessitant des travaux de rénovation.

> de conserver le **bien en location** jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation du déficit foncier.

Exemple de résidence

LA ROCHELLE (17)

Typologies : T1 bis, T2, T3, T4
De 327 840 € à 646 428 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

> Une position stratégique; à moins de 2 h par la route de Bordeaux, Nantes et Poitiers, et à 2h30 de Paris en TGV.

> 3e ville la plus visitée de France (3 millions de touristes par an).

> À 2 minutes du marché central, l'ancienne maternité de La Rochelle jouit d'un emplacement de choix.

> Un lieu unique, en plein coeur de ville, autour d'un vaste jardin.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

MH Monuments Historiques

Dispositif Monuments Historiques

Avantages

> **Déduire** de sa base imposable, sans limite, **l'ensemble des travaux éligibles** aux Monuments Historiques, ainsi que **l'intégralité des frais bancaires** (intérêts & assurances) **et des charges.** Sous réserve que l'immeuble soit productif de revenus et non occupé par son propriétaire.

Exemple : si la base imposable d'un investisseur est de 150 000 € et qu'il réalise un investissement "Monuments Historiques" générant 150 000 € de travaux éligibles, sa base imposable deviendra égale à 0 €

> Dispositif "Hors niches fiscales"

> Possibilité d'impacter l'IFI

> Possibilité d'exonération de droit de donation et de succession (sous conditions)

> Investir dans un patrimoine architectural et historique de grande qualité patrimoniale.

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal :

> Sont éligibles au dispositif fiscal les immeubles :
- classés **monuments historiques**
- inscrits à l'**inventaire supplémentaire (ISMH)**
- possédant le label délivré par la **Fondation du Patrimoine**

> L'investisseur s'engage à conserver le bien pendant une durée de **15 ans**

> Dans les 3 cas, l'immeuble peut être détenu par une **SCI familiale.**

> Pour une détention via une **SCI non familiale** ou pour une **mise en copropriété,** seuls les immeubles classés ou inscrits (ISMH) peuvent être concernés suite à l'obtention d'un agrément délivré par le Ministère du Budget, après avis favorable du Ministère de la Culture. En revanche, pour les immeubles possédant le label, leur détention via une SCI non familiale ou la mise en copropriété n'est pas possible.

> L'ensemble des travaux sont réalisés sous le contrôle de la DRAC et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Exemple de résidence

MARQUETTE-LEZ-LILLE (59)

Typologies : T1, T1 bis, T2, T2 bis, T3, T3 bis, T3 duplex, T4 bis
De 178 450 € à 518 750 €

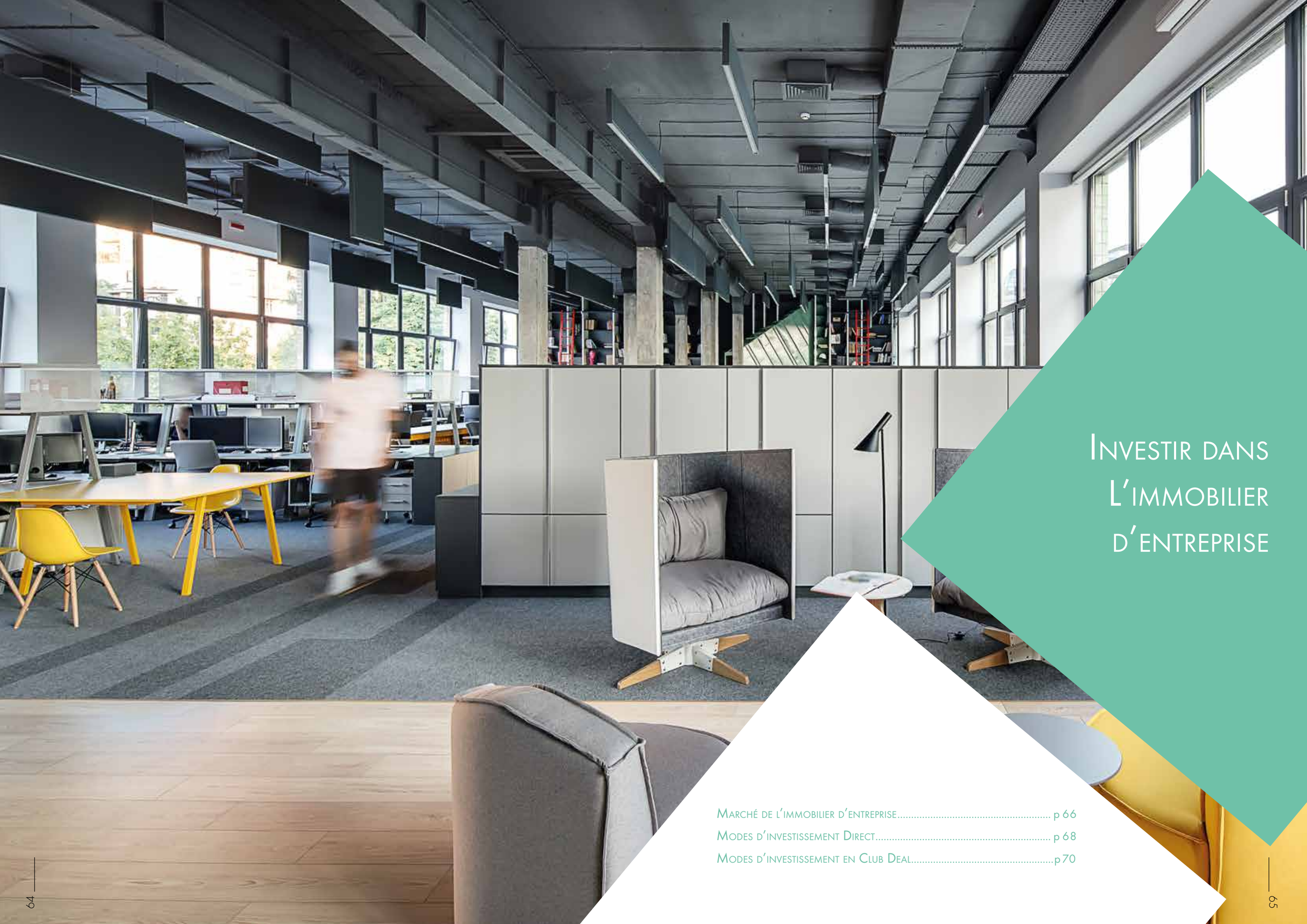
LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

> La ville profite d'un réseau de transports facilitant les déplacements dans l'agglomération : lignes de bus, rocade Nord Ouest, gare de la Madeleine...

> Marquette possède un passé industriel riche qui a débuté au début du XXe siècle. La reconversion des anciennes friches industrielles, les aménagements urbains permettent à la ville de se prévaloir d'un cadre de vie en constante amélioration tout en développant de nombreuses infrastructures modernes.

> La restauration de la résidence contribue au développement d'un nouveau quartier à Marquette mais aussi, grâce à la conservation de ces bâtiments, au rayonnement du patrimoine industriel de la région.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :
Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



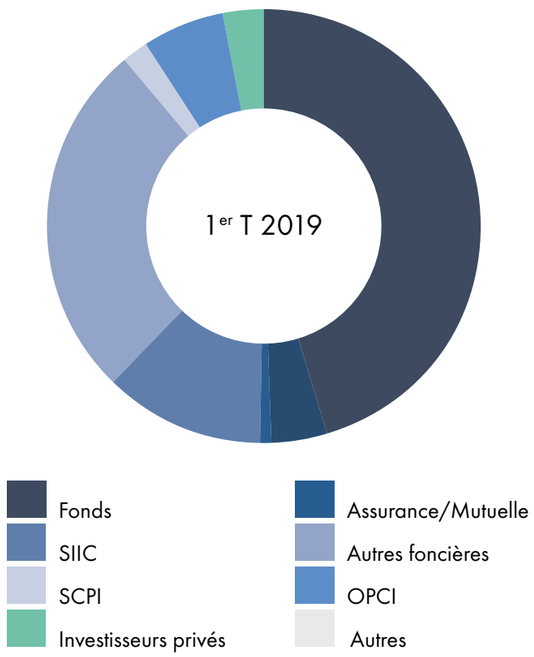
Investir dans l'immobilier d'entreprise

Marché de l'immobilier d'entreprise ..... p 66
Modes d'investissement Direct ..... p 68
Modes d'investissement en Club Deal ..... p 70

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'immobilier d'entreprise attire chaque année davantage d'investisseurs en quête de rendement, de lisibilité et de potentiels de valorisation plus forts. Les investisseurs privés représentent environ 6 % des investisseurs, soit plus de 2 milliards des volumes investis en 2019.

TYPOLOGIE DES ACQUÉREURS :



Les investissements peuvent également être effectués en club deal, qui réunissent plusieurs investisseurs en nombre limité ayant la même stratégie d'investissement et qui leurs permettent de connaître précisément le bien qu'ils vont acquérir. Des actifs aux qualités intrinsèques reconnues sont souvent inaccessibles pour chaque investisseur individuellement.

Source : fr.statista.com

4 grandes catégories d'actif :

BUREAUX :

Outil de travail par excellence des acteurs économiques en France, les bureaux composent un parc diversifié par sa localisation et ses qualités, des zones établies ou en plein développement.

LOCAUX COMMERCIAUX :

Différents types de commerces sont à distinguer :

- Les commerces de pieds d'immeubles principalement situés en centre-ville,
- Les commerces de centre commerciaux,
- Les retails parks (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert).

La réputation de placement refuge du commerce connait des évolutions marquées par le dynamisme des périphéries de villes, et l'accompagnement du renouveau de leurs centres.

LOGISTIQUE / PARC D'ACTIVITÉS :

Bâtiments dans lesquels les marchandises sont conçues, produites, transformées ou stockées, cet actif permet la mutualisation du risque en sites multi locataires et promet des rendements plus élevés sur des engagements longs, ou une dilution du risque en sites multi locataires.

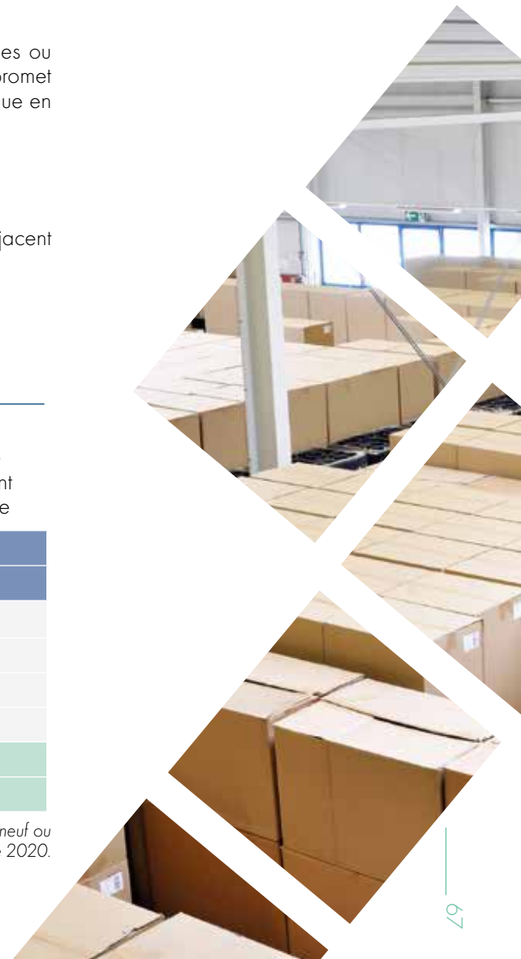
HÔTELS :

Le secteur de l'hôtellerie peut représenter des atouts autant dans le sous-jacent immobilier que dans les perspectives de performance de l'exploitation

Les taux de rendement locatif

		Taux de rendement prime 4T 2019*	Taux de rendement non prime
Bureaux	Paris	2,95 %	4,50 %
	Métropoles régionales	3,95 % (1T 2019)	6,50 %
Commerces	Paris (boutiques)	2,75 %	5,50 %
	Métropole (boutiques)	3,25 %	6,50 %
	Centres Commerciaux	IDF : 3,90 %	4,00 %
	Parc d'activités commerciales	IDF : 5,15 %	7,50 %
Logistiques	Classe A	4,00 %	7,00 %
	Locaux d'activités	5,25 %	8,50 %

**Taux de rendement prime : ratio entre les loyers hors charges et prix d'acquisition AEM (immeuble neuf ou restructuré). Rentabilité la plus basse observée. Source : CBRE - Real Estate Outlook France 2020.*



IEI Immobilier d'Entreprise d'Investissement

Modes d'investissement

Avantages

- Un rendement supérieur au résidentiel de 50 à 150 points de base pour des bureaux dits "prime" (1bps=0,01 %),
- Substitution d'une personne morale de type SAS, SARL, SCI...
- Des coûts de gestion réduits à volume d'investissement comparable,
- Un dispositif légal régit par le Code du commerce,
- Des baux commerciaux qui se signent sur des périodes généralement longues. Les baux commerciaux sont traditionnellement signés en "3, 6 et 9" ans,
- Un taux de rotation des locataires plus faible,
- Des charges d'entretien, des travaux de rénovation ou une fiscalité potentiellement récupérables auprès du locataire,
- Cet environnement permet des anticipations et projections réalistes,
- Un potentiel de valorisation à courts, moyens ou longs termes selon l'approche "produits".

Exemple de transaction

PARIS (75)

Immeuble Mixte habitation - commerces

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- Investissement long terme
- Mutualisation du risque locatif : surface et multi-locataires
- Emplacement prime
- Liquidité de l'actif
- Taux d'occupation 100 %

Direct

Engagements

- Définition des objectifs d'investissement,
- Accompagnement dans le cadre d'une mission de recherche qui inclue :
  - L'analyse de la pertinence du bien : état locatif, data room, projection financière,
  - Les études, valorisation et analyse de positionnement du bien sur son marché,
  - La négociation, accompagnement jusqu'au transfert de propriété,
  - La stratégie de cession le cas échéant.

Typologie des stratégies d'investissement :

	Objectif	Durée	Taux de rentabilité interne attendu
Core et Core plus	Sécurisation du flux financier	Long terme (+ 10 ans)	4 % à 7 %
Value added	Création de valeur grâce à l'optimisation technique et financière	Moyen terme et long terme	8 % à 15 %
Opportuniste	Création d'importantes plus-values	Court terme (3 à 5 ans)	Plus de 12 %

AVERTISSEMENT IMPORTANT :
Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Exemple d'investissement*

Volume d'investissement *(frais inclus)*	**15 250 000 €**
Acquisition	Privé - structure à l'IS
Dette	50 %
Apport	50 %
Taux de rendement net sur loyer initial	2,65 %
Taux de rendement net sur loyer de marché	3 %
Taux de rentabilité interne*	5,35 %
Durée des flux financiers	9 ans

**Le taux de rendement interne intègre : différents scénarios locatifs, les charges sur le vacant, la progression de la valeur locative, l'estimation du taux d'inflation et l'indexation des loyers (estimée par rapport à la moyenne des 20 dernières années).*