

## OPPORTUNITÉ LMNP BORDEAUX VICTOIRE

Cet ensemble immobilier, construit en 1992, est une résidence de tourisme classée 3 étoiles située au cœur de Bordeaux.  
La résidence est en cours de rénovation complète et vous permet d'acquérir un studio à partir de 77 000 euros.  
Ce placement entre dans le champ d'application avantageux du **cadre fiscal de la location meublée non professionnelle**  
et vous offre un **rendement annuel de 4.10%**.



### Le cadre de l'investissement

- ✓ Résidence de 100 appartements meublés (studios)
- ✓ Services (accueil, petit-déjeuner, laverie...)
- ✓ Acquisition à partir de 77 000 €
- ✓ Rendement annuel garanti de 4.10%
- ✓ Bail commercial du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 juin 2026
- ✓ Franchise de loyer de 4 mois
- ✓ Revalorisation annuelle du loyer (plafonnée à 1.5%)
- ✓ Locataire commercial SARL S.I.H.I.
- ✓ Taux d'occupation de l'ordre de 70%
- ✓ CA généré par l'hébergement > 1.2 million
- ✓ Dernier résultat net proche de 40%
- ✓ Clientèle loisirs et affaires essentiellement

### Les avantages de l'investissement

- ✓ Locataire unique
- ✓ Loyers trimestriels
- ✓ Cadre fiscal optimisé
- ✓ Emplacement privilégié
- ✓ Prix d'acquisition en accord avec le marché
- ✓ Acquisition rénovée et aux nouvelles normes
- ✓ Charges de copropriété particulièrement faibles
- ✓ Gestionnaire de qualité (groupe familial)
- ✓ Gestionnaire expérimenté (24 années d'exploitation sur cette résidence en particulier).

### Les risques de l'investissement

- ✓ Faillite du gestionnaire
  - ⇒ Possibilité de reprise par une autre société
  - ⇒ Location en direct de votre bien
- ✓ Baisse du marché locatif bordelais
- ✓ Baisse du marché immobilier bordelais

### La fiscalité de l'investissement

Vous investissez dans un actif immobilier que vous vous engagez à louer meublé à une personne physique ou morale. Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC. L'intégralité des charges d'exploitation sont alors déductibles des loyers ; en outre vous êtes autorisé à pratiquer un amortissement.

En effet, les biens mobiliers et immobiliers du loueur en meublé non professionnel font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans :

- ✓ le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre cinq et dix ans.
- ✓ les biens immobiliers sont amortis linéairement pour leur valeur hors terrain (non amortissable), sur une durée communément admise entre 25 et 30 ans (en fonction des éléments composants l'immeuble et selon les préconisations de l'expert-comptable du client).

Ces amortissements non décaissés en trésorerie constituent pourtant une charge déductible fiscalement et contribuent à augmenter la rentabilité de votre investissement.

### Exemple d'investissement sur 20 ans (valorisation +0.5%/an)

Acquisition d'un studio de 20 m<sup>2</sup> : 73.2 K€

Achat du mobilier : 4.5 K€ / Frais de notaires : 6.5 K€

**Coût global : 84.2 K€**

Emprunt de 84.2 K€ sur 20 ans à 2.1 % avec assurance à 0.15%

**Echéances d'emprunt : 436 €/mois** (assurance comprise)

**Loyers annuels (franchise 4 mois post acte) : 3 K€ (250 €/mois)**

Charges de copropriété annuelles estimées : 100 €

Taxe foncière annuelle estimée : 300 €

**Effort d'épargne sur 20 ans : 195 €/mois - (TRI + 4.25%)**