

CAPITEO

SYNTHESE PROJET

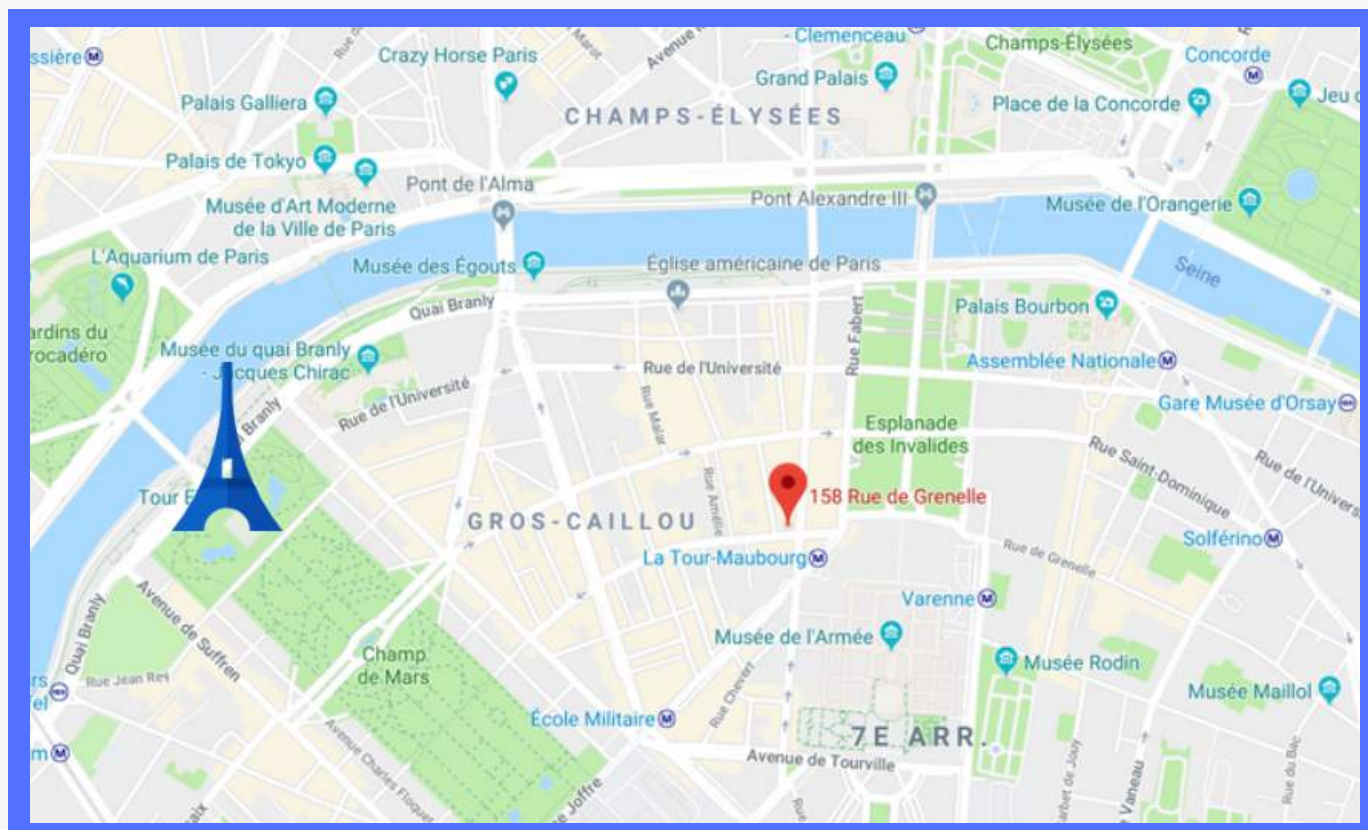


VOTRE BIEN AIRBNB DANS PARIS

DOCUMENT NON-CONTRACTUEL. 31-05-2018

158 RUE DE GRENELLE 75007

2 PIÈCES DE 49M2 (5 COUCHAGES)



Nous sommes heureux de pouvoir lancer en exploitation notre dernier projet Capitéo. Ce magnifique appartement au 2ème étage, répond à tous nos critères de sélection.

Attrait touristique, proximité des transports, optimisation de l'espace pour la location saisonnière...

Vous trouverez dans les pages suivantes un récapitulatif chiffré de l'opération.

**UN 2 PIÈCES DE 49M2 DANS
L'ARRONDISSEMENT HUPPÉ
DU 7ÈME ARRONDISSEMENT.
À PROXIMITÉ DU MÉTRO ET
DE LA TOUR EIFFEL**



RETRO-PLANNING DE L'OPÉRATION

	DÉBUT	FIN
PHASE 01 ACHAT DU BIEN	JANVIER 2018	MARS 2018
PHASE 02 TRAVAUX + AMÉNAGEMENT	AVRIL 2018	JUIN 2018
PHASE 03 EXPLOITATION DU BIEN	JUIN 2018	

02



SYNTHESE FINANCIERE

PRIX IMMOBILIER

+ FRAIS DE NOTAIRE

401.000 €

32.080 €

TRAVAUX

DONT HONORAIRES ARCHITECTE

35.000 €

MOBILIER

18.000 €

FRAIS D'INGÉNIERIE*

122 300 €

TVA RECUPERABLE**

31.160 €

TOTAL OPERATION

608 380 €

* Les frais d'ingénierie comprennent : recherche du bien, analyse de faisabilité technique et juridique, étude de rentabilité, création et mise en place de la sas, suivi du projet, honoraires d'avocat et d'expertise comptable.

** La tva sera conservée en trésorerie par la société d'exploitation pour couvrir des dépenses exceptionnelles futures.

SIMULATION D'EXPLOITATION

ESTIMATION

PRIX A LA NUITÉE

240 €

Prix plancher sur l'année. Ce prix variera à la hausse selon différents critères (saison, disponibilités...)
Nous retenons le prix minimum pour nos simulations. Les logements 5 couchages dans le quartier se louent en moyenne à 374€ la nuit

TAUX D'OCCUPATION

74%

Estimation basse lissée sur l'année.
Réalisée par étude comparative avec des logements similaires et des prestations hôtelières équivalentes

LOYERS ANNUEL (HT)

54.020 €

Prix à la nuitée X taux d'occupation - TVA sur loyers

FRAIS DE GESTION

10.804 €

Gestion totale du bien.
Optimisation et diffusion de l'annonce, gestion des voyageurs, accueils, ménages et maintenance..

CHARGES COURANTES

6.900 €

Charges de copropriété, électricité, assurances, impôts, frais de la société d'exploitation.

LOYERS A DISTRIBUER

36 312 €

SIMULATION INVESTISSEUR

MONTANT/RENTABILITÉ

MONTANT INVESTI

20.000 €

RÉDUCTION IMPÔT

5.000 €

Au titre de la réduction TEPA Madelin ouvrant droit à une réduction de 25% des sommes investies

ACTIONNARIAT

3,28%

Participation de l'investisseur dans la société

RENTABILITÉ

Nette de charge

(loyers à distribuer X actionnariat)

1191 € soit 5,95%

Triple nette

(après fiscalité sur la société et flat-tax)

676 € soit 4,50%
