

## INVESTISSEZ A THIERRENS AVEC CE TRES BEL IMMEUBLE

Thierrens est le plus grand village de la commune de Montanaire. Il comprend de nombreux commerces (Coop, Migros), banque, médecins et restaurants. Il est Idéalement situé à 20 min d'Yverdon, avec une vue magnifique sur le Jura et les Alpes fribourgeoises.

Dans le Gros-de-Vaud, dans un espace déag , découvrez ce bel immeuble résidentiel entièrement loué et bien entretenu – une opportunité à saisir pour de futurs investisseurs.

Composition du bâtiment :

- 7 appartements de 2.5 pces
- 5 appartements de 3.5 pces dont 4 en duplex
- 1 appartement en duplex de 4.5 pces
- 1 appartement en duplex de 5.5 pces

- ✓ **Rentabilité immédiate grâce à la location complète**
- ✓ **Emplacement stratégique dans un grand village dynamique**
- ✓ **Belle communauté de locataires**



### CHIFFRES CLÉS

<b>Prix de revient</b>	CHF 5'131'000
<b>Fonds de rénovation</b>	CHF 130'000
<b>Etat locatif net</b>	CHF 217'400
<b>Hypothèque</b>	CHF 3'015'000
<b>Taux actuel moyen</b>	1.68 % (03.2026)

**RENDEMENT NET CIBLÉ :**  
environ 4 %

## ANALYSE STRATEGIQUE

### FORCES

- Entièrement loué
- Pas de grande rénovation à prévoir
- Loyers bas, avec réserves locatives
- Rendement stable
- 2 appartements neufs
- Belle communauté de locataires
- Pas de construction proche de l'immeuble, dégagement préservé

### FAIBLESSES

- Façades partiellement en bois, à entretenir
- Rafraîchissement des appartements à prévoir au fur et à mesure des changements de locataires

### OPPORTUNITES

- Augmentation de l'état locatif
- Dynamisme du village
- Taux hypothécaire bas

### MENACES

- Changement de type de chauffage à prévoir à moyen terme en fonction des changements législatifs à venir
- Hausse des taux hypothécaires



**FORME D'INVESTISSEMENT**  
Actionnariat participatif



**CATEGORIE**  
100 % résidentielle



**BESOIN EN LEVEE DE FONDS**  
CHF 2'116'000



**TAUX ET DUREE HYPOTHEQUE**  
Mix, variable et fixe, moyenne actuelle de 1.68 % (03.2026)



**INVESTISSEMENT MINIMUM**  
CHF 20'000 puis par tranches de CHF 1'000



**INVESTISSEMENT MAXIMUM**  
20 % de la levée de fonds soit max. CHF 423'000



**RENDEMENT ATTENDU SUR FONDS PROPRES**  
environ 4 %



**AVANTAGES FINANCIERS**  
Défiscalisation des rendements pendant 15 à 18 ans