Présentation simplifiée de la simulation

Votre situation initiale

Situation familiale		Revenu Fiscal	
Nombre d'enfants		Impôts à payer	
Nombre de parts		Soit une TMI de	

Vos objectifs

- ○ Protéger votre famille
- ○ Développer votre Patrimoine
- ○ Gérer votre Patrimoine
- ○ Optimiser vos impôts
- ○ Préparer votre retraite
- ● Obtenir des revenus

Vos critères financiers

Apport disponible	
Capacité d'épargne	
Revenus souhaités	

Caractéristiques de votre investissement

Dispositif fiscal	LMNP Classique	Régime BIC
Nombre de lots	1	
Surface utile	44,80 m²	
Prix de vente général TTC	207 300 €	Soit 35 650 € de TVA récupérable
Forfait meuble TTC	6 600 €	
Provision frais d'achat	5 713 €	
Budget total TTC	219 613 €	Soit 183 963 €
Loyer annuel HT	6 914 €	Soit 576 € / mois
Estim. charges de copro / an	0 €	Part non récupérables
Estim. taxe foncière / an	493 €	Exonérée de 50% pdt 2 ans
Frais gestion compta + CGA	120 €	Après réduction d'impôts

Financement de votre investissement

Rappel du budget total TTC	219 613 €	
Autres frais	0 €	
Financement de la TVA	Avance promoteur	
Apport personnel	185 063 €	
Reste à financer	0 €	
Estim. des frais financiers	0 €	Pendant phase de construction
Provision garantie bancaire	0 €	
Montant à emprunter	0 €	

Type de prêt	Montant	Durée	Tx prêt	Tx ADI	Mensualité

Si prêt In Fine, nantissement avec hypothèse de rendement de

1er versement	Dont TVA	Durée	Prime mensuelle	Capital net à terme

Revalorisations : Bien 1 % Loyers 1.5 % Charges 1.5 %

Bilan de la simulation

	Phase de revenus pendant 19 ans
Loyers perçus	150 702 €
Réduction d'impôts	0 €
Récupération de la TVA	1 100 €
Total des recettes	**151 802 €**
Charges d'exploitation	17 704 €
Remboursement du Financement	0 €
Fiscalité à payer sur BIC (IRPP + prélév. sociaux)	1 531 €
Total des dépenses	**19 235 €**
Bilan financier sur la période	132 566 €
Soit une moyenne mensuelle de (-) = épargne et (+) = revenus	**582 €**
Estimation valeur en cas de revente	213 213 €
Capital restant dû	0 €
Valorisation de votre patrimoine net à terme	**213 213 €**

Synthèse financière de votre investissement

Vous investissez un capital initial de 185063 € qui vous permettra d'obtenir en moyenne 582 € par mois de revenu net de toute fiscalité pendant 19 années.

Au terme de cette période, vous aurez perçu 132566 € de revenus et vous disposerez d'un patrimoine immobilier d'une valeur de 213213 € soit un capital cumulé 345779 €.

A titre de comparaison, pour percevoir autant de revenus avec un contrat d'assurance-vie tout en obtenant le même capital à terme, il faudrait trouver un taux de rendement annuel de 6.28 %.(*)

(*) Ce taux correspond au rendement brut que devrait fournir un contrat d'assurance-vie avec 1% de frais sur versements et 0.5% de frais de gestion pour avoir le même capital net à terme en tenant compte de la règlementation et de la fiscalité au 01/01/2014 /// La présente simulation est réalisée à titre informatif à partir des données financières, patrimoniales et fiscales communiquées par le client. Les hypothèses retenues n'ont aucune valeur contractuelle. Vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et de copie des données vous concernant. Vous pouvez exercer ces droits en vous adressant à votre conseiller agréé. // LMNP Classique financement cash 185K€ apport Saint martin de crau (13) 0329