Présentation simplifiée de la simulation Domitys DREUX Lot N° 134

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	45,61 m²	
Prix de vente général TTC	201 000 €	Soit 34 600 € de TVA récupérable
Forfait meuble TTC	6 600 €	
Provision frais d'achat	5 555 €	
Budget total TTC	213 155 €	Soit 178 555 €
Loyer annuel HT	6 487 €	Soit 541 € / mois
Estim. charges de copro / an	0 €	Part non récupérables
Estim. taxe foncière / an	502 €	Exonérée de 50% pdt 2 ans
Frais gestion compta + CGA	120 €	Après réduction d'impôts

Financement de votre investissement

Rappel du budget total TTC	213 155 €	
Autres frais	0 €	
Financement de la TVA	Avance promoteur	
Apport personnel	179 655 €	
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 1.5 % Loyers 1.5 % Charges 1.5 %

Bilan de la simulation

	Phase de revenus pendant 20 ans
Loyers perçus	150 001 €
Réduction d'impôts	0 €
Récupération de la TVA	1 100 €
Total des recettes	151 101 €
Charges d'exploitation	18 966 €
Remboursement du Financement	0 €
Fiscalité à payer sur BIC (IRPP + prélév. sociaux)	2 506 €
Total des dépenses	21 472 €
Bilan financier sur la période	129 630 €
Soit une moyenne mensuelle de (-) = épargne et (+) = revenus	541 €
Estimation valeur en cas de revente	229 562 €
Capital restant dû	0 €
Valorisation de votre patrimoine net à terme	229 562 €

Synthèse financière de votre investissement

Vous investissez un capital initial de 179655 € qui vous permettra d'obtenir en moyenne 541 € par mois de revenu net de toute fiscalité pendant 20 années.

Au terme de cette période, vous aurez perçu 129630 € de revenus et vous disposerez d'un patrimoine immobilier d'une valeur de 229562 € soit un capital cumulé 359192 €.

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 6.49 %.(*)

(*) 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 179K€ apport Dreux (28) 0134