SIMULATION D'INVESTISSEMENT LOCATIF EN IMMOBILIER GÉRÉ

(Résidences services)

Étude personnalisée réalisée à l'attention de
MADAME SPECIMEN
Le 1 Février 2023

LMNP IMMOBILIER
Conseiller agrée DOMITYS
TEL : 0.782.478.675
contact@lmnp-immobilier.com
lmnp-immobilier.com

SOMMAIRE

VOTRE PROFIL

VOTRE INVESTISSEMENT

BILAN DE LA SIMULATION

LA TRÉSORERIE DE VOTRE INVESTISSEMENT

LA FISCALITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT

ANNEXES :

FICHES(S) PROGRAMME(S)

PLAN(S) DU/DES LOT(S)

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de la rentabilité de votre placement, cette étude considère que tous les flux financiers démarrent en même temps sur une année pleine sans tenir compte des dates d'acquisition, de la livraison prévisionnelle et de prise d'effet des loyers.

La présente simulation est réalisée à titre informatif à partir des données financières, patrimoniales et fiscales que vous nous avez communiquées. Cette simulation n'a aucune valeur contractuelle et est basée sur la réglementation et la fiscalité en vigueur au moment de l'élaboration de l'étude.

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.

VOTRE PROFIL

VOS OBJECTIFS

- [ ] Protéger votre famille
- [ ] Développer votre patrimoine
- [ ] Gérer votre patrimoine
- [ ] Optimiser vos impôts
- [ ] Préparer votre retraite
- [x] Obtenir des revenus complémentaires

VOS CRITÈRES

Apport disponible	**300.000 €**	Revenus souhaités	**800 € net d'impôts**
Capacité d'épargne	**1.000 €**	Durée d'investissement	**15 ans**

VOTRE SITUATION PERSONNELLE

Situation familiale	**Marié**	Nombres d'enfants	**0**
Nombre de parts	**2**		

VOS REVENUS IMPOSABLES APRÈS ABATTEMENTS ET DÉDUCTIONS

Traitements, salaires	**0 €**	Pensions, rentes	**60 000 €**
Revenus mobiliers	**0 €**	Revenus fonciers	**0 €**
BIC location meublée	**0 €**		

VOTRE FISCALITÉ

Revenu fiscal total	**60 000 €**
Impôts à payer	**5 844 €**
Tranche marginale d'imposition	**30 %**

VOTRE INVESTISSEMENT

Compte tenu de votre situation, de vos objectifs et de vos critères, nous vous proposons d'étudier un investissement immobilier en location meublée avec un statut non professionnel (LMNP).

Ce type d'investissement permet créer et valoriser un patrimoine immobilier ainsi que d'obtenir des revenus complémentaires peu ou pas imposables pendant plusieurs années grâce au régime fiscalement avantageux des bénéfices industriels et commerciaux.

LE(S) SUPPORT(S) IMMOBILIER(S)

PROGRAMME(S)	LOT(S)	TYPOLOGIE(S)	SURFACE(S) UTILE(S)
CASTRES	346	T3	65.85 m²

Prix de vente général TTC	312 900 €	Soit 53 800 € de TVA récupérable
Forfait meuble TTC	9 900 €	
Provision frais d'achat	8 353 €	
Budget total TTC	331 153 €	

LES REVENUS LOCATIFS ET LES PRÉVISIONS DE CHARGES

Loyer annuel HT	9 730 €	**Soit 811 € par mois**
Estimation des charges annuelles	844 €	

DONT

Charges de copro courantes	0 €	Part non récupérable
Taxe foncière	724 €	Exonération partielle possible selon les collectivités locales
Taxe d'ordure ménagère	0 €	Prise en charge par l'exploitant
Contribution Economique Territoriale (CET)	0 €	Prise en charge par l'exploitant
Frais de gestion comptable	360 €	**Dont 240 € de réductions d'impôts**

La loi Alur impose la création de deux fonds financés par les copropriétaires :
Le premier pour constituer le fonds de roulement nécessaire à assurer le niveau de trésorerie minimum pour gérer la copropriété soit environ 440 € la première année.
Le second fonds permet de financer les charges exceptionnelles de grosses réparations soit environ 130 € par an pour les copropriétés de plus de 5 ans.

VOTRE INVESTISSEMENT

LE FINANCEMENT DE VOTRE INVESTISSEMENT

Rappel du budget total TTC	**331 153 €**
Autres frais	**0 €**

Financement de la TVA*	**Avance promoteur**
Total intermédiaire	**0 €**
Type de financement	**Cash**
Apport personnel	**279 003 €**
Reste à financer	**0 €**

Estim. frais financiers pendant la phase de construction (intérêts intercalaires)	**0 €**
Provision garantie bancaire	**0 €**
Montant à emprunter	**0 €**

HYPOTHÈSE DE FINANCEMENT À CRÉDIT

TYPE DE PRÊT	MONTANT	DURÉE	TAUX PRÊT	TAUX ADI	MENSUALITÉ

L'investisseur finance son investissement immobilier HT et délègue au promoteur la récupération de TVA (hors meubles)

BILAN DE LA SIMULATION

	PHASE DE REVENUS PENDANT 20 ANS
Loyers perçus	224 991 €
Réduction d'impôts	0 €
Récupération de la TVA	1 650 €
TOTAL DES RECETTES	**226 641 €**
Charges d'exploitation	24 644 €
Remboursement du financement	0 €
Fiscalité à payer sur les loyers perçus	2 444 €
TOTAL DES DÉPENSES	**27 088 €**
Bilan financier sur la période	199 559 €
Soit un effort d'épargne (-) ou des revenus de (+)	**832 €**
Estimation valeur en cas de revente	295 738 €
Capital restant dû	0 €
Valorisation de votre patrimoine net à terme	295 738 €

LA PERFORMANCE DE VOTRE INVESTISSEMENT EN QUELQUES MOTS

Vous investissez un capital initial de 279003 € qui vous permettra d'obtenir en moyenne 832 € par mois de revenu net de toute fiscalité pendant 20 années.

Au terme de cette période, vous aurez perçu 199559 € de revenus et vous disposerez d'un patrimoine immobilier d'une valeur de 295738 € soit un capital cumulé 495297 €.

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 5.61 %.(*)

*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 réglementation et de la fiscalité au 01/01/2020

LA TRÉSORERIE DE VOTRE INVESTISSEMENT

ANNÉE	LOYERS	CHARGES	REMBOURSEMENT DU CRÉDIT	FISCALITÉ SUR LES LOYERS	RÉDUCTIONS D'IMPÔTS*	TRÉSORERIE ANNUELLE	SOIT UNE MOYENNE MENSUELLE DE
1	9 730 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 580 €	**882 €**
2	9 876 €	-722 €	0 €	0 €	0 €	9 154 €	**763 €**
3	10 024 €	-727 €	0 €	0 €	0 €	9 297 €	**775 €**
4	10 174 €	-1 106 €	0 €	0 €	0 €	9 069 €	**756 €**
5	10 327 €	-1 117 €	0 €	0 €	0 €	9 210 €	**767 €**
6	10 482 €	-1 258 €	0 €	0 €	0 €	9 224 €	**769 €**
7	10 639 €	-1 270 €	0 €	0 €	0 €	9 369 €	**781 €**
8	10 799 €	-1 282 €	0 €	0 €	0 €	9 517 €	**793 €**
9	10 961 €	-1 294 €	0 €	0 €	0 €	9 667 €	**806 €**
10	11 125 €	-1 306 €	0 €	0 €	0 €	9 820 €	**818 €**
11	11 292 €	-1 318 €	0 €	0 €	0 €	9 974 €	**831 €**
12	11 461 €	-1 330 €	0 €	0 €	0 €	10 131 €	**844 €**
13	11 633 €	-1 343 €	0 €	0 €	0 €	10 291 €	**858 €**
14	11 808 €	-1 356 €	0 €	0 €	0 €	10 452 €	**871 €**
15	11 985 €	-1 369 €	0 €	0 €	0 €	10 616 €	**885 €**
16	12 165 €	-1 382 €	0 €	0 €	0 €	10 783 €	**899 €**
17	12 347 €	-1 395 €	0 €	0 €	0 €	10 952 €	**913 €**
18	12 532 €	-1 409 €	0 €	0 €	0 €	11 124 €	**927 €**
19	12 720 €	-1 423 €	0 €	0 €	0 €	11 298 €	**941 €**
20	12 911 €	-1 437 €	0 €	-2 444 €	0 €	9 031 €	**753 €**
21	13 105 €	-1 451 €	0 €	-4 253 €	0 €	7 401 €	**617 €**
22	13 301 €	-1 465 €	0 €	-4 615 €	0 €	7 222 €	**602 €**
23	13 501 €	-1 480 €	0 €	-4 701 €	0 €	7 321 €	**610 €**
24	13 704 €	-1 495 €	0 €	-4 788 €	0 €	7 421 €	**618 €**
25	13 909 €	-1 510 €	0 €	-4 876 €	0 €	7 523 €	**627 €**
26	14 118 €	-1 525 €	0 €	-4 966 €	0 €	7 626 €	**636 €**
27	14 329 €	-1 540 €	0 €	-5 058 €	0 €	7 731 €	**644 €**
28	14 544 €	-1 556 €	0 €	-5 150 €	0 €	7 838 €	**653 €**
29	14 763 €	-1 572 €	0 €	-5 244 €	0 €	7 946 €	**662 €**
30	14 984 €	-1 588 €	0 €	-5 340 €	0 €	8 056 €	**671 €**

LA FISCALITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT

ANNÉE	LOYERS DÉCLARÉS	CHARGES DÉDUCTIBLES	FRAIS FINANCIERS DÉDUCTIBLES	BILAN FISCAL	DÉFICIT BIC ANTÉRIEUR	AMORTISSEMENTS ANNUELS*	RÉSULTAT IMPOSABLE	FISCALITÉ SUR LES LOYERS	DONT PS
1	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	**0 €**	0 €
2	9 730 €	-360 €	0 €	9 370 €	0 €	-16 717 €	-7 347 €	**0 €**	0 €
3	9 876 €	-722 €	0 €	9 154 €	-7 347 €	-16 717 €	-14 911 €	**0 €**	0 €
4	10 024 €	-727 €	0 €	9 297 €	-14 911 €	-16 717 €	-22 332 €	**0 €**	0 €
5	10 174 €	-1 106 €	0 €	9 069 €	-22 332 €	-16 717 €	-29 980 €	**0 €**	0 €
6	10 327 €	-1 117 €	0 €	9 210 €	-29 980 €	-16 717 €	-37 488 €	**0 €**	0 €
7	10 482 €	-1 258 €	0 €	9 224 €	-37 488 €	-16 717 €	-44 982 €	**0 €**	0 €
8	10 639 €	-1 270 €	0 €	9 369 €	-44 982 €	-16 717 €	-52 330 €	**0 €**	0 €
9	10 799 €	-1 282 €	0 €	9 517 €	-52 330 €	-7 158 €	-49 970 €	**0 €**	0 €
10	10 961 €	-1 294 €	0 €	9 667 €	-49 970 €	-7 158 €	-47 461 €	**0 €**	0 €
11	11 125 €	-1 306 €	0 €	9 820 €	-47 461 €	-7 158 €	-44 799 €	**0 €**	0 €
12	11 292 €	-1 318 €	0 €	9 974 €	-44 799 €	-7 158 €	-41 982 €	**0 €**	0 €
13	11 461 €	-1 330 €	0 €	10 131 €	-41 982 €	-7 158 €	-39 008 €	**0 €**	0 €
14	11 633 €	-1 343 €	0 €	10 291 €	-39 008 €	-7 158 €	-35 875 €	**0 €**	0 €
15	11 808 €	-1 356 €	0 €	10 452 €	-35 875 €	-7 158 €	-32 581 €	**0 €**	0 €
16	11 985 €	-1 369 €	0 €	10 616 €	-32 581 €	-7 158 €	-29 122 €	**0 €**	0 €
17	12 165 €	-1 382 €	0 €	10 783 €	-29 122 €	-2 464 €	-20 803 €	**0 €**	0 €
18	12 347 €	-1 395 €	0 €	10 952 €	-20 803 €	-2 464 €	-12 315 €	**0 €**	0 €
19	12 532 €	-1 409 €	0 €	11 124 €	-12 315 €	-2 464 €	-3 656 €	**0 €**	0 €
20	12 720 €	-1 423 €	0 €	11 298 €	-3 656 €	-2 464 €	5 178 €	**2 444 €**	891 €
21	12 911 €	-1 437 €	0 €	11 475 €	0 €	-2 464 €	9 011 €	**4 253 €**	1 550 €
22	13 105 €	-1 451 €	0 €	11 654 €	0 €	-1 877 €	9 777 €	**4 615 €**	1 682 €
23	13 301 €	-1 465 €	0 €	11 836 €	0 €	-1 877 €	9 959 €	**4 701 €**	1 713 €
24	13 501 €	-1 480 €	0 €	12 021 €	0 €	-1 877 €	10 144 €	**4 788 €**	1 745 €
25	13 704 €	-1 495 €	0 €	12 209 €	0 €	-1 877 €	10 332 €	**4 876 €**	1 777 €
26	13 909 €	-1 510 €	0 €	12 399 €	0 €	-1 877 €	10 522 €	**4 966 €**	1 810 €
27	14 118 €	-1 525 €	0 €	12 593 €	0 €	-1 877 €	10 715 €	**5 058 €**	1 843 €
28	14 329 €	-1 540 €	0 €	12 789 €	0 €	-1 877 €	10 912 €	**5 150 €**	1 877 €
29	14 544 €	-1 556 €	0 €	12 988 €	0 €	-1 877 €	11 111 €	**5 244 €**	1 911 €
30	14 763 €	-1 572 €	0 €	13 190 €	0 €	-1 877 €	11 313 €	**5 340 €**	1 946 €

Le régime réel des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) permet d'amortir comptablement la valeur des biens et des meubles. L'amortissement est comparable à une dépense fictive qui vient en déduction du bilan fiscal ce qui réduit le résultat imposable et donc le montant d'impôt à payer.

FICHE(S) PROGRAMME(S)

DOMITYS INVEST
investir l'esprit libre

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS DOMITYS

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE BON SENS, SÛR, RENTABLE ET SANS SOUCI

CASTRES

(TARN - 81)

Les Herboristes

LE PROJET

La ville de Castres s'est engagée via plusieurs objectifs : développer l'offre de logement pour répondre à la demande croissante, développer les filières économiques innovantes en lien avec les spécificités du territoire et préserver le patrimoine paysager.

La résidence Domitys bénéficiera d'un emplacement de choix aux portes du centre historique de Castres qui lui offre un accès privilégié aux nombreux services et commerces. Elle sera proche de toutes les commodités et offrira à ses habitants un environnement paisible et serein.

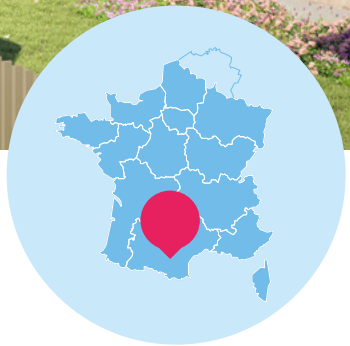
LA VILLE

Ville natale de Jean Jaurès, Castres participe au développement et à l'attractivité de son bassin de vie au-travers de sa coopération au cœur de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet qui rassemble près de 80 000 habitants et qui se compose de 14 communes.

Ville d'art et d'histoire, Castres, surnommée « la petite Venise du Languedoc », s'attache à préserver son centre historique avec les maisons sur l'Agout à pans de bois, le jardin de l'Évêché classé monument historique...

La culture tient une place importante avec l'organisation de nombreuses manifestations tout au long de l'année : le carnaval vénitien avec ses parades féériques, le festival « Les Extravadanses » qui célèbre la danse sous toutes ses formes et les fresques de lumière qui habillent durant 3 semaines les monuments de la ville de milles et une couleurs.

Côté transport, Castres est située à 45 min d'Albi grâce à son réseau de transport. La ville bénéficie d'un emplacement géographique favorable à proximité de l'A61.



Les Herboristes
Rue Amiral Galiber
81100 Castres

Type d'investissement
LMP / LMNP / Censi Bouvard

Rendement moyen
3,70 % HT net de charge

Livraison prévisionnelle
1e trimestre 2024

Loyers mensuels nets de charge
que le bien soit occupé ou non

Aucune charge de service

Co-promoteurs
Ægide - Nexity

LES LOGEMENTS

Exemple d'appartement T3

125 APPARTEMENTS

Confortables et adaptés à l'avancée en âge des résidents.

EXEMPLES DE PRIX

- 19 appartements T1, à partir de **136 000 €HT**
- 81 appartements T2, à partir de **155 000 €HT**
- 25 appartements T3, à partir de **226 000 €HT**

LES ESPACES CLUB

Les services, en formule ou à la carte, sont conçus pour rendre le quotidien des Seniors plus sûr et plus agréable : ménage, assistance 24h/7j, sorties culturelles, aide administrative, etc.

1- Accueil
2- Bar
3- Restaurant
4- Salon, Multimédia
5- Piscine, Aquagym
6- Salle de sport
7- Espace beauté
8- Espace soins
9- Atelier, Internet
10- Solarium

POUR ALLER PLUS LOIN

DOMITYS INVEST

N°1 de l'investissement en Résidence Services Seniors

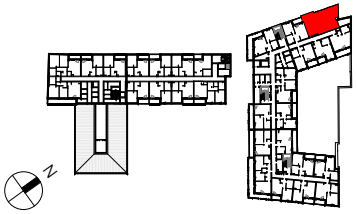
L'ensemble des illustrations, photos et représentations intérieures et extérieures est donné à titre indicatif, non contractuel. Architecte : Agence R&C Architecture. Perspectiviste : Spectrum.

PLAN(S)
DU OU DES LOT(S)

LES HERBORISTES

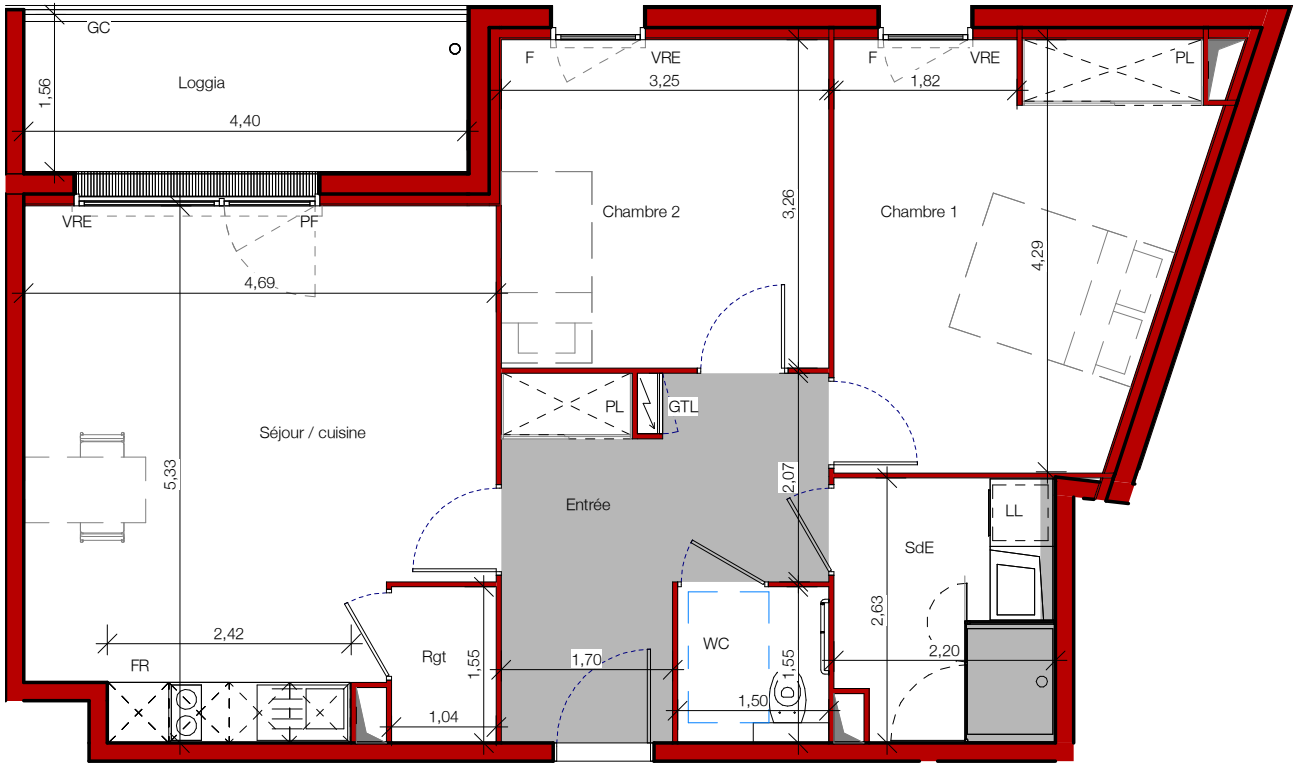
7 Rue Amiral Galiber
81100 - CASTRES

PLAN DE VENTE LANCEMENT COMMERCIAL



Orientation : OUEST

ETAGE	N° LOT	TYPE
R+3	346	T3



346

TABLEAU DES SURFACES

SdE	5,55 m²
Séjour / cuisine	22,50 m²
Entrée	9,25 m²
WC	2,15 m²
Rgt	1,60 m²
Chambre 2	10,55 m²
Chambre 1	14,25 m²
Surface habitable	**65,85 m²**
Loggia	6,85 m²
Exterieur	**6,85 m²**

0 1 2 3 4 5

F :	Fenêtre
PF :	Porte-fenêtre
VRE :	Volet roulant électrique
GC :	Garde-corps
PL :	Placard
GTL :	Gaine technique du logement
FR :	Réfrigérateur
LL :	Emplacement lave linge
	Soffites et faux plafonds

Le présent plan exprime les dispositions générales du logement, susceptibles de variations en fonction des nécessités techniques et/ou administratives, tant en ce qui concerne les dimensions que les équipements.
Les équipements fournis sont décrits dans la notice.

Indice A 29/09/2021