

SIMULATION D'INVESTISSEMENT LOCATIF EN IMMOBILIER GÉRÉ

(Résidences services)

Étude personnalisée

Le 13 Mai 2023

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 | ☐ Optimiser vos impôts |
| ☐ Développer votre patrimoine | ☐ Préparer votre retraite |
| ☐ Gérer votre patrimoine | ☒ Obtenir des revenus complémentaires |

VOS CRITÈRES

Apport disponible	Revenus souhaités
Capacité d'épargne	Durée d'investissement

VOTRE SITUATION PERSONNELLE

Situation familiale	Nombres d'enfants
Nombre de parts	

VOS REVENUS IMPOSABLES APRÈS ABATTEMENTS ET DÉDUCTIONS

Traitements, salaires	Pensions, rentes
Revenus mobiliers	Revenus fonciers
BIC location meublée	

VOTRE FISCALITÉ

Revenu fiscal total	
Impôts à payer	
Tranche marginale d'imposition	

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)
SENLIS	334	T3	60.88 m²
Prix de vente général TTC	334 100 €	Soit 57 333 € de TVA récupérable	
Forfait meuble TTC	9 900 €		
Provision frais d'achat	8 883 €		
Budget total TTC	352 883 €		

LES REVENUS LOCATIFS ET LES PRÉVISIONS DE CHARGES

Loyer annuel HT	11 408 €	Soit 951 € par mois
Estimation des charges annuelles	790 €	
DONT		
Charges de copro courantes	0 €	Part non récupérable
Taxe foncière	670 €	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	352 883 €
Autres frais	0 €
Financement de la TVA*	Avance promoteur
Total intermédiaire	0 €
Type de financement	Cash
Apport personnel	297 200 €
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 18 ANS

Loyers perçus	233 744 €
Réduction d'impôts	0 €
Récupération de la TVA	1 650 €
TOTAL DES RECETTES	235 394 €
Charges d'exploitation	20 801 €
Remboursement du financement	0 €
Fiscalité à payer sur les loyers perçus	4 359 €
TOTAL DES DÉPENSES	25 160 €
Bilan financier sur la période	210 232 €
Soit un effort d'épargne (-) ou des revenus de (+)	974 €
Estimation valeur en cas de revente	312 033 €
Capital restant dû	0 €
Valorisation de votre patrimoine net à terme	312 033 €

LA PERFORMANCE DE VOTRE INVESTISSEMENT EN QUELQUES MOTS

Vous investissez un capital initial de 297200 € qui vous permettra d'obtenir en moyenne 974 € par mois de revenu net de toute fiscalité pendant 18 années.

Au terme de cette période, vous aurez perçu 210232 € de revenus et vous disposerez d'un patrimoine immobilier d'une valeur de 312033 € soit un capital cumulé 522265 €.

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 6.12 %.(*)



*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	11 408 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 258 €	1 022 €
2	11 579 €	-695 €	0 €	0 €	0 €	10 884 €	907 €
3	11 753 €	-700 €	0 €	0 €	0 €	11 053 €	921 €
4	11 929 €	-1 050 €	0 €	0 €	0 €	10 879 €	907 €
5	12 108 €	-1 061 €	0 €	0 €	0 €	11 047 €	921 €
6	12 290 €	-1 201 €	0 €	0 €	0 €	11 089 €	924 €
7	12 474 €	-1 212 €	0 €	0 €	0 €	11 262 €	939 €
8	12 661 €	-1 223 €	0 €	0 €	0 €	11 439 €	953 €
9	12 851 €	-1 234 €	0 €	0 €	0 €	11 617 €	968 €
10	13 044 €	-1 245 €	0 €	0 €	0 €	11 799 €	983 €
11	13 239 €	-1 256 €	0 €	0 €	0 €	11 983 €	999 €
12	13 438 €	-1 268 €	0 €	0 €	0 €	12 170 €	1 014 €
13	13 640 €	-1 279 €	0 €	0 €	0 €	12 360 €	1 030 €
14	13 844 €	-1 291 €	0 €	0 €	0 €	12 553 €	1 046 €
15	14 052 €	-1 303 €	0 €	0 €	0 €	12 749 €	1 062 €
16	14 263 €	-1 315 €	0 €	0 €	0 €	12 947 €	1 079 €
17	14 477 €	-1 328 €	0 €	0 €	0 €	13 149 €	1 096 €
18	14 694 €	-1 340 €	0 €	-4 359 €	0 €	8 994 €	750 €
19	14 914 €	-1 353 €	0 €	-5 061 €	0 €	8 500 €	708 €
20	15 138 €	-1 366 €	0 €	-5 159 €	0 €	8 613 €	718 €
21	15 365 €	-1 379 €	0 €	-5 259 €	0 €	8 727 €	727 €
22	15 595 €	-1 392 €	0 €	-5 655 €	0 €	8 548 €	712 €
23	15 829 €	-1 406 €	0 €	-5 758 €	0 €	8 666 €	722 €
24	16 067 €	-1 420 €	0 €	-5 862 €	0 €	8 785 €	732 €
25	16 308 €	-1 434 €	0 €	-5 967 €	0 €	8 907 €	742 €
26	16 552 €	-1 448 €	0 €	-6 074 €	0 €	9 030 €	753 €
27	16 801 €	-1 462 €	0 €	-6 183 €	0 €	9 155 €	763 €
28	17 053 €	-1 477 €	0 €	-6 294 €	0 €	9 282 €	774 €
29	17 308 €	-1 492 €	0 €	-6 406 €	0 €	9 411 €	784 €
30	17 568 €	-1 507 €	0 €	-6 519 €	0 €	9 542 €	795 €

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	11 408 €	-360 €	0 €	11 048 €	0 €	-17 770 €	-6 722 €	0 €	0 €
3	11 579 €	-695 €	0 €	10 884 €	-6 722 €	-17 770 €	-13 608 €	0 €	0 €
4	11 753 €	-700 €	0 €	11 053 €	-13 608 €	-17 770 €	-20 326 €	0 €	0 €
5	11 929 €	-1 050 €	0 €	10 879 €	-20 326 €	-17 770 €	-27 217 €	0 €	0 €
6	12 108 €	-1 061 €	0 €	11 047 €	-27 217 €	-17 770 €	-33 940 €	0 €	0 €
7	12 290 €	-1 201 €	0 €	11 089 €	-33 940 €	-17 770 €	-40 621 €	0 €	0 €
8	12 474 €	-1 212 €	0 €	11 262 €	-40 621 €	-17 770 €	-47 129 €	0 €	0 €
9	12 661 €	-1 223 €	0 €	11 439 €	-47 129 €	-7 643 €	-43 333 €	0 €	0 €
10	12 851 €	-1 234 €	0 €	11 617 €	-43 333 €	-7 643 €	-39 359 €	0 €	0 €
11	13 044 €	-1 245 €	0 €	11 799 €	-39 359 €	-7 643 €	-35 202 €	0 €	0 €
12	13 239 €	-1 256 €	0 €	11 983 €	-35 202 €	-7 643 €	-30 861 €	0 €	0 €
13	13 438 €	-1 268 €	0 €	12 170 €	-30 861 €	-7 643 €	-26 333 €	0 €	0 €
14	13 640 €	-1 279 €	0 €	12 360 €	-26 333 €	-7 643 €	-21 615 €	0 €	0 €
15	13 844 €	-1 291 €	0 €	12 553 €	-21 615 €	-7 643 €	-16 705 €	0 €	0 €
16	14 052 €	-1 303 €	0 €	12 749 €	-16 705 €	-7 643 €	-11 598 €	0 €	0 €
17	14 263 €	-1 315 €	0 €	12 947 €	-11 598 €	-2 631 €	-1 282 €	0 €	0 €
18	14 477 €	-1 328 €	0 €	13 149 €	-1 282 €	-2 631 €	9 236 €	4 359 €	1 589 €
19	14 694 €	-1 340 €	0 €	13 354 €	0 €	-2 631 €	10 722 €	5 061 €	1 844 €
20	14 914 €	-1 353 €	0 €	13 561 €	0 €	-2 631 €	10 930 €	5 159 €	1 880 €
21	15 138 €	-1 366 €	0 €	13 772 €	0 €	-2 631 €	11 141 €	5 259 €	1 916 €
22	15 365 €	-1 379 €	0 €	13 986 €	0 €	-2 005 €	11 981 €	5 655 €	2 061 €
23	15 595 €	-1 392 €	0 €	14 203 €	0 €	-2 005 €	12 198 €	5 758 €	2 098 €
24	15 829 €	-1 406 €	0 €	14 423 €	0 €	-2 005 €	12 419 €	5 862 €	2 136 €
25	16 067 €	-1 420 €	0 €	14 647 €	0 €	-2 005 €	12 643 €	5 967 €	2 175 €
26	16 308 €	-1 434 €	0 €	14 874 €	0 €	-2 005 €	12 870 €	6 074 €	2 214 €
27	16 552 €	-1 448 €	0 €	15 105 €	0 €	-2 005 €	13 100 €	6 183 €	2 253 €
28	16 801 €	-1 462 €	0 €	15 339 €	0 €	-2 005 €	13 334 €	6 294 €	2 293 €
29	17 053 €	-1 477 €	0 €	15 576 €	0 €	-2 005 €	13 571 €	6 406 €	2 334 €
30	17 308 €	-1 492 €	0 €	15 817 €	0 €	-2 005 €	13 812 €	6 519 €	2 376 €



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)

SENLIS (OISE - 60) Adélaïde



LE PROJET

La résidence Domitys s'inscrit dans le cadre de la création d'un éco-quartier entouré de plusieurs forêts et espaces verts.

A quelques pas des transports en commun, elle offre une grande possibilité de mobilité pour les résidents (gare ferroviaire et routière, aéroport, autoroute...).

De nombreux commerces sont facilement accessibles à proximité de la résidence.

Ce quartier répond aux nouvelles attentes écologiques avec la création d'une réserve écologique et d'un parking en structure aérienne avec agriculture urbaine, au cœur du projet. Enfin, la résidence est labellisée et certifiée NF Habitat, HQE, BEE et Biodiversity.

LA VILLE

Située à seulement 42km de Paris, la ville de Senlis fait partie du département de l'Oise, en région Hauts-de-France et constitue un pôle urbain, économique et d'emploi de plus de 15 000 habitants.

Du gallo-romain à nos jours, l'architecture senlisienne est dotée de plusieurs joyaux de l'époque médiévale préservés des affronts du temps. A l'intérieur des rempart, Senlis dévoile une architecture à dominante médiévale et Renaissance au fil des rues pavées bordées d'hôtels particulier.

Engagée dans des démarches qui valorisent son cadre de vie, la ville de Senlis est labellisée « Ville Fleurie » depuis 2020 et a obtenu le label « Pays d'Art de d'Histoire » en 2015.



Adélaïde

Chaussée Brunehaut
60300 Senlis



Type d'investissement

LMP / LMNP



Rendement moyen

3,85 % HT net de charge



Livraison prévisionnelle

1^{er} trimestre 2026



Loyers mensuels nets de charge

que le bien soit occupé ou non



Aucune charge de service



Co-promoteurs

Ægide - Brownfields -
Demathieu Bard

LES LOGEMENTS

Exemple d'appartement T3



133 APPARTEMENTS

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

EXEMPLES DE PRIX

- 24 appartements T1, prix moyen **168 000 €^{HT}**
- 85 appartements T2, prix moyen **210 000 €^{HT}**
- 24 appartements T3, prix moyen **294 500 €^{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 | 6- Salle de sport |
| 2- Bar | 7- Espace beauté |
| 3- Restaurant | 8- Espace soins |
| 4- Salon, Multimédia | 9- Atelier, Internet |
| 5- Piscine, Aquagym | 10- Solarium |



Abbaye Saint Vincent de Senlis

Cathédrale Notre-Dame de Senlis

Mairie de Senlis

Château royal de Senlis et prieuré Saint-Maurice

Adélaïde
résidence Domitys



PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE
Découvrez la vidéo sur notre chaîne Youtube Domitys Invest

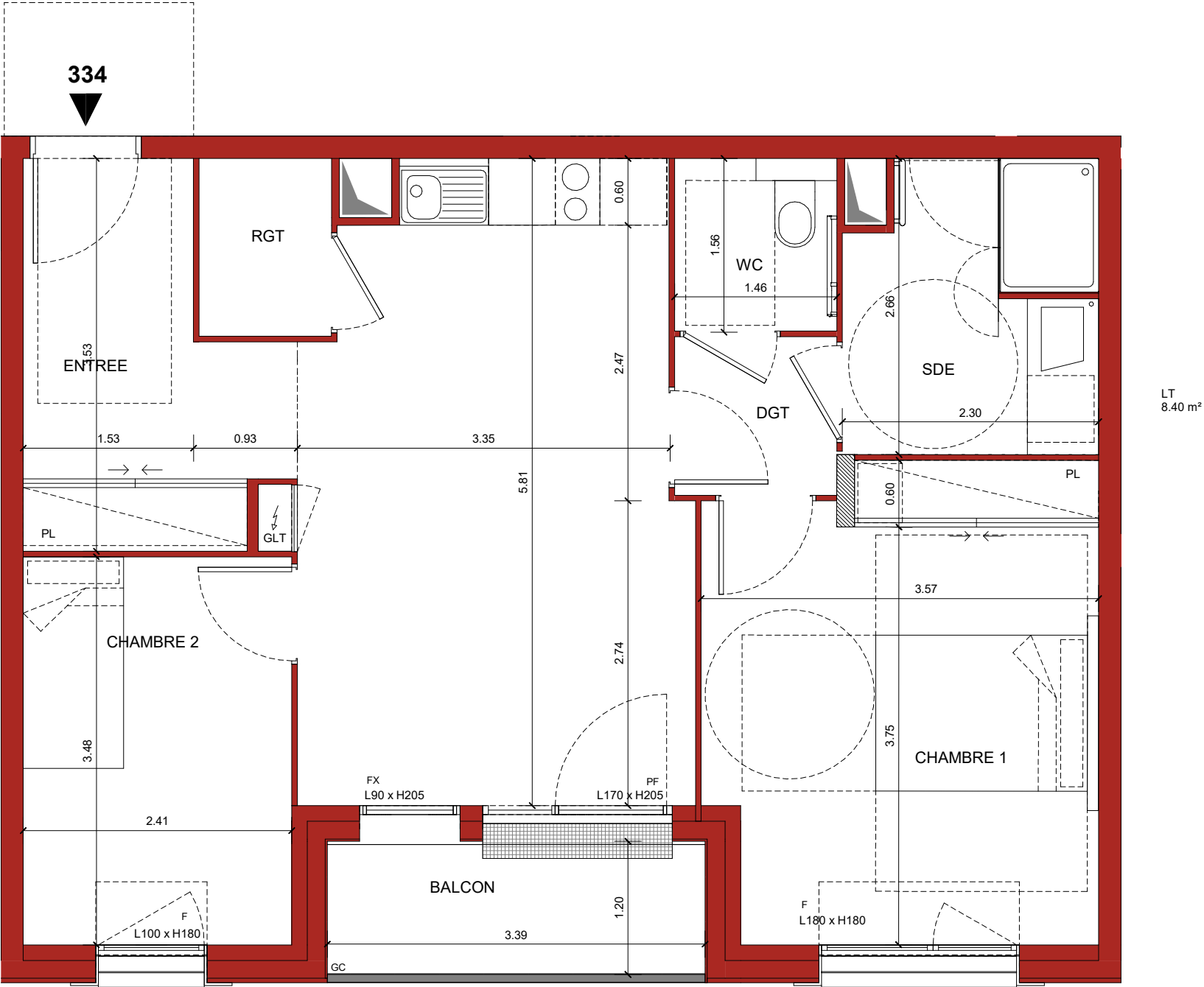
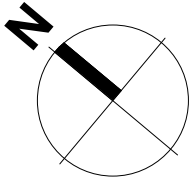
POUR ALLER PLUS LOIN

DOMITYS INVEST
N°1 de l'investissement en Résidence Services Seniors

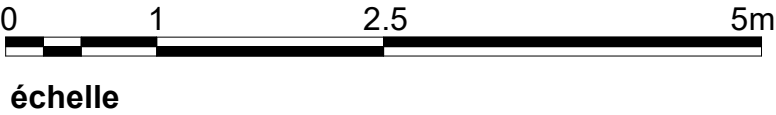
PLAN(S) DU OU DES LOT(S)

Légende

F	Fenêtre	GC	Garde-corps
PF	Porte fenêtre	PV	Pare-vue
BSO	Brise soleil orientable		Tableau Elec.
PL	Placard		Faux-plafond / Soffite



Le présent document exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement.
Des variations peuvent intervenir en fonction des dispositions techniques et réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement. La hauteur sous plafond, soffites, retombées de poutre, canalisations et déviements ne saurait être inférieure à 2.10m.Ces éléments ne sont pas tous figurés et peuvent être modifiés pour des raisons techniques.



PLAN LANCEMENT COMMERCIAL



SENLIS ADELAIDE

37 Chaussée Brunehaut
60300 SENLIS

334

3 PIECES



Orientation : SUD-OUEST

Surfaces habitables :

ENTREE	6.85 m²
SEJOUR / CUISINE	19.11 m²
CHAMBRE 1	14.54 m²
CHAMBRE 2	8.40 m²
RGT	1.90 m²
SDE	5.75 m²
WC	2.26 m²
DGT	2.07 m²

TOTAL SURFACE HABITABLE 60.88 m²

BALCON	4.04 m²
--------	---------

2023/04/12