

Investissement locatif - Loueur en meublé professionnel

Simulation Axofi éditée le 19 janvier 2012

Projet I

HYPOTHESES PRISES EN COMPTE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M et Me DUFOUR
LMP
In fine
Antoine Chemin

Votre foyer fiscal :	Votre revenu imposable	18 000 €
	Nombre de parts de votre foyer	3,00
	Tranche marginale d'imposition	6%
	Impôt sur le revenu *	6 €
	Forfait charges sociales pour TNS	35%
<i>* hors réduction d'impôt</i>		
Le Financement :	Type de prêt	In fine
	Taux H.A.	3,60%
	Taux ADI	0,35%
	Durée en mois	180
	Total général à financer	531 149 €
	Apport personnel	0 €
	TVA Remb. Anticipé	0 €
	Total final à financer	531 149 €
	Mois de signature de l'acte	10
	Franchise banque	0
L'adossment :	Prime initiale	150 000 €
	Durée en mois	182
	Versement de la TVA	18 867 €
	Durée en mois	178
	Prime périodique	958 €
	Durée en mois	182
	Taux de rendement net	3,80%
Capital à terme	531 149 €	
Revalorisation :	Immobilier	0,50%
	Loyers	0,50%
	Charges	0,50%

L'Opération :	Montage retenu	LMP
	Nature du bien	Résidence services
	Promoteur	0
	Programme	Résidence exemple
	Livraison	En exploitation
	N°	0
	Type	EHPAD
	Surface totale	0,00
	Décomposition du prix :	Terrain (15%)
Immobilier		359 000 €
Mobilier		22 410 €
Frais d'ingénierie		29 352 €
Frais d'établissement		44 500 €
Total H.T.		495 262 €
TVA		18 867 €
Total T.T.C.		514 129 €
Provision frais de dossiers		1 220 €
Package		0 €
Provision frais d'acte/prêt	15 800 €	
Total général à financer	531 149 €	
Charges :	Frais de Gestion *	0,00%
	Assurance loyers impayés *	0,00%
	Charges de Copro. et divers	700 €
	Comptabilité H.T.	500 €
	Secrétariat juridique H.T.	0 €
	URSSAF	0 €
	RAM	0 €
	ORGANIC	0 €
	Domiciliation H.T.	0 €
	Taxe Professionnelle *	70,00%
Taxe Foncière *	70,00%	
Loyers :	Loyers annuels T.T.C.	25 320 €

** % du loyer mensuel*

1/ PRESENTATION DE LA TRESORERIE

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M et Me DUFOUR
LMP
In fine
Antoine Chemin

Année	Loyers	Incidence Fiscale	Incidence Sociale	TVA	Rembours. Banque	Adossement hors Prime initiale	Charges	Trésorerie annuelle	Epargne mensuelle	Epargne mensuelle moyenne	Capital restant dû	Valeur de cession du bien	Gain net en sortie	Rentabilité revente
2012	4 000			18 867	-3 497	-20 783	-117	-1 529	-765	-765	531 149	421 410	-109 739	0,95%
2013	24 120	0		0	-20 980	-11 496	-4 020	-12 376	-1 031	-993	531 149	423 517	-107 632	5,70%
2014	24 241	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 040	-12 276	-1 023	-1 007	531 149	425 635	-105 515	5,70%
2015	24 362	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 060	-12 175	-1 015	-1 009	531 149	427 763	-103 387	5,70%
2016	24 484	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 081	-12 073	-1 006	-1 009	531 149	429 902	-101 248	5,70%
2017	24 606	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 101	-11 971	-998	-1 006	531 149	432 051	-99 098	5,70%
2018	24 729	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 122	-11 869	-989	-1 004	531 149	434 211	-96 938	5,70%
2019	24 853	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 142	-11 766	-980	-1 000	531 149	436 382	-94 767	5,70%
2020	24 977	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 163	-11 662	-972	-997	531 149	438 564	-92 585	5,70%
2021	25 102	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 184	-11 558	-963	-993	531 149	440 757	-90 392	5,70%
2022	25 227	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 205	-11 454	-954	-989	531 149	442 961	-88 188	5,70%
2023	25 353	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 226	-11 348	-946	-986	531 149	445 176	-85 974	5,70%
2024	25 480	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 247	-11 243	-937	-982	531 149	447 402	-83 748	5,70%
2025	25 608	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 268	-11 137	-928	-977	531 149	449 639	-81 511	5,70%
2026	25 736	0	0	0	-20 980	-11 496	-4 289	-11 030	-919	-973	531 149	451 887	-79 263	5,70%
2027	25 864	0	0	0	-17 484	-11 496	-4 311	-7 426	-619	-950	0	454 146	454 146	5,70%
2028	25 994	0	0	0	0	0	-4 332	21 661	1 805	-780	0	456 417	456 417	5,70%
2029	26 124	0	0	0	0	0	-4 354	21 770	1 814	-628	0	458 699	458 699	5,70%
2030	26 254	0	0	0	0	0	-4 376	21 879	1 823	-494	0	460 993	460 993	5,70%
2031	26 386	0	0	0	0	0	-4 398	21 988	1 832	-372	0	463 298	463 298	5,70%
2032	26 517	0	0	0	0	0	-4 420	22 098	1 841	-262	0	465 614	465 614	5,70%
2033	26 650	0	0	0	0	0	-4 442	22 208	1 851	-163	0	467 942	467 942	5,70%
2034	26 783	0	0	0	0	0	-4 464	22 319	1 860	-71	0	470 282	470 282	5,70%
2035	26 917	0	0	0	0	0	-4 486	22 431	1 869	0	0	472 633	472 633	5,70%
2036	27 052	0	0	0	0	0	-4 509	22 543	1 879	0	0	474 996	474 996	5,70%
2037	27 187	0	0	0	0	0	-4 531	22 656	1 888	0	0	477 371	477 371	5,70%
2038	27 323	0	0	0	0	0	-4 554	22 769	1 897	0	0	479 758	479 758	5,70%
2039	27 460	0	0	0	0	0	-4 577	22 883	1 907	0	0	482 157	482 157	5,70%
2040	27 597	0	0	0	0	0	-4 599	22 997	1 916	0	0	484 568	484 568	5,70%
2041	27 735	0	0	0	0	0	-4 622	23 112	1 926	0	0	486 991	486 991	5,70%
2042	27 874	0	0	0	0	0	-4 646	23 228	1 936	0	0	489 426	489 426	5,70%
2043	28 013	0	0	0	0	0	-4 669	23 344	1 945	0	0	491 873	491 873	5,70%
2044	28 153	0	0	0	0	0	-4 692	23 461	1 955	0	0	494 332	494 332	5,70%
2045	28 294	0	0	0	0	0	-4 716	23 578	1 965	0	0	496 804	496 804	5,70%
2046	28 435	0	0	0	0	0	-4 739	23 696	1 975	0	0	499 288	499 288	5,70%
2047	28 577	0	0	0	0	0	-4 763	23 815	1 985	0	0	501 784	501 784	5,70%
2048	28 720	-976	-20	0	0	0	-4 787	22 938	1 911	0	0	504 293	504 293	5,70%
2049	28 864	-987	-2 380	0	0	0	-4 811	20 686	1 724	0	0	506 815	506 815	5,70%

2/ PRESENTATION DE L'EXPLOITATION - BIC LMP

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M et Me DUFOUR
LMP
In fine
Antoine Chemin

Année	Loyers	Charges	Intérêts d'emprunt + ADI	Frais d'acquisition	Amort. Immobilier + Mobilier	Résultat Comptable	Amort. Retenus	Amort. Différés	Amort. Différés Repris	Résultat Fiscal
2012	4 000	-117	-3 497	0	-3 667	-3 281	-387	-3 281	0	0
2013	24 120	-4 020	-20 980	0	-22 005	-22 885	0	-22 005	0	-880
2014	24 241	-4 040	-20 980	0	-22 005	-22 784	0	-22 005	0	-780
2015	24 362	-4 060	-20 980	0	-22 005	-22 683	0	-22 005	0	-679
2016	24 484	-4 081	-20 980	0	-22 005	-22 582	0	-22 005	0	-577
2017	24 606	-4 101	-20 980	0	-21 258	-21 733	0	-21 258	0	-475
2018	24 729	-4 122	-20 980	0	-17 523	-17 895	0	-17 523	0	-373
2019	24 853	-4 142	-20 980	0	-17 523	-17 792	0	-17 523	0	-270
2020	24 977	-4 163	-20 980	0	-17 523	-17 689	0	-17 523	0	-166
2021	25 102	-4 184	-20 980	0	-17 523	-17 585	0	-17 523	0	-62
2022	25 227	-4 205	-20 980	0	-17 523	-17 480	-42	-17 480	0	0
2023	25 353	-4 226	-20 980	0	-17 523	-17 375	-148	-17 375	0	0
2024	25 480	-4 247	-20 980	0	-17 523	-17 269	-253	-17 269	0	0
2025	25 608	-4 268	-20 980	0	-17 523	-17 163	-359	-17 163	0	0
2026	25 736	-4 289	-20 980	0	-17 523	-17 056	-466	-17 056	0	0
2027	25 864	-4 311	-17 484	0	-16 473	-12 403	-4 070	-12 403	0	0
2028	25 994	-4 332	0	0	-11 224	10 437	-11 224	0	-10 437	0
2029	26 124	-4 354	0	0	-11 224	10 545	-11 224	0	-10 545	0
2030	26 254	-4 376	0	0	-11 224	10 654	-11 224	0	-10 654	0
2031	26 386	-4 398	0	0	-11 224	10 764	-11 224	0	-10 764	0
2032	26 517	-4 420	0	0	-10 624	11 473	-10 624	0	-11 473	0
2033	26 650	-4 442	0	0	-7 625	14 583	-7 625	0	-14 583	0
2034	26 783	-4 464	0	0	-7 625	14 694	-7 625	0	-14 694	0
2035	26 917	-4 486	0	0	-7 625	14 806	-7 625	0	-14 806	0
2036	27 052	-4 509	0	0	-7 625	14 918	-7 625	0	-14 918	0
2037	27 187	-4 531	0	0	-7 385	15 271	-7 385	0	-15 271	0
2038	27 323	-4 554	0	0	-6 186	16 583	-6 186	0	-16 583	0
2039	27 460	-4 577	0	0	-6 186	16 697	-6 186	0	-16 697	0
2040	27 597	-4 599	0	0	-6 186	16 812	-6 186	0	-16 812	0
2041	27 735	-4 622	0	0	-6 186	16 927	-6 186	0	-16 927	0
2042	27 874	-4 646	0	0	-6 186	17 042	-6 186	0	-17 042	0
2043	28 013	-4 669	0	0	-6 186	17 158	-6 186	0	-17 158	0
2044	28 153	-4 692	0	0	-6 186	17 275	-6 186	0	-17 275	0
2045	28 294	-4 716	0	0	-6 186	17 392	-6 186	0	-17 392	0
2046	28 435	-4 739	0	0	-6 186	17 510	-6 186	0	-17 361	149
2047	28 577	-4 763	0	0	-6 186	17 629	-6 186	0	0	17 629
2048	28 720	-4 787	0	0	-6 186	17 748	-6 186	0	0	17 748
2049	28 864	-4 811	0	0	-6 186	17 868	-6 186	0	0	17 868

3/ PRESENTATION DE L'INCIDENCE FISCALE - BIC

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M et Me DUFOUR
LMP
In fine
Antoine Chemin

Année	RNI	Dont BIC/BNC Pro	Impôt à Payer	Charges Sociales	Impact fiscal	Nouveau RNI	Dont nouveau BIC/BNC Pro	Nouvel Impôt à Payer	CGS CRDS	Réduction d'impôt	Incidence Fiscale	Incidence Sociale
2012	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2013	18 000	0	0	0	-880	17 120	0	0	0	0	0	0
2014	18 000	0	0	0	-780	17 220	0	0	0	0	0	0
2015	18 000	0	0	0	-679	17 321	0	0	0	0	0	0
2016	18 000	0	0	0	-577	17 423	0	0	0	0	0	0
2017	18 000	0	0	0	-475	17 525	0	0	0	0	0	0
2018	18 000	0	0	0	-373	17 627	0	0	0	0	0	0
2019	18 000	0	0	0	-270	17 730	0	0	0	0	0	0
2020	18 000	0	0	0	-166	17 834	0	0	0	0	0	0
2021	18 000	0	0	0	-62	17 938	0	0	0	0	0	0
2022	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2023	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2024	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2025	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2026	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2027	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2028	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2029	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2030	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2031	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2032	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2033	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2034	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2035	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2036	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2037	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2038	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2039	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2040	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2041	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2042	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2043	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2044	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2045	18 000	0	0	0	0	18 000	0	0	0	0	0	0
2046	18 000	0	0	0	149	18 149	149	0	20	0	0	-20
2047	18 000	0	0	0	17 629	35 629	17 629	976	2 380	0	-976	-2 380
2048	18 000	0	0	0	17 748	35 748	17 748	987	2 396	0	-987	-2 396
2049	18 000	0	0	0	17 868	35 868	17 868	1 004	2 412	0	-1 004	-2 412

4/ DETAIL DES CHARGES

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M et Me DUFOUR
LMP
In fine
Antoine Chemin

Année	Frais de Gestion / Assurance	Charges de Copropriété et divers	Comptabilité / Juridique H.T.	Charges Sociales	Domiciliation	Taxe Prof.	Taxe Foncière	Total Charges
2012	0	117	0	0	0	0	0	117
2013	0	704	503	0	0	1 407	1 407	4 020
2014	0	707	505	0	0	1 414	1 414	4 040
2015	0	711	508	0	0	1 421	1 421	4 060
2016	0	714	510	0	0	1 428	1 428	4 081
2017	0	718	513	0	0	1 435	1 435	4 101
2018	0	721	515	0	0	1 443	1 443	4 122
2019	0	725	518	0	0	1 450	1 450	4 142
2020	0	728	520	0	0	1 457	1 457	4 163
2021	0	732	523	0	0	1 464	1 464	4 184
2022	0	736	526	0	0	1 472	1 472	4 205
2023	0	739	528	0	0	1 479	1 479	4 226
2024	0	743	531	0	0	1 486	1 486	4 247
2025	0	747	533	0	0	1 494	1 494	4 268
2026	0	751	536	0	0	1 501	1 501	4 289
2027	0	754	539	0	0	1 509	1 509	4 311
2028	0	758	542	0	0	1 516	1 516	4 332
2029	0	762	544	0	0	1 524	1 524	4 354
2030	0	766	547	0	0	1 532	1 532	4 376
2031	0	770	550	0	0	1 539	1 539	4 398
2032	0	773	552	0	0	1 547	1 547	4 420
2033	0	777	555	0	0	1 555	1 555	4 442
2034	0	781	558	0	0	1 562	1 562	4 464
2035	0	785	561	0	0	1 570	1 570	4 486
2036	0	789	564	0	0	1 578	1 578	4 509
2037	0	793	566	0	0	1 586	1 586	4 531
2038	0	797	569	0	0	1 594	1 594	4 554
2039	0	801	572	0	0	1 602	1 602	4 577
2040	0	805	575	0	0	1 610	1 610	4 599
2041	0	809	578	0	0	1 618	1 618	4 622
2042	0	813	581	0	0	1 626	1 626	4 646
2043	0	817	584	0	0	1 634	1 634	4 669
2044	0	821	587	0	0	1 642	1 642	4 692
2045	0	825	589	0	0	1 650	1 650	4 716
2046	0	829	592	0	0	1 659	1 659	4 739
2047	0	834	595	0	0	1 667	1 667	4 763
2048	0	838	598	0	0	1 675	1 675	4 787
2049	0	842	601	0	0	1 684	1 684	4 811

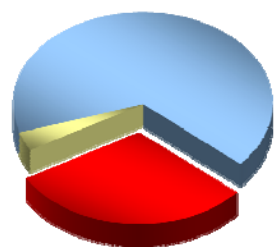
5/ DETAIL DU FINANCEMENT

Etude de :
Montage :
Financement :
Conseiller :

M et Me DUFOUR
LMP
In fine
Antoine Chemin

Année	Remb. Banque H.A.	Capital amorti	Intérêts	ADI	Remb. Banque A.C.	Capital restant dû
2012	3 187	0	3 187	310	3 497	531 149
2013	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2014	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2015	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2016	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2017	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2018	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2019	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2020	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2021	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2022	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2023	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2024	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2025	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2026	19 121	0	19 121	1 859	20 980	531 149
2027	15 934	0	15 934	1 549	17 484	0
2028	0	0	0	0	0	0
2029	0	0	0	0	0	0
2030	0	0	0	0	0	0
2031	0	0	0	0	0	0
2032	0	0	0	0	0	0
2033	0	0	0	0	0	0
2034	0	0	0	0	0	0
2035	0	0	0	0	0	0
2036	0	0	0	0	0	0
2037	0	0	0	0	0	0
2038	0	0	0	0	0	0
2039	0	0	0	0	0	0
2040	0	0	0	0	0	0
2041	0	0	0	0	0	0
2042	0	0	0	0	0	0
2043	0	0	0	0	0	0
2044	0	0	0	0	0	0
2045	0	0	0	0	0	0
2046	0	0	0	0	0	0
2047	0	0	0	0	0	0
2048	0	0	0	0	0	0
2049	0	0	0	0	0	0

Financement des Dépenses :



3,31%	Incidence fiscale*	18 867 €
0,00%	Incidence sociale	0 €
66,39%	Loyers	378 742 €
30,31%	Effort d'épargne	172 894 €

Votre effort d'épargne moyen est de **950 €**
 pendant **182 mois** - jusqu'à fin **2 027**

Vous avez mis en garantie la somme de **150 000 €**

Objectifs atteints au terme de la période :

Gain Fiscal

Economie/réduction d'impôt	0 €
Récupération de la TVA	18 867 €

Gain Charges Sociales

0 €

Capitalisation (évaluation de l'actif au terme de l'emprunt)

Transmissible à vos héritiers	454 146 €
Rente annuelle brute	25 864 €

Protection de la famille dès le premier jour

Bénéfice de l'assurance décès	531 149 €
Rente mensuelle brute (loyer initial)	2 110 €

Stocks d'amortissement au terme de l'emprunt**

466 557 €

* y compris récupération de la TVA le cas échéant

** La réserve d'amortissement vous permettra de défiscaliser les revenus constitués par les loyers moins les charges d'exploitation