

## Simulation LMP pour une Résidence à Méribel Mottaret avec 5,33 % de rentabilité locative garantie (Loyer HT sur Prix total HT)

Acquisition :	
Immobilier	356 968 €
Mobilier	15 200 €
Frais de premier établissement	54 659 €
<b>Total HT :</b>	<b>426 827 €</b>
TVA sur immobilier	
TVA sur frais	13 692 €
<b>Total TTC :</b>	<b>440 519 €</b>
Frais d'acte	26 000 €
Frais de gestion comptable annuel	900 €
<b>Bâtiment livré</b>	
Date d'acquisition :	30-juin-03

Financement :	
Frais d'acquisition :	26 000 €
Total TTC :	440 519 €
Apport personnel :	- €
<b>Montant de crédit :</b>	<b>466 519 €</b>
Crédit :	Taux Fixe
Type :	In Fine
Durée (années) :	15
Taux :	5,00%
Assurance décès invalidité :	0,40%
<b>Mensualité :</b>	<b>2 099 €</b>

Contrat de capitalisation :	
<b>Nantissement de :</b>	<b>155 000 €</b> 33%
TVA apportée en 2003 :	13 692 € (récupération de TVA)
Apport des gains d'impôt :	56 382 € (pour l'essentiel en 2004)
Apports annuels :	- €
Hypothèse de rendement :	5,00% annuel
<i>Capital obtenu sur la période :</i>	<i>467 913 €</i>

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Bilan fiscal</b>															
Intérêts du crédit	- 11 663	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326
Taxe foncière et professionnelle	- 1 334	- 2 667	- 2 707	- 2 748	- 2 789	- 2 831	- 2 873	- 2 916	- 2 960	- 3 004	- 3 049	- 3 095	- 3 142	- 3 189	- 3 237
Frais de gestion comptable	- 900	- 914	- 927	- 941	- 955	- 970	- 984	- 999	- 1 014	- 1 029	- 1 044	- 1 060	- 1 076	- 1 092	- 1 109
Frais de premier établissement	- 54 659														
Frais d'acte	- 26 000														
Recettes locatives nettes	+ 11 365	+ 22 729	+ 23 070	+ 23 416	+ 23 767	+ 24 124	+ 24 486	+ 24 853	+ 25 226	+ 25 604	+ 25 988	+ 26 378	+ 26 774	+ 27 175	+ 27 583
<b>Résultat comptable</b>	<b>- 83 191</b>	<b>- 4 177</b>	<b>- 3 890</b>	<b>- 3 599</b>	<b>- 3 303</b>	<b>- 3 002</b>	<b>- 2 698</b>	<b>- 2 388</b>	<b>- 2 074</b>	<b>- 1 755</b>	<b>- 1 432</b>	<b>- 1 103</b>	<b>- 770</b>	<b>- 432</b>	<b>- 88</b>
<i>Amortissements</i>															
Amortissement immobilier	- 6 425	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851
Amortissement mobilier	- 760	- 1 520	- 1 520	- 1 520	- 1 520	- 1 520	- 1 520	- 1 520	- 1 520	- 1 520	- 760				
<i>Amortissements différés</i>	- 7 185	- 21 556	- 35 927	- 50 298	- 64 668	- 79 039	- 93 410	- 107 781	- 122 151	- 136 522	- 150 133	- 164 087	- 178 041	- 190 892	- 203 743
<b>Déficit fiscal</b>	<b>- 83 191</b>	<b>- 4 177</b>	<b>- 3 890</b>	<b>- 3 599</b>	<b>- 3 303</b>	<b>- 3 002</b>	<b>- 2 698</b>	<b>- 2 388</b>	<b>- 2 074</b>	<b>- 1 755</b>	<b>- 1 432</b>	<b>- 1 103</b>	<b>- 770</b>	<b>- 432</b>	<b>- 88</b>
<b>Economie impôts</b>		<b>+ 41 180</b>	<b>+ 2 068</b>	<b>+ 1 926</b>	<b>+ 1 781</b>	<b>+ 1 635</b>	<b>+ 1 486</b>	<b>+ 1 335</b>	<b>+ 1 182</b>	<b>+ 1 027</b>	<b>+ 869</b>	<b>+ 709</b>	<b>+ 546</b>	<b>+ 381</b>	<b>+ 214</b>
<b>Bilan de trésorerie</b>															
Remboursement capital emprunté															
Récupération de TVA		+ 13 692													
Recettes locatives nettes	+ 11 365	+ 22 729	+ 23 070	+ 23 416	+ 23 767	+ 24 124	+ 24 486	+ 24 853	+ 25 226	+ 25 604	+ 25 988	+ 26 378	+ 26 774	+ 27 175	+ 27 583
Taxe foncière et professionnelle	- 1 334	- 2 667	- 2 707	- 2 748	- 2 789	- 2 831	- 2 873	- 2 916	- 2 960	- 3 004	- 3 049	- 3 095	- 3 142	- 3 189	- 3 237
Frais de gestion comptable	- 900	- 914	- 927	- 941	- 955	- 970	- 984	- 999	- 1 014	- 1 029	- 1 044	- 1 060	- 1 076	- 1 092	- 1 109
Emprunt	- 11 663	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326	- 23 326
Economie impôts		+ 41 180	+ 2 068	+ 1 926	+ 1 781	+ 1 635	+ 1 486	+ 1 335	+ 1 182	+ 1 027	+ 869	+ 709	+ 546	+ 381	+ 214
<b>Trésorerie annuelle</b>	<b>- 2 532</b>	<b>+ 50 694</b>	<b>- 1 822</b>	<b>- 1 673</b>	<b>- 1 521</b>	<b>- 1 368</b>	<b>- 1 211</b>	<b>- 1 053</b>	<b>- 892</b>	<b>- 729</b>	<b>- 563</b>	<b>- 395</b>	<b>- 224</b>	<b>- 51</b>	<b>+ 125</b>

Prix de revient tenant compte des avantages fiscaux du statut LMP	
Déficit fiscal dû aux amortissements et aux frais de premier établissement :	- 383 943 €
Gain d'impôts (49,50%) :	190 052 €
<b>Prix de revient :</b>	<b>236 775 €</b>

Rentabilité locative	
Bail commercial HMC - Les Portes du Soleil (9 ans)	22 729 €
Rentabilité sur prix d'achat HT :	5,33%
<b>Rentabilité sur prix de revient (*) :</b>	<b>9,6%</b>

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
- 11 663											
- 3 285	- 3 334	- 3 384	- 3 435	- 3 487	- 3 539	- 3 592	- 3 646	- 3 701	- 3 756	- 3 812	- 81 512
- 1 125	- 1 142	- 1 159	- 1 177	- 1 194	- 1 212	- 1 230	- 1 249	- 1 268	- 1 287	- 1 306	- 28 363
											- 54 659
											- 26 000
+ 27 997	+ 28 417	+ 28 843	+ 29 275	+ 29 715	+ 30 160	+ 30 613	+ 31 072	+ 31 538	+ 32 011	+ 32 491	+ 694 667
<b>+ 11 923</b>	<b>+ 23 940</b>	<b>+ 24 299</b>	<b>+ 24 664</b>	<b>+ 25 034</b>	<b>+ 25 409</b>	<b>+ 25 790</b>	<b>+ 26 177</b>	<b>+ 26 570</b>	<b>+ 26 968</b>	<b>+ 27 373</b>	
- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 12 851	- 6 425	- 314 844
											- 14 440
- 204 670	- 193 581	- 182 132	- 170 320	- 158 137	- 145 578	- 132 639	- 119 313	- 105 594	- 91 476	- 70 529	
<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>- 113 903</b>
<b>+ 44</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	
- 466 519 €											
+ 27 997	+ 28 417	+ 28 843	+ 29 275	+ 29 715	+ 30 160	+ 30 613	+ 31 072	+ 31 538	+ 32 011	+ 32 491	+ 683 302
- 3 285	- 3 334	- 3 384	- 3 435	- 3 487	- 3 539	- 3 592	- 3 646	- 3 701	- 3 756	- 3 812	- 80 178
- 1 125	- 1 142	- 1 159	- 1 177	- 1 194	- 1 212	- 1 230	- 1 249	- 1 268	- 1 287	- 1 306	- 27 463
- 11 663											- 338 227
+ 44											+ 56 382
<b>- 454 552</b>	<b>+ 23 940</b>	<b>+ 24 299</b>	<b>+ 24 664</b>	<b>+ 25 034</b>	<b>+ 25 409</b>	<b>+ 25 790</b>	<b>+ 26 177</b>	<b>+ 26 570</b>	<b>+ 26 968</b>	<b>+ 27 373</b>	<b>- 159 010</b>