

## Schéma explicatif

Une règle d'or commerciale que j'ai apprise il y a peut être 30 ans dit que:

*"Pour être parfaitement compris par une personne qui ne connaît pas le produit que l'on veut expliquer et ce quelque soit son niveau intellectuel, sa très haute situation, il est recommandé de délivrer une explication claire qu'un enfant de 12 ans soit à même de comprendre."*

C'est sur cette base que ce qui suit vous éclairera sur les grandes lignes.



## Qui est l'investisseur ?

Préférentiellement un chef d'entreprise ou bien une personne en profession libérale qui tire la majorité de ses revenus de la catégorie des BIC ou des BNC.

Exemples:



Chef d'entreprise TNS



Chirurgien



Ophtalmologiste



Autres Non Saliés

## Conditions demandées aux investisseurs ?

L'investisseur privé ne doit pas être surendetté car il doit pouvoir contracter un emprunt.

Les revenus BIC ou BNC doivent être de l'ordre de 200 000 € au minimum pour un couple avec 2 enfants.



## Quel est l'investissement minimum ?



**Une**



**Deux**



**Trois villas!**

Chaque villa a une architecture de charme spécifique et peut se situer dans des villes différentes.  
Toutes les villas bénéficient de prestations haut de gamme et de plus :

Les terrains ont été négociés

Les matériaux ont été négociés

Les salles de bains ont été négociées

Les piscines ont été négociées

Les arbres ont été négociés

Les clôtures ont été négociées

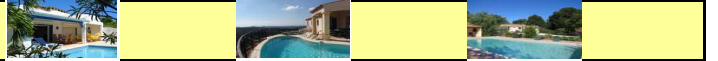
Chaque clou, chaque matériel ou matériau à été négocié.

**Tout, absolument tout à été négocié pour vous !**

## ***Pourquoi du haut de gamme et des prix négociés ?***

Pour être certains que lorsque vous revendrez vos villas vous puissiez réaliser une plus-value : revendre bien plus cher et très facilement quelle que soit la conjoncture et le marché de l'immobilier.

## ***Pourquoi trois villas ?***



Le statut utilisé par l'investisseur est celui du LMP (Loueur en Meublé Professionnel) qui nécessite des recettes locatives minimales annuelles de 23 000 €.

Les loyers sont garantis par bail commercial. Néanmoins il est apparu primordial d'appliquer des loyers accessibles aux locataires potentiels afin de sécuriser la gestion et corrélativement sécuriser l'opération de l'investisseur. Le but premier de cet investissement est de réaliser une forte rentabilité globale. Ainsi, avoir un peu moins de loyer que sur un investissement en appartement est largement compensé par la plus-value importante à réaliser à la revente. L'objectif est de matérialiser une plus-value rapide nette d'impôts et de taxes !

## ***Pourquoi le statut LMP ?***

- Pour imputer sur vos revenus BIC ou BNC les déficits liés à l'investissement

et engendrer :

**Economie d'impôts directs  
&  
Economie des charges**

- Pour revendre en bénéficiant d'une exonération de plus-value après 5 ans d'exploitation

## Combien dois-je épargner ?



Sur 6 ans et demi, si mes revenus sont de l'ordre de 250 000 € BIC ou BNC:

ma participation totale personnelle sera de **92 745 €** sur 75 mois

soit un effort d'épargne de : **1 361 €** par mois (16 332 € par an)

## Quel sera mon capital disponible dans 6 ans et demi ?

Prévision raisonnable **345 569 €**

Prévision très pessimiste **151 945 €**



## De Combien aurai-je enrichi mon patrimoine ?

Pendant 6 ans et demi, j'aurai économisé :



**103 014 €** D' impôts directs

**45 512 €** De charges

**soit une économie totale de 148 526 €**



J'aurai investi 1 361 € mensuellement pendant 75 mois

afin d'obtenir au moins un capital de **345 569 €**

ce qui correspond à un placement

au taux de rentabilité annuel de **23,42%**



Fin.