



# FIDELIS

PATRIMOINE

# FIDELIS PATRIMOINE

*Spécialiste de l'investissement LMNP non géré*

**CRÉEZ VOUS UN PATRIMOINE NON FISCALISÉ**







# FIDELIS

## PATRIMOINE



# Pourquoi investir en LMNP non Géré ?

## A - Une fiscalité très avantageuse

Le statut LMNP bénéficie d'un **CADRE FISCAL SPÉCIFIQUE TRÈS FAVORABLE** :

➔ **LE RÉGIME RÉEL : L'ATOUT MAJEUR**

↳ **AMORTISSEMENT DU BIEN** (*hors terrain*),

↳ **AMORTISSEMENT DU MOBILIER**,

↳ **DÉDUCTION DES CHARGES** :

*intérêts d'emprunt, travaux, assurances, frais de gestion, taxe foncière...*

Dans la plupart des cas, cela permet de **RÉDUIRE L'IMPOSITION À ZÉRO PENDANT PLUSIEURS ANNÉES**, même avec un bon rendement.

➔ **LE MICRO-BIC POUR CEUX QUI CHERCHENT LA SIMPLICITÉ**

↳ abattement forfaitaire de **50 %** des loyers perçus (vs 30 % en location nue).

↳ déclaration simplifiée.

➔ Le LMNP reste, même après les ajustements législatifs, un **DES RÉGIMES IMMOBILIERS LES PLUS PROTECTEURS FISCALEMENT**.

## B - Un marché locatif solide avec une demande naturelle

Le logement meublé répond à une **DEMANDE STRUCTURELLEMENT FORTE** :

↳ Étudiants,

↳ Jeunes actifs,

↳ Salariés en mobilité professionnelle,

↳ Personnes en transition (séparation, mutation, premier emploi), colocation.

**CETTE DEMANDE EST PARTICULIÈREMENT FORTE DANS :**

↳ Les grandes métropoles,

↳ Les villes étudiantes,

↳ Les bassins d'emploi dynamiques.

➔ Le LMNP garantit **UNE VACANCE LOCATIVE RÉDUITE** et une **SOLVABILITÉ ÉLEVÉE DES LOCATAIRES**.

## C - Un investissement accessible

**LE LMNP PERMET D'INVESTIR AVEC UN TICKET D'ENTRÉE RAISONNABLE, SOUVENT COMPRIS ENTRE 100 000 € ET 250 000 €, GRÂCE AUX PETITES SURFACES COMME :**

↳ studios,

↳ T1 bis,

↳ T2,

➔ **C'EST UN EXCELLENT CHOIX POUR UN PREMIER INVESTISSEMENT OU POUR OPTIMISER SA FISCALITÉ EN PHASE DE CONSTITUTION DE PATRIMOINE.**

# Pourquoi privilégier le LMNP NON GÉRÉ ?

## 1

### Un actif immobilier souple, polyvalent et résilient

**LE LMNP NON GÉRÉ** consiste à investir dans un bien meublé *classique* (studio, T2, etc.), en dehors des résidences de services.

Ce modèle offre **UNE FLEXIBILITÉ TOTALE : VOUS N'ÊTES PAS DÉPENDANT D'UN GESTIONNAIRE NI D'UN BAIL COMMERCIAL – UN RISQUE FRÉQUEMMENT POINTÉ DANS LES RÉSIDENCES SERVICES.**

**CONTRAIREMENT AU LMNP GÉRÉ, VOUS ÊTES MAÎTRE DE VOTRE BIEN.**

## 2

### Un meilleur emplacement et une meilleure rentabilité

**UN LMNP NON GÉRÉ POURRA ÊTRE RÉALISÉ EN HYPER CENTRE VILLE, ALORS QUE LES BIENS EN LMNP GÉRÉ SONT SITUÉS DANS DES RÉSIDENCES EN PÉRIPHÉRIE DE VILLE.**

Également il s'agit d'un achat dans l'ancien et non dans le neuf, donc à un prix au m<sup>2</sup> plus faibles

**LE LMNP NON GÉRÉ PERMET UN EMPLACEMENT DE QUALITÉ.**

## 3

### Une grande flexibilité dans l'exploitation du bien

**CONTRAIREMENT À UN APPARTEMENT EN RÉSIDENCE, VOUS AVEZ UNE GRANDE LIBERTÉ :**

- ↳ Liberté de choisir son bien (emplacement, typologie, travaux, style) ;
- ↳ Liberté d'ajuster les loyers, le mobilier ou le type de locataire (étudiants, jeunes actifs, mobilité, colocation...) ;
- ↳ Liberté de garder le bien pour loger un enfant étudiant,
- ↳ Possibilité de basculer en location vide ou meublée selon les cycles du marché.

**LE LMNP NON GÉRÉ EST UN INVESTISSEMENT PILOTABLE, ADAPTABLE AUX CYCLES DU MARCHÉ ET AUX OBJECTIFS DE L'INVESTISSEUR.**



# 4 Un bien plus liquide et sans décôte à la revente

Un bien LMNP est un logement classique, contrairement aux résidences de services. À la revente :

- ↳ Vous revendez à des investisseurs mais aussi à des occupants,
- ↳ Le marché est beaucoup plus liquide,
- ↳ La valeur du bien n'est pas liée à la santé d'un gestionnaire ou d'un bail **COMMERCIAL**.

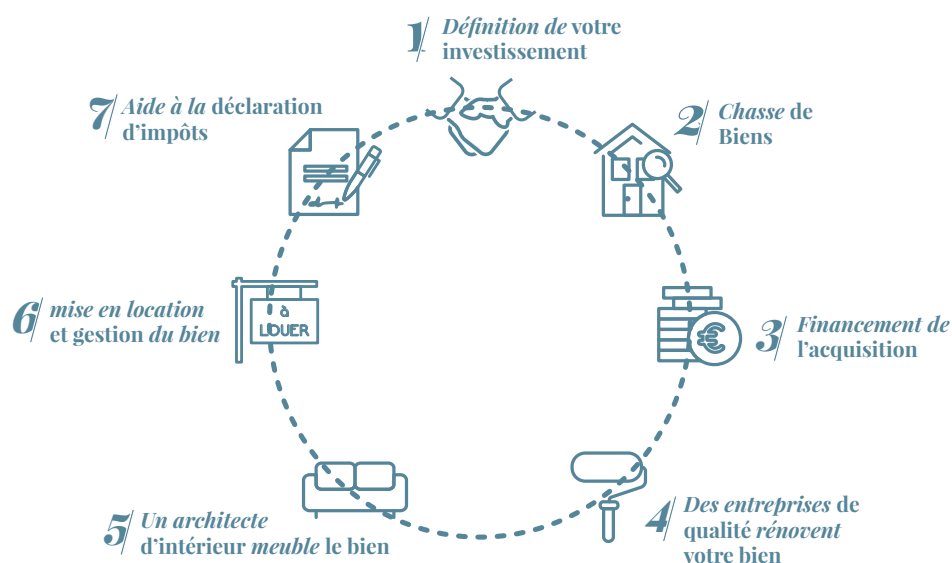
**LE LMNP EST UN PLACEMENT IMMOBILIER RÉSILIENT, TRANSMISSIBLE ET PATRIMONIAL.**



# *Pourquoi réaliser votre investissement LMNP avec FIDELIS ?*

**FIDELIS SPÉCIALISTE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER  
DANS L'ANCIEN AVEC 650 LOTS LIVRÉS DEPUIS 2017**

**Fidelis vous aide à réaliser votre LMNP  
avec un service complet**



AVANTAGES :

- ↪ **MEILLEUR RENTABILITÉ**
- ↪ **LIVRAISON RAPIDE**
- ↪ **GESTION LOCATIVE**







# Exemples d'investissement

en LMNP avec FIDELIS

## Achat T1 bis

*Appartement avec mezzanine*

**LILLE, RUE D'ARTOIS**

**BUDGET 143 000 €**  
**RENDEMENT BRUT 4,8%**

### Montant à financer

Prix : **90 000€**

Frais de notaire : **8 100€**

Meuble : **3 000€**

Ingénierie FIDELIS : **9 900€**

Travaux : **32 000€**

Frais de banque : **MÉMOIRE**

**TOTAL À FINANCER : 143 000 €**

### Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu : **600 €**

Mensualité prêt : **1 180 €**

Taxe foncière : **30 €**

Assurance P.N.O : **10 €**

Mise en location / état des lieux : **18 €**

Gestion locative : **41 €**

Assurance loyer impayé : **12 €**

Quot-part charges copropriété : **19 €**

Expert-comptable et CFE : **33 €**

Effort d'épargne mensuel moyen de : **253 €**

**Montage financier  
mensualité avec  
apport de 25 000€**





# T2 LMNP

BUDGET 09/22

230 000 €

LOYER

750 €/mois

RENDEMENT

BRUT

4 %



FIDELIS  
PATRIMOINE

ÉCONOMIE  
D'IMPÔT

*Pas d'impôt sur  
les loyers  
pendant 20 ans  
grâce au régime  
du LMNP actuel*

# IMMEUBLE

7% de rentabilité

BUDGET 09/22

470 000 €

LOYER

2 710 €/mois

RENDEMENT

BRUT

6,9 %



FIDELIS  
PATRIMOINE

ÉCONOMIE  
D'IMPÔT

*Pas d'impôt sur  
les loyers  
pendant 25 ans  
grâce au régime  
du LMNP actuel*

# Les étapes de votre investissement

## Étape n° 1 : Gestion de votre offre d'achat par mail

- a* Réception de votre offre écrite par mail
- b* ↪ **FIDELIS** : Transmission de l'offre au vendeur.
- c* ↪ **FIDELIS** : Après accord sur le prix, envoi de votre état civil, descriptif et prix du bien au notaire.
- d* ↪ **FIDELIS** : Analyse et envoi d'une copie du projet de compromis.

## Étape n° 2 : Réception du devis des travaux

### VOTRE INTERLOCUTEUR FIDELIS DÉDIÉ

#### MISSIONS :

- a* ↪ Sélectionner l'entreprise partenaire en fonction de son agenda pour un démarrage des travaux après signature de l'acte
- b* ↪ Établissement du devis selon le cahier des charges **FIDELIS**
- c* ↪ Transmission du devis à l'établissement bancaire pour l'intégrer au besoin de financement

## Étape n° 3 : Signature du compromis de vente

- a* ↪ **VOUS** : Choix du notaire qui vous représente en complément du notaire vendeur.  
CHOIX N°1 - NOTAIRE PARTENAIRE FIDELIS;  
CHOIX N°2 - VOTRE PROPRE NOTAIRE
- b* ↪ Signature à distance ou procuration.
- c* ↪ Transmission du compromis à l'établissement bancaire pour lancer le dossier de prêt.

## Étape n° 4 : Signature de l'offre de prêt

- a* Vous êtes déjà en rapport avec votre banque et elle vous a fait une offre commerciale.
- b* Vous souhaitez une proposition de notre courtier bancaire partenaire :
  - ↪ **MISSIONS :**
    - Sélectionner les banques les plus compétitives du marché selon votre profil. - Négocier les meilleures conditions au meilleur taux.
    - Vous présenter la solution retenue la plus performante.
    - Suivre votre dossier jusqu'à la signature de l'offre de prêt finale.
  - ↪ **QUAND ?** Dès que votre dossier est complet.
  - ↪ **DÉLAI :** 7 à 15 jours pour recevoir un retour des banques.



## Étape n° 5 : Préparation du rdv de signature notaire

- a** Signature à distance ou dans votre ville. Ou Prendre RDV avec le notaire pour signature d'une procuration.
- b** VOTRE NOTAIRE OU NOTAIRE partenaire FIDELIS : envoi de l'Appel de fonds à la banque afin qu'elle puisse effectuer le virement au notaire du programme AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE.

- ↳ **MISSIONS** : Fixer la date de signature notaire en fonction de vos disponibilités.
- ↳ **QUAND ?** Dès réception de l'offre de prêt signée.
- ↳ **DÉLAI** : selon la date de réception du projet d'acte notarial.

**DÈS RECEPTION  
DES FONDS ET DE  
VOTRE PROCURATION  
EVENTUELLE**

## Étape n° 6 : Signature de votre acte de vente

### REGULARISATION DE L'ACTE DE VENTE

et réception de l'attestation notariée qui fait foi avant réception du titre de propriété définitif.

(délai de 6 à 12 mois)

## Étape n° 7 : Lancement des travaux

- ↳ **SUIVI** régulier
- ↳ **ENVOI** de reporting avec photo
- ↳ **RÉCEPTION** du chantier terminé

## Étape n° 8 : Signature du mandat de gestion et mise en location

- ↳ **FIDELIS** envoi la signature électronique du mandat de gestion de votre bien
- ↳ Mise en location du bien par sélection rigoureuse du locataire assorti d'une garantie des loyers impayés

**VOTRE INTERLOCUTEUR DÉDIÉ CHEZ**

**FIDELIS :**

**Axelle Capy**

*Directrice service gestion locative*

**06 39 67 89 76**

**ACAPY@FIDELIS-PATRIMOINE.EU**



# Excellence & *sur mesure*



LILLE-INVESTISSEMENT-LOCATIF.COM

979 av. de la République,  
59700 Marcq-en-Baroeul

03 - 20 - 94 - 37 - 92