



Toulon, le 25 01 2012

Jean-Marc DELCOURT

QUELQUES LOTS D'EHPAD SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE A FORTE RENTABILITE

Patrimoine peut vous proposer quelques lots d'EHPAD (maison de retraite médicalisée) sur le marché secondaire.

Les établissements sont en exploitation.

Vous n'avez pas à attendre la fin de la construction pour toucher votre loyer.....

Je vous rappelle quelques éléments :

La fiscalité des loueurs en meublés non professionnels est particulièrement **intéressante** :

- Les murs qui représentent environ 90 % du montant de l'investissement s'amortissent (20 à 25 ans) mais l'amortissement ne peut avoir comme conséquence de rendre le revenu négatif :

Si vous avez des intérêts d'emprunt, l'amortissement excédentaire sera reporté indéfiniment. **Vous aurez donc des loyers non fiscalisés de nombreuses années après la fin du prêt.**

Voici en annexe la grille de ce que j'ai à proposer.

- Vous constaterez que la rentabilité est exceptionnelle et l'indexation des loyers est bonne.

Programme Orpea :

rentabilité avant frais de notaire 5,59 % après frais de notaire 5,25 %

Programme les Opalines :

rentabilité avant frais de notaire 6,12 % après frais de notaire 5,75 %

Les gestionnaires sont connus.

Vous pouvez financer votre gestion de différentes manières :

a) au comptant : compte tenu des amortissements votre revenu ne sera pratiquement pas fiscalisé,

b) avec un prêt amortissable : avec environ 30 % d'apport pour un prêt sur 20 ans, votre trésorerie est voisine de l'équilibre (vous pouvez constituer votre apport en demandant des avances sur vos contrats d'assurance-vie (l'avance est souvent de 60 % maximum de la valeur du contrat). L'apport peut être inférieur à 30 %,

c) en prêt à remboursement in fine sur 15 ans (adossement en prime unique) : 60 % du montant de l'emprunt.

Quelle que soit la solution de financement vous constaterez que les intérêts de prêts sont très inférieurs à vos loyers (qui progresseront).

URGENT

J'ai 16 lots à commercialiser

PLACEMENTS – FINANCEMENTS - ORGANISATION PATRIMONIALE

140, Av. Franklin Roosevelt - 83 000 TOULON - Tél 04 94 03 04 40 - Fax 04 94 42 09 60

jm.delcourt@wanadoo.fr - www.patrimoine-courtage.com