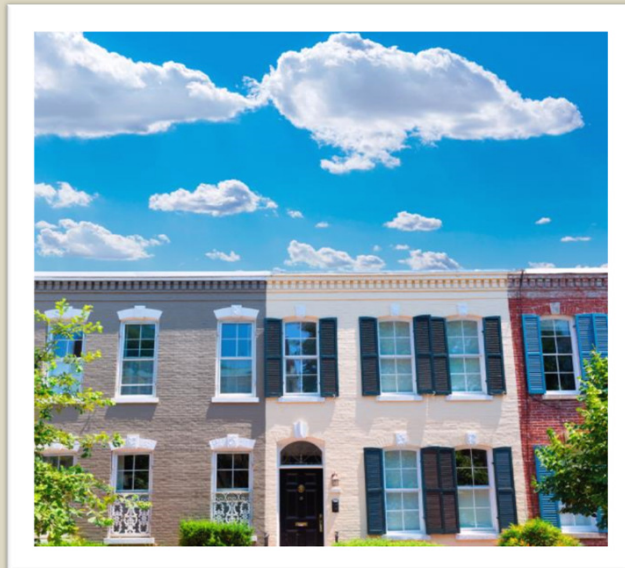


PERFORMANCE IMMO BIC-IR

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

SIMULATION FINANCIÈRE EN MEUBLE BIC IMMEUBLE NANTES



IMMOBILIER HAUT RENDEMENT
PLATEFORME DE FORMATION EN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

SIMULATEUR COMPARATIF
PERFORMANCE IMMO BIC-IR

SITUATION PATRIMONIALE

Situation de famille	3 parts - Mariés / PACS -E
Revenus annuels	60 000 €
Imposition	3 482 €
Tranche Marginale d'Imposition	14%

PROJET IMMOBILIER

Prix de vente du bien - net vendeur	215 000 €	Dispositif fiscal	Meublé BIC - LMNP
Frais d'agence, honoraires de recherche...	15 000 €	Surface habitable	200 m ²
Estimation des travaux de rénovation	15 050 €	Prix moyen de vente au m ²	1075 € /m ²
Revalorisation annuelle du prix du bien	2%	Prix du projet au m ²	1342 € /m ²
Frais de notaire	16 536 €		

MONTANT TOTAL DU PROJET

268 395 €

FINANCEMENT DU PROJET

Apport personnel		Type de garantie bancaire	Hypothèque
Taux d'emprunt (hors assurance ADI)	1,70%	Estimation frais de garantie	5 808 €
Type de crédit	Amortissable		
Durée d'emprunt	20 ans		
Montant total de l'emprunt	268 395 €		

MONTANT TOTAL DES MENSUALITES

1 320 € /mois

CASH-FLOW

Taxe foncière annuelle	1 400 €	Taux de vacances moyen (2 à 10%)	1,00%
Revalorisation annuelle taxe foncière	1,00%	Revalorisation annuelle des loyers	2,00%
Frais de gestion locative (% TTC)	6,00%		
Garanties loyers impayés + dégradation (% TTC)	2,50%	TOTAL LOYERS BRUTS MENSUELS	1 851 € /mois
Assurance annuelle des murs	400 €		
Charges annuelles de copropriété		RENDEMENT BRUT	8,28%
Autres frais annuels		RENDEMENT NET DE CHARGES	6,90%
Total annuel des frais de copropriété & autres charges	400 €	RENDEMENT NET APRES IMPÔTS	6,90%
CHARGES LOCATIVES MENSUELLES	307 € /mois	AUTOFINANCEMENT NET	OUI
		AUTOFINANCEMENT NET NET	OUI

REVENUS MENSUELS NETS DE CHARGES

1 544 € /mois

BILAN N°1 (COURT TERME)

Durée de simulation N°1	20 ans
BENEFICE NET A LA REVENTE	
Montant disponible en cas de revente dans 20 ans	319 759 €
Bénéfice net (vente + loyers - crédit - charges - impôts)	383 299 €
Bénéfice net moyen annuel	19 165 €

Bénéfice net moyen annuel

19 165 €

BILAN N°2 (LONG TERME)

Durée de simulation N°2	41 ans
BENEFICE NET A LA REVENTE	
Montant disponible en cas de revente dans 41 ans	502 880 €
Bénéfice net (vente + loyers - crédit - charges - impôts)	1 018 820 €
Bénéfice net moyen annuel	24 849 €

Bénéfice net moyen annuel

24 849 €

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

Gain mensuel minimum	175 €
Gain mensuel moyen	265 €

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

Gain mensuel minimum	265 €
Gain mensuel moyen sur la période	1 049 €

T.R.I. sur 20 ans

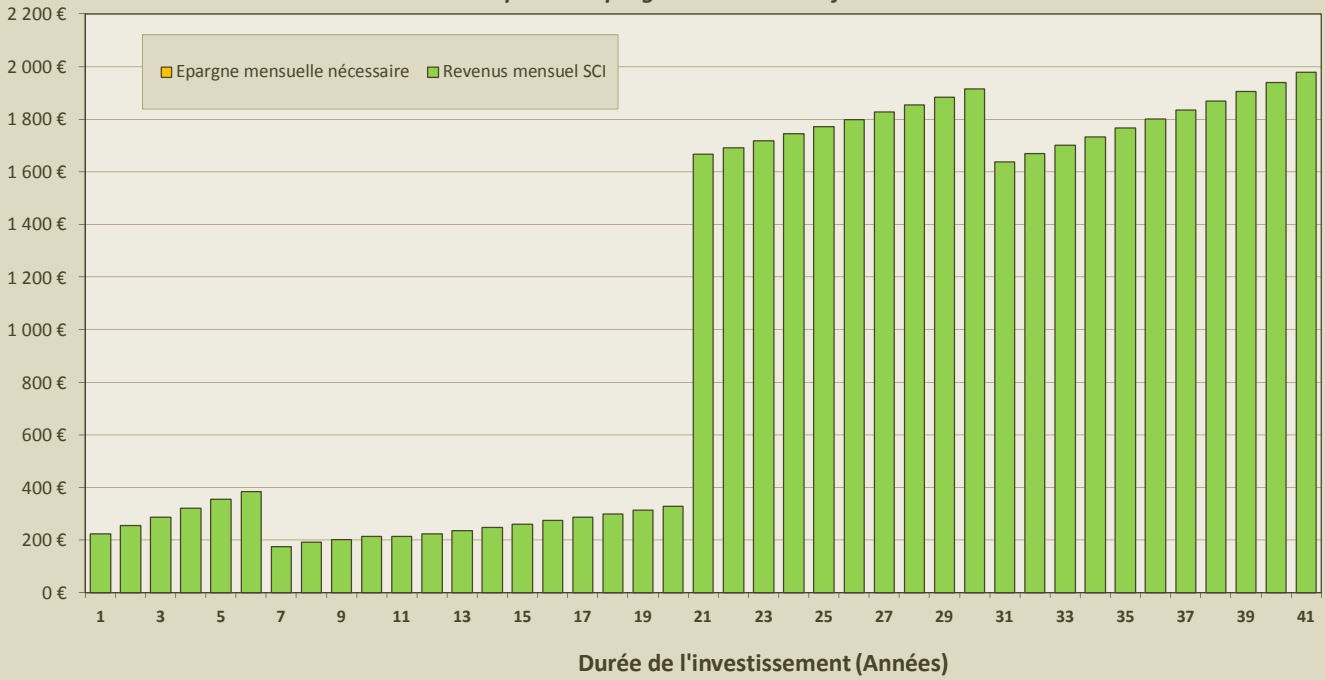
> 35%

T.R.I. sur 41 ans

35,0%

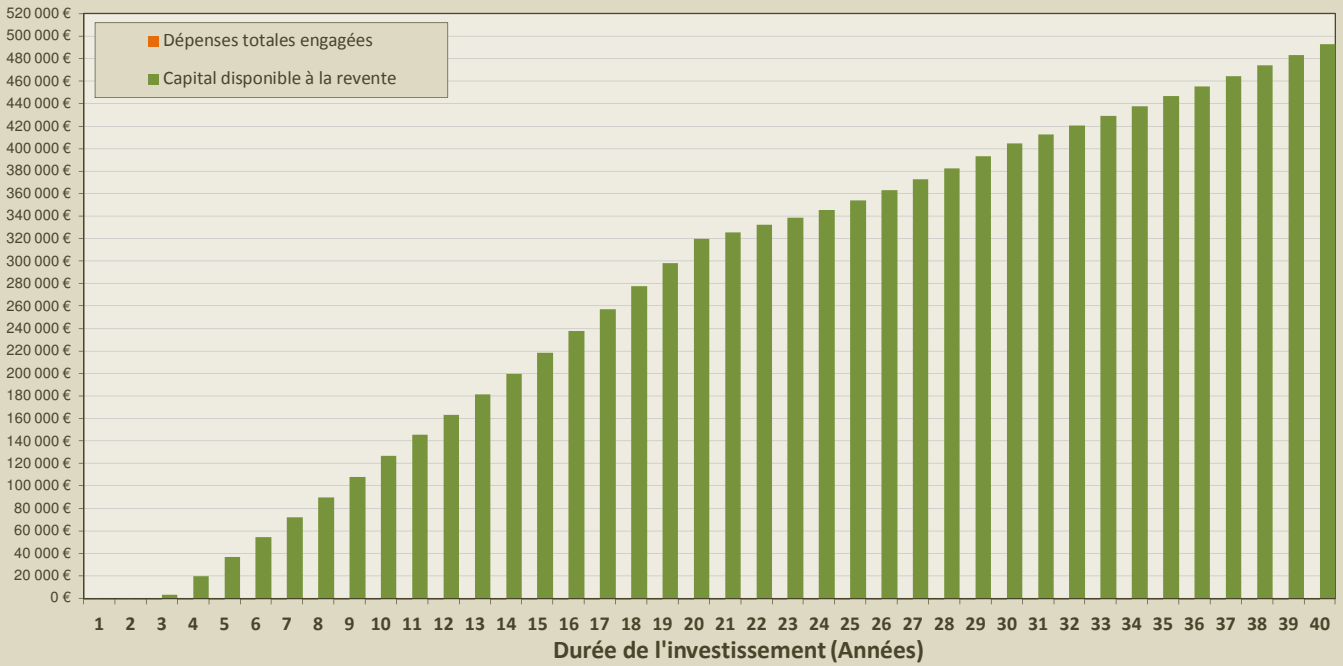
GRAPHIQUES

Détail phase d'épargne et de revenus fonciers



GRAPHIQUES (SUITE)

Détail Capital disponible et dépenses engagées (Meublé BIC)



Détail du bénéfice net de l'investissement (Meublé BIC)

