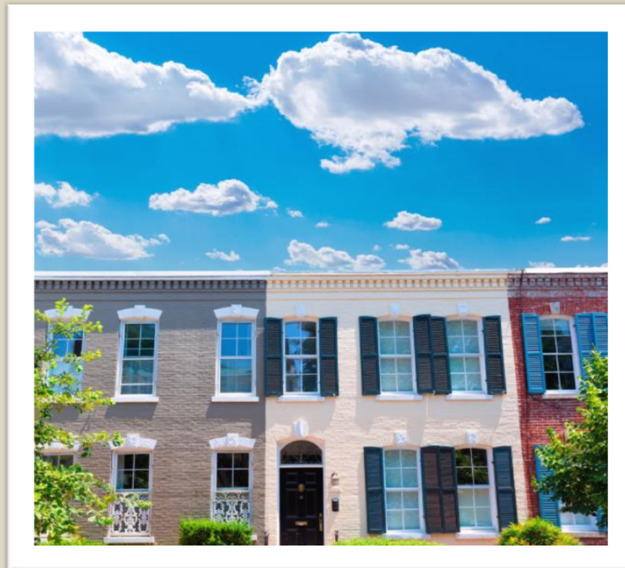


PERFORMANCE IMMO PRO (SCI à l'IS)

INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

SIMULATION FINANCIÈRE EN SCI A L'IS IMMEUBLE NANTES



IMMOBILIER HAUT RENDEMENT
PLATEFORME DE FORMATION EN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

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	150 000 €	Dispositif fiscal	SCI à l'IS - SARL à l'IS
Frais d'agence, honoraires de recherche...	12 000 €	Surface habitable	200 m ²
Estimation des travaux de rénovation	2 000 €	Prix moyen de vente au m ²	750 €/m ²
Revalorisation annuelle du prix du bien	2%	Prix du projet au m ²	907 €/m ²
Frais de notaire	12 123 €		

MONTANT TOTAL DU PROJET

181 350 €

FINANCEMENT DU PROJET

Apport personnel		Type de garantie bancaire	Hypothèque
Taux d'emprunt (hors assurance ADI)	1,60%	Estimation frais de garantie	4 227 €
Type de crédit	Amortissable		
Durée d'emprunt	20 ans		
Montant total de l'emprunt	181 350 €		

MONTANT TOTAL DES MENSUALITES

883 € /mois

CASH-FLOW

Taxe foncière annuelle	1 333 €	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	1 139 € /mois
Assurance annuelle des murs	400 €		
Charges annuelles de copropriété		RENDEMENT BRUT	7,53%
Autres frais annuels		RENDEMENT NET DE CHARGES	5,93%
Total annuel des frais de copropriété & autres charges	400 €	RENDEMENT NET APRES IMPÔTS	5,93%
		AUTOFINANCEMENT NET	OUI
CHARGES LOCATIVES MENSUELLES	241 € /mois	AUTOFINANCEMENT NET NET	OUI

REVENUS MENSUELS NETS DE CHARGES

897 € /mois

BILAN N°1 (COURT TERME)

Durée de simulation N°1	10 ans
BENEFICE NET A LA REVENTE	
Trésor disponible dans la SCI dans 10 ans (cash seul)	6 103 €
Valeur de l'immobilier dans la SCI dans 10 ans	181 654 €
Plus-value de revente de l'immobilier dans 10 ans	21 268 €
Capital de revente disponible dans la SCI (Immo seul)	60 660 €
Bénéfice net de l'opération dans 10 ans *	72 753 €
Coût de liquidation de la SCI en 1 fois **	15 956 €
Bénéfice net opération sortie SCI en 1 fois **	56 797 €

Bénéfice net moyen annuel

7 275 €

BILAN N°2 (LONG TERME)

Durée de simulation N°2	41 ans
BENEFICE NET A LA REVENTE	
Trésor disponible dans la SCI dans 10 ans (cash seul)	449 644 €
Valeur de l'immobilier dans la SCI dans 10 ans	335 622 €
Plus-value de revente de l'immobilier dans 10 ans	108 002 €
Capital de revente disponible dans la SCI (Immo seul)	224 264 €
Bénéfice net de l'opération dans 10 ans *	1 076 715 €
Coût de liquidation de la SCI en 1 fois **	224 298 €
Bénéfice net opération sortie SCI en 1 fois **	852 417 €

Bénéfice net moyen annuel

26 261 €

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

Effort d'épargne mensuel maximum	20 € /mois
Gain mensuel moyen	50 € /mois

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

Effort d'épargne mensuel maximum	20 € /mois
Gain mensuel moyen sur la période	819 € /mois

T.R.I. sur 10 ans

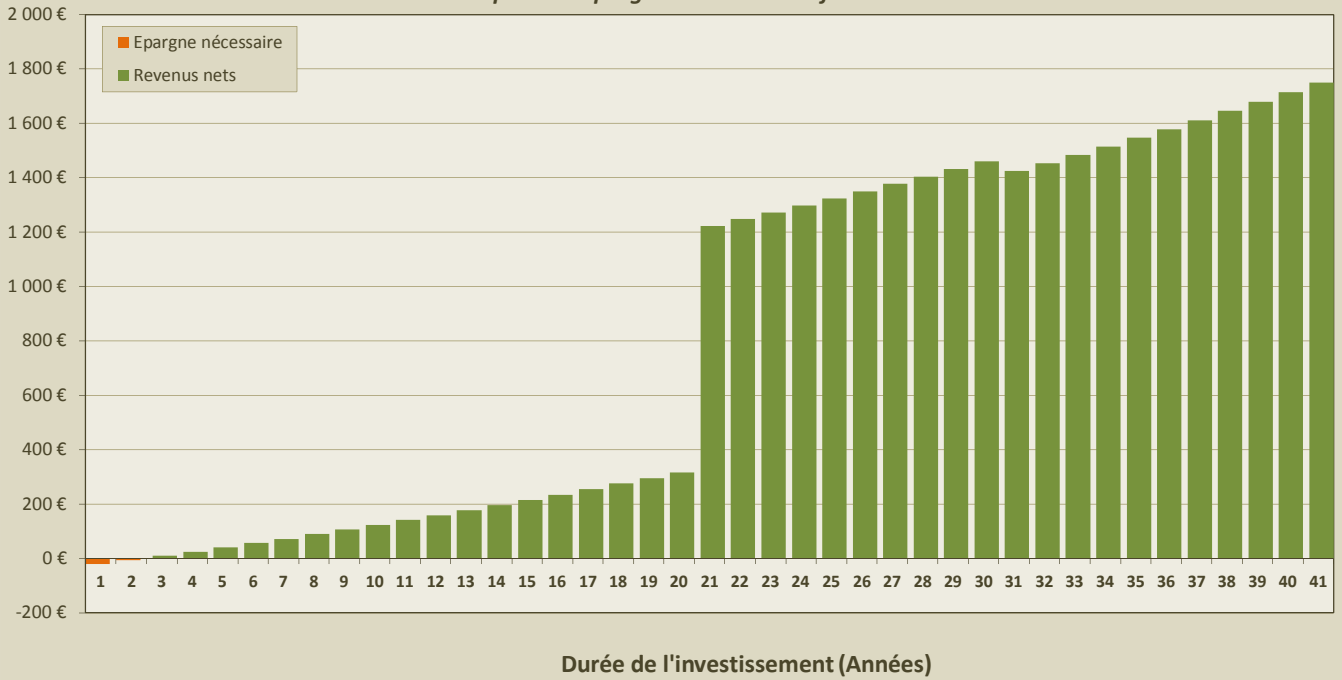
> 35%

T.R.I. sur 41 ans

35,0%

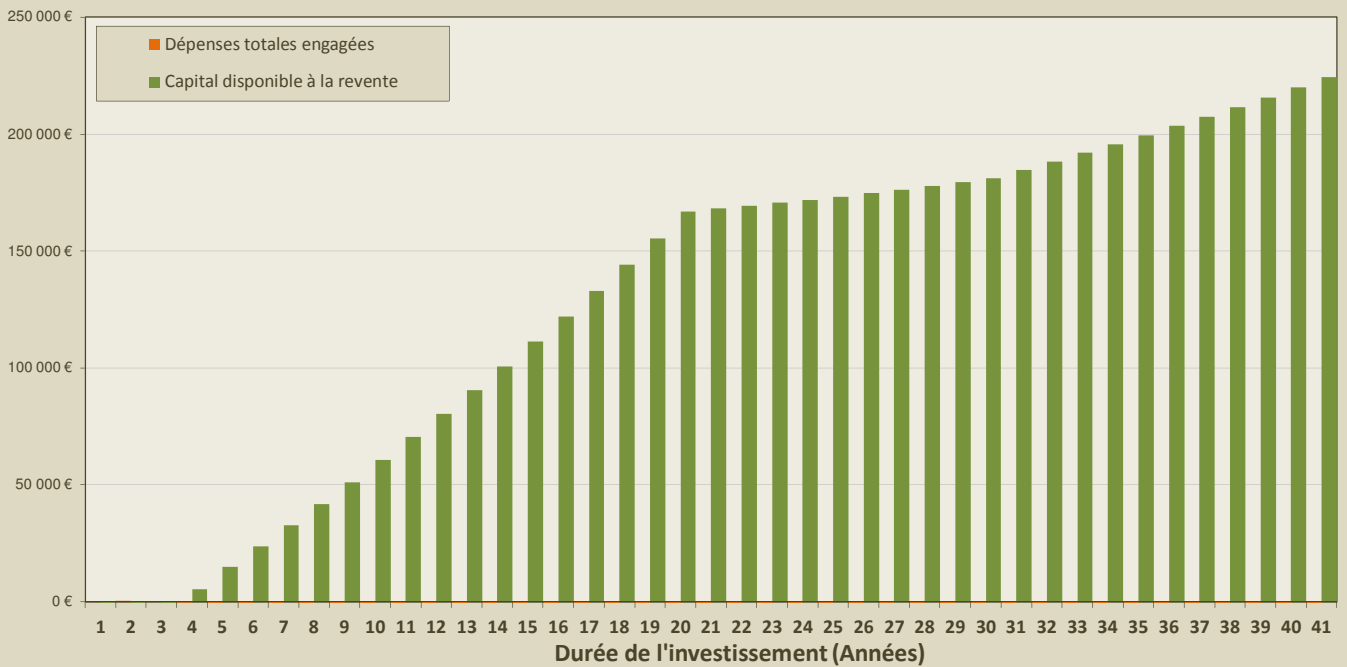
GRAPHIQUES

Détail phase d'épargne et de revenus fonciers



GRAPHIQUES (SUITE)

Détail Capital disponible et dépenses engagées



Détail du bénéfice net de l'investissement

