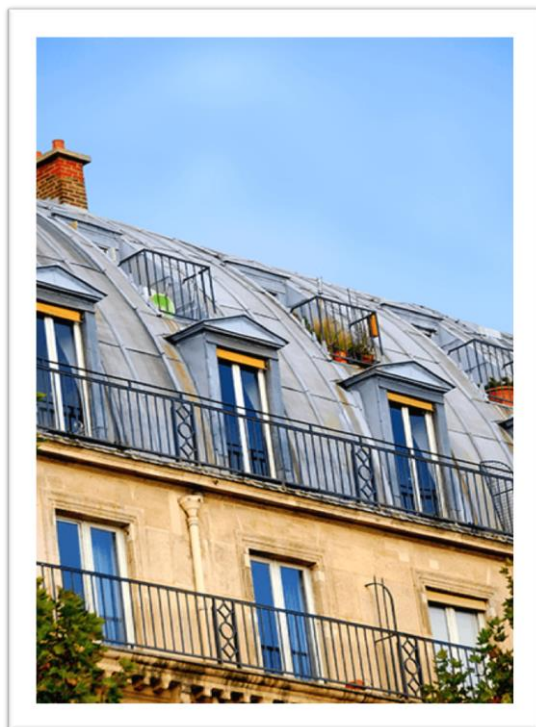


PROJET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF



SIMULATION FINANCIÈRE EN SCI A L'IS

IMMEUBLE NANTES

SITUATION PATRIMONIALE

Situation de famille	3 parts - Mariés / PACS -E
Revenus annuels	60 000 €
Imposition	3 441 €
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...		Surface habitable	100 m ²
Estimation des travaux de rénovation		Prix moyen de vente au m ²	1500 € /m ²
Revalorisation annuelle du prix du bien	1%	Prix du projet au m ²	1648 € /m ²
Frais de notaire	12 123 €		

MONTANT TOTAL DU PROJET

164 799 €

FINANCEMENT DU PROJET

Apport personnel	5 000 €	Type de garantie bancaire	IPPD
Taux d'emprunt (hors assurance ADI)	2,00%	Estimation frais de garantie	2 676 €
Type de crédit	Amortissable		
Durée d'emprunt	20 ans		
Montant total de l'emprunt	159 799 €		

MONTANT TOTAL DES MENSUALITES

808 € /mois

CASH-FLOW

Taxe foncière annuelle	800 €	Taux de vacances moyen (2 à 10%)	10,00%
Revalorisation annuelle taxe foncière	1,00%	Revalorisation annuelle des loyers	0,50%
Frais de gestion locative (% TTC)			
Garanties loyers impayés + dégradation (% TTC)		TOTAL LOYERS BRUTS MENSUELS	1 170 € /mois
Assurance annuelle des murs	300 €		
Charges annuelles de copropriété		RENDEMENT BRUT	8,52%
Autres frais annuels	500 €	RENDEMENT NET DE CHARGES	7,37%
Total annuel des frais de copropriété & autres charges	1 100 €	RENDEMENT NET APRES IMPÔTS	7,37%
CHARGES LOCATIVES MENSUELLES	158 € /mois	AUTOFINANCEMENT NET	OUI
		AUTOFINANCEMENT NET NET	OUI

REVENUS MENSUELS NETS DE CHARGES

1 012 € /mois

BILAN N°1 (COURT TERME)

Durée de simulation N°1	20 ans
BÉNÉFICE NET A LA REVENTE	
Trésor disponible dans la SCI dans 20 ans (cash seul)	45 334 €
Valeur de l'immobilier dans la SCI dans 20 ans	181 216 €
Plus-value de revente de l'immobilier dans 20 ans	28 052 €
Capital de revente disponible dans la SCI (Immo seul)	151 353 €
Bénéfice net de l'opération dans 20 ans *	191 686 €
Coût de liquidation de la SCI en 1 fois **	54 448 €
Bénéfice net opération sortie SCI en 1 fois **	137 238 €

Bénéfice net moyen annuel

9 584 €

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

Gain mensuel minimum	159 € /mois
Gain mensuel moyen	159 € /mois

T.R.I. sur 20 ans

> 35%

BILAN N°2 (LONG TERME)

Durée de simulation N°2	41 ans
BÉNÉFICE NET A LA REVENTE	
Trésor disponible dans la SCI dans 20 ans (cash seul)	383 951 €
Valeur de l'immobilier dans la SCI dans 20 ans	223 330 €
Plus-value de revente de l'immobilier dans 20 ans	51 977 €
Capital de revente disponible dans la SCI (Immo seul)	169 120 €
Bénéfice net de l'opération dans 20 ans *	548 071 €
Coût de liquidation de la SCI en 1 fois **	164 421 €
Bénéfice net opération sortie SCI en 1 fois **	383 650 €

Bénéfice net moyen annuel

13 368 €

EFFORT D'EPARGNE/REVENU

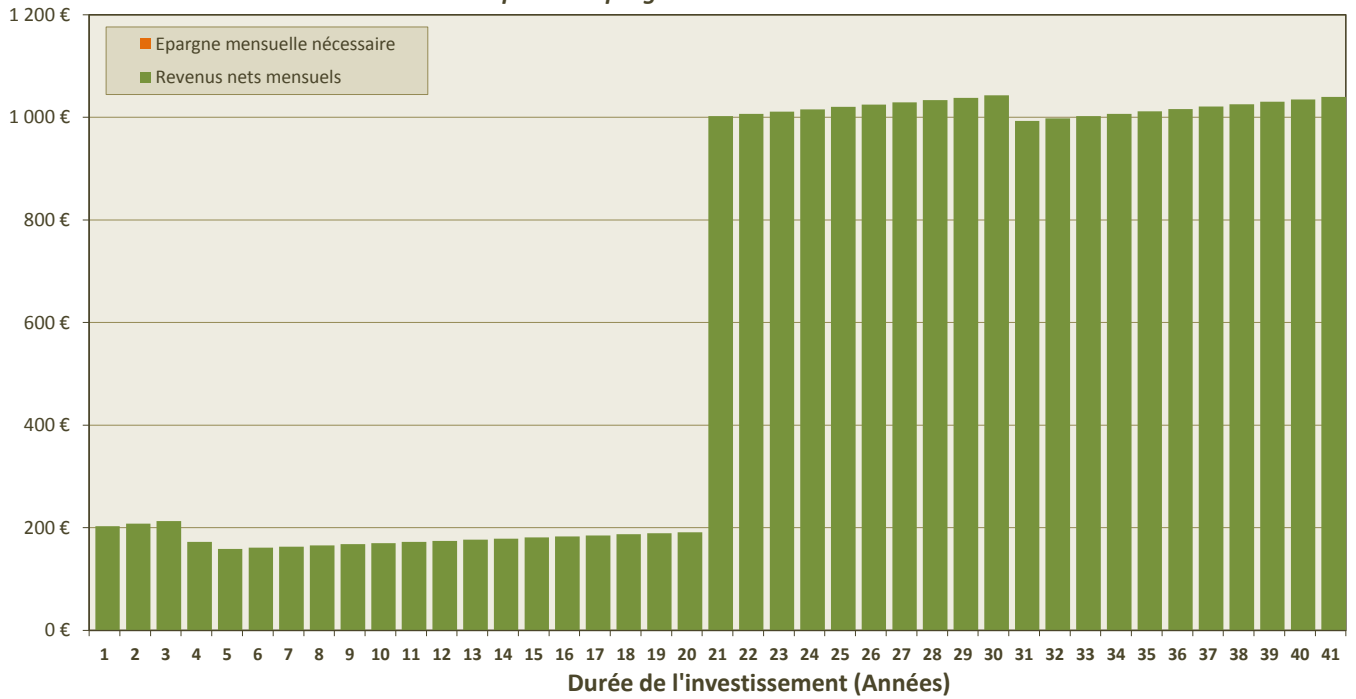
Gain mensuel minimum	159 € /mois
Gain mensuel moyen sur la période	600 € /mois

T.R.I. sur 41 ans

35,0%

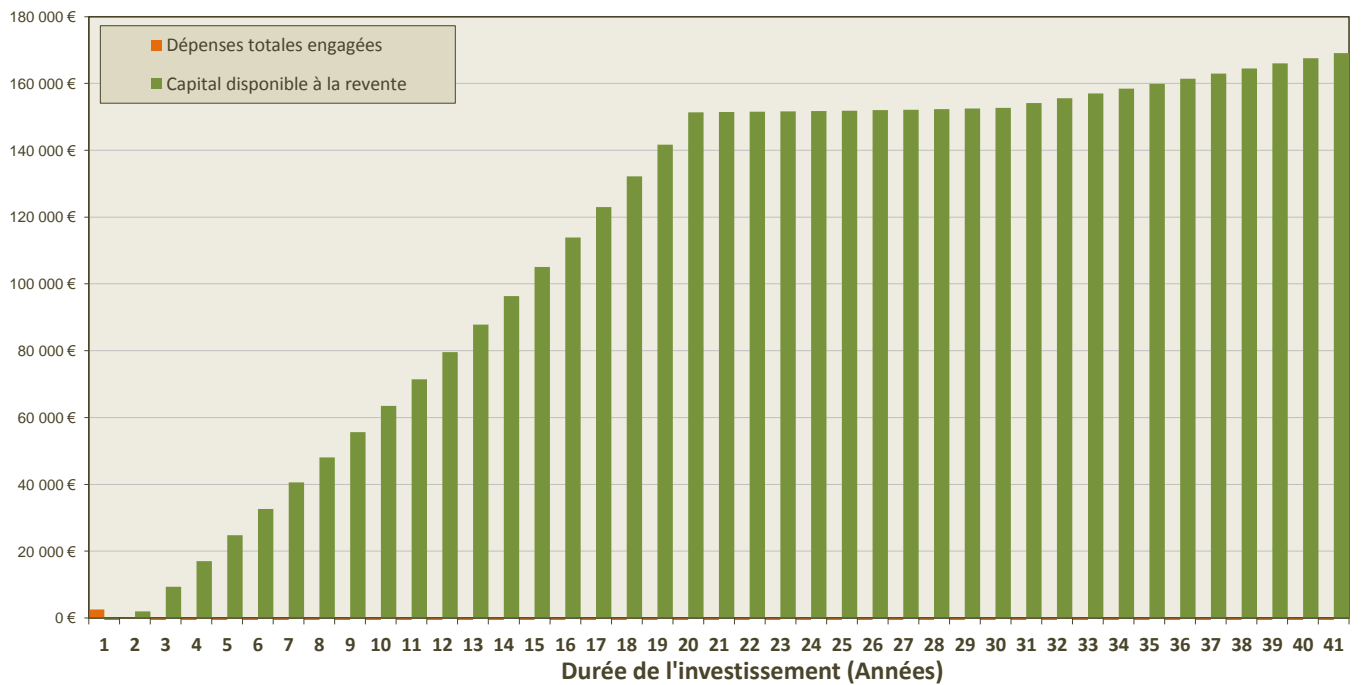
CASH-FLOW MENSUEL

Détail phase d'épargne et de revenus de la SCI



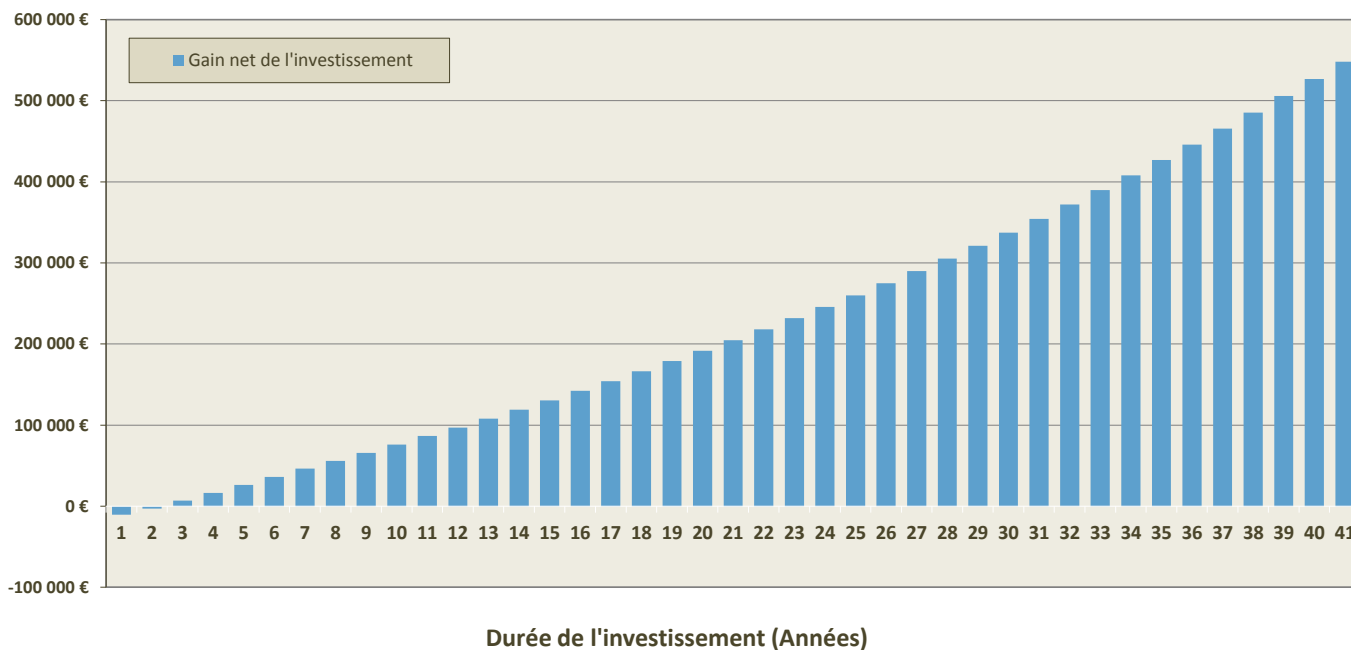
CAPITAL DISPONIBLE

Détail Capital disponible et dépenses engagées



BENEFICE NET

Détail du bénéfice net de l'investissement



COMPARATIF IR / BIC / IS

CASH FLOW ANNUEL DES 3 REGIMES (-) Effort d'épargne (+) Revenus

