

ETUDE D'INVESTISSEMENT : Scellier - GLOBALE SUR 10 ANS - VILLAS GARONS Lot : 1

Pour	Mr DUPONT TEST
Situation familiale	Célibataire
Nb Parts	1
TMI Initial	40 %

Prix Packagé	245 387 €
Apport	0 €
Frais d'acquisitions globaux	0 €
Dont Frais d'emprunt	0 €

Type	Amort
Capital	245387 €
Taux	5,2 %
Durée	300 Mois
Assurance	624 €
Différé	24 Mois

Economie d'impôts :	3 035 €
Réduction d'impôt :	61 347 €
Impôt foncier :	- 3 900 €
Valeur de revente :	303 937 €
Revalorisation nette :	58 550 €
Capital restant dû :	211 279 €
Capital à terme :	84 713 €
Effort mensuel lissé* :	176 €
Rentabilité loc Nette :	7,80 %
Taux Rend Eparg :	23,82 %



Christian BRAULT
VOTRE RETRAITE IMMO

Date d'acquisition	03/2009
Date d'achèvement	03/2009
Date de première location	10/2009

Charges	Indexées à	2 %
Taxe foncière		10 %
Frais de gérance		12.54 %

Indexation du bien	2 %
Inflation	2 %
Capitalisation du Flux	0 %

Recettes	Indexées à	2 %
Loyer annexe mensuel		0 €
Loyer libre mensuel		900 €

Année(s) *(Tre/Mois) (-21071/120)=	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Loyer (a)	2700	11016	11236	11461	11690	11924	12163	12406	12654	12907	2194	112351
Frais gestion (b)	-338	-1381	-1408	-1437	-1465	-1495	-1525	-1555	-1586	-1618	-275	
Taxe foncière (b)	0	-1101	-1123	-1146	-1169	-1192	-1216	-1240	-1265	-1290	-219	
Autres charges +CRL (b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Apport travaux (b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impôt foncier logement (b)	0	-736	-3163	0	0	0	0	0	0	0	0	
Csg - Rds (b)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remb. emprunt log. (b)	-520	-624	-17552	-20938	-20938	-20938	-20938	-20938	-20938	-20938	-3489	-168755
Trésorerie logement (a+b)	1841	7173	-12012	-12060	-11883	-11701	-11517	-11328	-11136	-10940	-1789	-85354
Déduction forf (c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total charges déductibles (c)	-338	-2482	-2531	-2583	-2634	-2687	-2741	-2795	-2851	-2908	-494	
Travaux / réparations (c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêt emprunt et assim. (c)	-520	-624	-12318	-14351	-14000	-13631	-13242	-12832	-12400	-11946	-1945	-107814
Déficit antérieur	0	0	0	-3614	-9088	-14034	-18429	-22250	-22676	-22676	-22676	
Rev/déf foncier Logement (a+c)	1841	7909	-3614	-5473	-4945	-4394	-3820	-3222	-2598	-1947	-245	-20512
Imputation Logement	1841	7909	0	0	0	0	0	-2795	-2598	-1947	-245	0
Imput. sur foncier existant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Déficit reportable Global	0	0	-3614	-5473	-4945	-4394	-3820	-426	0	0	0	
Revenu imposable	70482	72106	73762	75451	77174	78931	80724	81996	84524	87020	88960	
Impôt brut avant investis. (e)	15780	16429	17092	17767	18456	19159	19876	20605	21346	22095	22855	
Impôt brut après investis. (e-f)	9700	12777	10275	10951	11640	12343	13060	13791	14541	15306	16085	
Economie d'impôt (f)	0	0	0	0	0	0	0	1118	1039	779	98	3035
Réduction d'impôt (f)	6816	6816	6816	6816	6816	6816	6816	6816	6816	0	0	61346
Report de réduction d'impôt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Revenus compte rémunéré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie + gain fiscal	1841	13989	-5195	-5244	-5066	-4885	-4700	-4512	-3201	-3084	-1010	-21071
EFFORT REEL MENSUEL	0	0	432	437	422	407	391	376	266	257	505	
GAIN REEL MENSUEL	153	1165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	