

## ETUDE D'INVESTISSEMENT : Scellier - GLOBALE SUR 10 ANS - LES TOURTERELLES Lot : P412

Pour	<b>M. et Mme DURAND TEST</b>
Situation familiale	Couple marié
Nb Parts	2
TMI Initial	30 %

Date d'acquisition	03/2009
Date d'achèvement	03/2009
Date de première location	09/2009

Indexation du bien	3 %
Inflation	2 %
Capitalisation du Flux	0 %

<b>Prix Packagé</b>	261 115 €
Apport	0 €
Frais d'acquisitions globaux	0 €
Dont Frais d'emprunt	0 €

<b>Charges</b>	Indexées à	2 %
Taxe foncière		10 %
Frais de gérance		12.54 %

<b>Recettes</b>	Indexées à	2 %
Loyer annexe mensuel		0 €
Loyer libre mensuel		1 000 €

Type	Amort
Capital	261115 €
Taux	5 %
Durée	300 Mois
Assurance	724 €
Différé	18 Mois

Economie d'impôts :	5 488 €
Réduction d'impôt :	65 279 €
Impôt foncier :	- 2 093 €
Valeur de revente :	355 896 €
Revalorisation nette :	94 781 €
Capital restant dû :	214 756 €
Capital à terme :	128 386 €
Effort mensuel lissé* :	123 €
Rentabilité loc Nette :	9,70 %
Taux Rend Eparg :	34,97 %



Christian BRAULT  
VOTRE RETRAITE IMMO

Année(s) *(Tre/Mois) (-14766/120)=	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
<b>Loyer (a)</b>	<b>4000</b>	<b>12240</b>	<b>12485</b>	<b>12734</b>	<b>12989</b>	<b>13249</b>	<b>13514</b>	<b>13784</b>	<b>14060</b>	<b>14341</b>	<b>2438</b>	<b>125834</b>
Frais gestion (b)	-501	-1534	-1565	-1596	-1628	-1661	-1694	-1728	-1763	-1798	-305	
Taxe foncière (b)	0	-1224	-1248	-1273	-1298	-1324	-1351	-1378	-1406	-1434	-243	
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	-868	-1224	0	0	0	0	0	0	0	0	
Csg - Rds (b)	0	-350	-493	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remb. emprunt log. (b)	-603	-7517	-21103	-21103	-21103	-21103	-21103	-21103	-21103	-21103	-3517	-180463
<b>Trésorerie logement (a+b)</b>	<b>2895</b>	<b>745</b>	<b>-13149</b>	<b>-11238</b>	<b>-11040</b>	<b>-10839</b>	<b>-10634</b>	<b>-10425</b>	<b>-10212</b>	<b>-9994</b>	<b>-1628</b>	<b>-85524</b>
Déduction forf (c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total charges déductibles (c)	-501	-2758	-2813	-2869	-2926	-2985	-3045	-3106	-3169	-3232	-548	
Travaux / réparations (c)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêt emprunt et assim. (c)	-603	-5400	-14539	-14203	-13850	-13479	-13089	-12679	-12248	-11795	-1920	-113811
Déficit antérieur	0	0	0	-2054	-3524	-4385	-4616	-4616	-4616	-4616	-4616	
<b>Rev/déf foncier global (c+a)</b>	<b>2895</b>	<b>4080</b>	<b>-4868</b>	<b>-4339</b>	<b>-3788</b>	<b>-3216</b>	<b>-2621</b>	<b>-2002</b>	<b>-1357</b>	<b>-686</b>	<b>-30</b>	<b>-11319</b>
<b>Imput. Logt sur le revenu</b>	<b>2895</b>	<b>4080</b>	<b>-2813</b>	<b>-2869</b>	<b>-2926</b>	<b>-2985</b>	<b>-2621</b>	<b>-2002</b>	<b>-1357</b>	<b>-686</b>	<b>-30</b>	<b>-11319</b>
Déficit reportable	0	0	-2054	-1469	-861	-230	0	0	0	0	0	
Revenu imposable	58500	59502	60626	62081	63322	64589	65881	67198	68542	69913	71311	
Impôt brut avant investis. (e)	6625	6926	7263	7699	8072	8452	8839	9234	9638	10049	10468	
Impôt brut après investis. (e-f)	240	897	0	0	0	303	0	874	1977	9843	10459	
<b>Economie d'impôt (f)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>844</b>	<b>860</b>	<b>878</b>	<b>895</b>	<b>786</b>	<b>600</b>	<b>407</b>	<b>206</b>	<b>9</b>	<b>5488</b>
<b>Réduction d'impôt (f)</b>	<b>7253</b>	<b>7253</b>	<b>6419</b>	<b>6838</b>	<b>7194</b>	<b>7253</b>	<b>8053</b>	<b>7760</b>	<b>7253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65278</b>
Report de réduction d'impôt	0	0	833	414	59	0	0	0	0	0	0	
Revenus compte rémunéré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Trésorerie + gain fiscal</b>	<b>2895</b>	<b>7998</b>	<b>-5896</b>	<b>-3975</b>	<b>-3341</b>	<b>-2767</b>	<b>-2486</b>	<b>-1585</b>	<b>-1851</b>	<b>-2334</b>	<b>-1422</b>	<b>-14766</b>
EFFORT REEL MENSUEL	0	0	491	331	278	230	207	132	154	194	711	
GAIN REEL MENSUEL	289	666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	