

# SIMULATION IMMOBILIÈRE

ÉTUDE SUR 20 ANS

## SCI MATIGNON

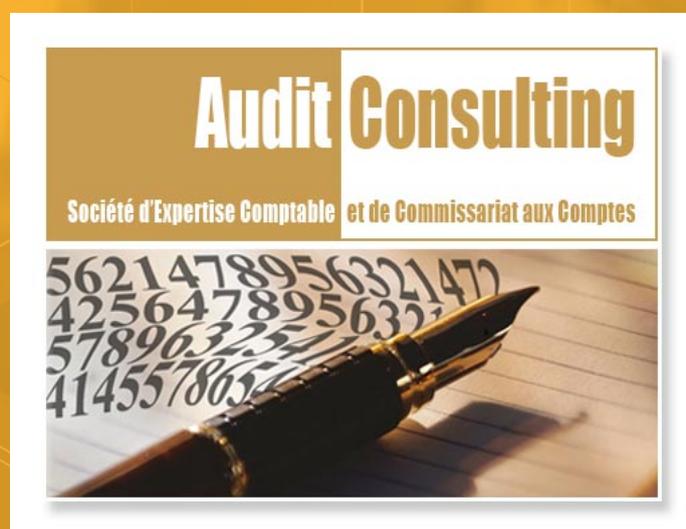
LOCATION IMMOBILIERE  
CEDRIC PIERRE

83250 HYRES

Tél :

Fax :

E-mail :



### AUDIT CONSULTING

8 avenue Edmond DUNAN

L'ELYSEE

83400 HYERES

04-94-00-36-07

04-94-00-31-41

[mail@auditconsulting.com](mailto:mail@auditconsulting.com)

## ● INTRODUCTION

Cette étude vous présente les différentes possibilités d'acquisition de votre projet immobilier.

L'ensemble des calculs présentés dans cette étude ont été établis sur la base des informations que vous nous avez transmises et tiennent compte de la réglementation en vigueur à la date de présentation des résultats.

Nous vous présenterons successivement :

- 1 - La description de l'investissement
- 2 - Les investisseurs
- 3 - Les caractéristiques de l'étude
- 4 - La simulation

Et nous concluons en vous préconisant le mode d'acquisition le plus intéressant.

## 1| DESCRIPTION DE L'INVESTISSEMENT

### **Désignation de l'investissement**

MASION AMENAGEE EN RESTAURANT  
ROUTE DU PORT,  
83400 HYER

Il s'agit de Locaux commerciaux.

### **Coût d'acquisition**

Coûts d'acquisition	Montant
Terrain	42 750 €
Construction	242 250 €
Frais d'acquisition	28 525 €
<b>Total</b>	<b>313 525 €</b>

Ce locatif propose une superficie habitable de 120 m<sup>2</sup>. Le coût d'acquisition au m<sup>2</sup> s'élève donc à 2 613 €.

### **Revenus**

Le locatif sera occupé à 100% de l'année avec un loyer mensuel estimé à 1 850 €.TTC soit 1 850 HT  
Compte tenu de ces hypothèses, l'investissement présente une rentabilité brute de 7,08%.

Le montant du dépôt de garantie demandé s'élèvera à 1 mois de loyer.

## **Charges**

Les charges retenues dans cette étude sont :

<b>Synthèse des charges</b>	<b>Montant</b>
Charges locatives	
Frais de gestion déductibles	780 €
Impôts et taxes	1 560 €
Frais d'entretien	
<b>Total des charges locatives</b>	<b>2 340 €</b>
Travaux significatifs pluriannuels	

## 2| LES INVESTISSEURS

### **Liste des investisseurs**

Ci-dessous la liste des investisseurs prenant part au projet :

<b>Investisseurs</b>	<b>% détention</b>
CEDRIC PIERRE	50%
HELENE PIERRE	50%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

## 3| LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉTUDE

### **L'investisseur étudié**

L'étude est personnalisée à la situation personnelle de Tous les associés.

Il détient 100% de l'investissement.

Il est imposé à l'impôt sur le revenu au taux de 0% (taux moyen).

### **Modalités de financement**

L'investissement est financé par emprunt dont les caractéristiques sont détaillées ci-dessous :

Libelle	Année	Montant	Taux	Durée	Différé	Calcul	Echeance	Assurance
EMPRUNT BANQUE	2022	285 000 €	1,5%	204 mois	3 mois	Ech. cst.	1 671 €	798 €

### **Les paramètres de l'étude**

L'étude est réalisée sur une durée de 20 ans.

Le choix de l'option pour la TVA est : Non

Le taux d'inflation et le taux d'actualisation retenus sont respectivement de 3% et 2%.

Aucune revente n'est envisagée dans le cadre de l'étude

### **1. Synthèse des flux OPTION IS**

### **2. Détail des coûts**

<b>Compte de résultat</b>											
<b>BIC / IS - 2065</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €
Impôts locaux refacturés	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
<i>Taxe foncière</i>	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
<b>Sous-total des produits</b>	<b>23 760 €</b>	<b>23 807 €</b>	<b>23 855 €</b>	<b>23 905 €</b>	<b>23 956 €</b>	<b>24 008 €</b>	<b>24 063 €</b>	<b>24 119 €</b>	<b>24 176 €</b>	<b>24 235 €</b>	<b>24 297 €</b>
Intérêts d'emprunt	-5 017 €	-4 799 €	-4 569 €	-4 335 €	-4 098 €	-3 857 €	-3 612 €	-3 364 €	-3 112 €	-2 856 €	-2 596 €
Frais d'acquisition	-28 525 €										
Frais de gestion	-780 €	-803 €	-828 €	-852 €	-878 €	-904 €	-931 €	-959 €	-988 €	-1 018 €	-1 048 €
<i>Assurance</i>	-300 €	-309 €	-318 €	-328 €	-338 €	-348 €	-358 €	-369 €	-380 €	-391 €	-403 €
<i>Honoraires</i>	-480 €	-494 €	-509 €	-525 €	-540 €	-556 €	-573 €	-590 €	-608 €	-626 €	-645 €
Impôts locaux	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
<i>Taxe foncière</i>	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
Amortissement	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €
<b>Sous-total des charges</b>	<b>-47 994 €</b>	<b>-19 322 €</b>	<b>-19 164 €</b>	<b>-19 004 €</b>	<b>-18 844 €</b>	<b>-18 682 €</b>	<b>-18 519 €</b>	<b>-18 354 €</b>	<b>-18 188 €</b>	<b>-18 022 €</b>	<b>-17 853 €</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-24 234 €</b>	<b>4 485 €</b>	<b>4 691 €</b>	<b>4 900 €</b>	<b>5 112 €</b>	<b>5 327 €</b>	<b>5 544 €</b>	<b>5 764 €</b>	<b>5 988 €</b>	<b>6 214 €</b>	<b>6 443 €</b>
<b>Résultat imposable / déficit reportable</b>	<b>-24 234 €</b>	<b>-19 749 €</b>	<b>-15 058 €</b>	<b>-10 158 €</b>	<b>-5 046 €</b>	<b>281 €</b>	<b>5 544 €</b>	<b>5 764 €</b>	<b>5 988 €</b>	<b>6 214 €</b>	<b>6 443 €</b>
<b>Impôt sur les sociétés</b>						<b>-42 €</b>	<b>-832 €</b>	<b>-865 €</b>	<b>-898 €</b>	<b>-932 €</b>	<b>-966 €</b>
<b>Résultat après impôts</b>	<b>-24 234 €</b>	<b>4 485 €</b>	<b>4 691 €</b>	<b>4 900 €</b>	<b>5 112 €</b>	<b>5 285 €</b>	<b>4 712 €</b>	<b>4 899 €</b>	<b>5 090 €</b>	<b>5 282 €</b>	<b>5 477 €</b>
<b>BIC / IS - 2065</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>Cumul</b>	
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	444 000 €	
Impôts locaux refacturés	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	41 918 €	
<i>Taxe foncière</i>	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	41 918 €	
<b>Sous-total des produits</b>	<b>24 359 €</b>	<b>24 424 €</b>	<b>24 491 €</b>	<b>24 560 €</b>	<b>24 630 €</b>	<b>24 703 €</b>	<b>24 778 €</b>	<b>24 856 €</b>	<b>24 935 €</b>	<b>485 918 €</b>	
Intérêts d'emprunt	-2 333 €	-2 065 €	-1 793 €	-1 518 €	-1 238 €	-954 €				-52 113 €	
Frais d'acquisition										-28 525 €	
Frais de gestion	-1 080 €	-1 112 €	-1 145 €	-1 180 €	-1 215 €	-1 252 €	-1 289 €	-1 328 €	-1 368 €	-20 959 €	
<i>Assurance</i>	-475 €	-428 €	-441 €	-454 €	-467 €	-481 €	-496 €	-511 €	-526 €	-8 061 €	
<i>Honoraires</i>	-664 €	-684 €	-705 €	-726 €	-748 €	-770 €	-793 €	-817 €	-842 €	-12 898 €	
Impôts locaux	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €	-41 918 €	
<i>Taxe foncière</i>	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €	-41 918 €	
Amortissement	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-242 250 €	
<b>Sous-total des charges</b>	<b>-17 684 €</b>	<b>-17 514 €</b>	<b>-17 342 €</b>	<b>-17 170 €</b>	<b>-16 996 €</b>	<b>-16 821 €</b>	<b>-15 980 €</b>	<b>-16 096 €</b>	<b>-16 216 €</b>	<b>-385 764 €</b>	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>6 675 €</b>	<b>6 910 €</b>	<b>7 149 €</b>	<b>7 390 €</b>	<b>7 635 €</b>	<b>7 882 €</b>	<b>8 798 €</b>	<b>8 760 €</b>	<b>8 720 €</b>	<b>100 153 €</b>	
<b>Résultat imposable / déficit reportable</b>	<b>6 675 €</b>	<b>6 910 €</b>	<b>7 149 €</b>	<b>7 390 €</b>	<b>7 635 €</b>	<b>7 882 €</b>	<b>8 798 €</b>	<b>8 760 €</b>	<b>8 720 €</b>	<b>25 909 €</b>	
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>-1 001 €</b>	<b>-1 037 €</b>	<b>-1 072 €</b>	<b>-1 109 €</b>	<b>-1 145 €</b>	<b>-1 182 €</b>	<b>-1 320 €</b>	<b>-1 314 €</b>	<b>-1 308 €</b>	<b>-15 023 €</b>	
<b>Résultat après impôts</b>	<b>5 674 €</b>	<b>5 873 €</b>	<b>6 077 €</b>	<b>6 281 €</b>	<b>6 490 €</b>	<b>6 700 €</b>	<b>7 478 €</b>	<b>7 446 €</b>	<b>7 412 €</b>	<b>85 130 €</b>	

### 3. Détail des flux de trésorerie

Flux de trésorerie											
BIC / IS - 2065	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Emprunt	285 000 €										
<i>EMPRUNT BANQUE</i>	285 000 €										
Capital	28 525 €										
Dépôt de garantie	1 850 €										
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €
Impôts locaux refacturés	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
<i>Taxe foncière</i>	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
<b>Sous-total des encaissements</b>	<b>339 135 €</b>	<b>23 807 €</b>	<b>23 855 €</b>	<b>23 905 €</b>	<b>23 956 €</b>	<b>24 008 €</b>	<b>24 063 €</b>	<b>24 119 €</b>	<b>24 176 €</b>	<b>24 235 €</b>	<b>24 297 €</b>
Investissements	-285 000 €										
Frais de gestion	-780 €	-803 €	-828 €	-852 €	-878 €	-904 €	-931 €	-959 €	-988 €	-1 018 €	-1 048 €
<i>Assurance</i>	-300 €	-309 €	-318 €	-328 €	-338 €	-348 €	-358 €	-369 €	-380 €	-391 €	-403 €
<i>Honoraires</i>	-480 €	-494 €	-509 €	-525 €	-540 €	-556 €	-573 €	-590 €	-608 €	-626 €	-645 €
Frais d'acquisition	-28 525 €										
Impôts locaux	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
<i>Taxe foncière</i>	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
Impôt sur les sociétés							-42 €	-832 €	-865 €	-898 €	-932 €
Échéances d'emprunt	-16 306 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €
<i>EMPRUNT BANQUE</i>	-16 306 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €
<b>Sous-total des décaissements</b>	<b>-332 171 €</b>	<b>-22 461 €</b>	<b>-22 533 €</b>	<b>-22 607 €</b>	<b>-22 684 €</b>	<b>-22 763 €</b>	<b>-22 886 €</b>	<b>-23 760 €</b>	<b>-23 880 €</b>	<b>-24 002 €</b>	<b>-24 127 €</b>
<b>Flux net</b>	<b>6 964 €</b>	<b>1 346 €</b>	<b>1 322 €</b>	<b>1 297 €</b>	<b>1 272 €</b>	<b>1 245 €</b>	<b>1 176 €</b>	<b>358 €</b>	<b>297 €</b>	<b>234 €</b>	<b>169 €</b>
<i>Solde de trésorerie cumulé</i>	6 964 €	8 310 €	9 632 €	10 929 €	12 201 €	13 446 €	14 623 €	14 981 €	15 278 €	15 511 €	15 681 €
BIC / IS - 2065	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Cumul
Emprunt											285 000 €
Capital											28 525 €
Dépôt de garantie											1 850 €
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	444 000 €
Impôts locaux refacturés	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	2 735 €	41 918 €
<i>Taxe foncière</i>	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	2 735 €	41 918 €
<b>Sous-total des encaissements</b>	<b>24 359 €</b>	<b>24 424 €</b>	<b>24 491 €</b>	<b>24 560 €</b>	<b>24 630 €</b>	<b>24 703 €</b>	<b>24 778 €</b>	<b>24 856 €</b>	<b>24 935 €</b>		<b>801 293 €</b>
Investissements											-285 000 €
Frais de gestion	-1 080 €	-1 112 €	-1 145 €	-1 180 €	-1 215 €	-1 252 €	-1 289 €	-1 328 €	-1 368 €		-20 959 €
<i>Assurance</i>	-415 €	-428 €	-441 €	-454 €	-467 €	-481 €	-496 €	-511 €	-526 €		-8 061 €
<i>Honoraires</i>	-664 €	-684 €	-705 €	-726 €	-748 €	-770 €	-793 €	-817 €	-842 €		-12 898 €
Frais d'acquisition											-28 525 €
Impôts locaux	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €		-41 918 €
<i>Taxe foncière</i>	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €		-41 918 €

Impôt sur les sociétés	-966 €	-1 001 €	-1 037 €	-1 072 €	-1 109 €	-1 145 €	-1 182 €	-1 320 €	-1 314 €	-1 308 €	-15 023 €
Échéances d'emprunt	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €					-337 113 €
EMPRUNT BANQUE	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €					
<b>Sous-total des décaissements</b>	<b>-24 256 €</b>	<b>-24 388 €</b>	<b>-24 524 €</b>	<b>-24 662 €</b>	<b>-24 805 €</b>	<b>-24 950 €</b>	<b>-5 050 €</b>	<b>-5 304 €</b>	<b>-5 417 €</b>	<b>-1 308 €</b>	<b>-728 537 €</b>
<b>Flux net</b>	<b>104 €</b>	<b>36 €</b>	<b>-33 €</b>	<b>-102 €</b>	<b>-175 €</b>	<b>-247 €</b>	<b>19 729 €</b>	<b>19 552 €</b>	<b>19 518 €</b>	<b>-1 308 €</b>	<b>72 755 €</b>
Solde de trésorerie cumulé	15 785 €	15 821 €	15 788 €	15 686 €	15 511 €	15 264 €	34 993 €	54 545 €	74 063 €	72 755 €	

#### 4. Situation patrimoniale

Situation patrimoniale										
BIC / IS - 2065	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Immobilisation	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €
Amortissement	-12 113 €	-24 225 €	-36 338 €	-48 450 €	-60 563 €	-72 675 €	-84 788 €	-96 900 €	-109 013 €	-121 125 €
<b>Trésorerie disponible</b>	<b>6 964 €</b>	<b>8 310 €</b>	<b>9 632 €</b>	<b>10 929 €</b>	<b>12 201 €</b>	<b>13 446 €</b>	<b>14 623 €</b>	<b>14 981 €</b>	<b>15 278 €</b>	<b>15 511 €</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>279 851 €</b>	<b>269 085 €</b>	<b>258 295 €</b>	<b>247 479 €</b>	<b>236 639 €</b>	<b>225 771 €</b>	<b>214 835 €</b>	<b>203 081 €</b>	<b>191 265 €</b>	<b>179 386 €</b>
Capital	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €
Réserves		-24 234 €	-19 749 €	-15 058 €	-10 158 €	-5 046 €	239 €	4 951 €	9 851 €	14 940 €
Résultat	-24 234 €	4 485 €	4 691 €	4 900 €	5 112 €	5 285 €	4 712 €	4 899 €	5 090 €	5 282 €
Emprunt	273 711 €	258 459 €	242 978 €	227 262 €	211 309 €	195 115 €	178 677 €	161 990 €	145 052 €	127 857 €
Dépôt de garantie	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €
Impôt sur les sociétés						42 €	832 €	865 €	898 €	932 €
<b>Total du passif</b>	<b>279 851 €</b>	<b>269 085 €</b>	<b>258 295 €</b>	<b>247 479 €</b>	<b>236 639 €</b>	<b>225 771 €</b>	<b>214 835 €</b>	<b>203 081 €</b>	<b>191 265 €</b>	<b>179 386 €</b>
BIC / IS - 2065	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Immobilisation	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €
Amortissement	-133 238 €	-145 350 €	-157 463 €	-169 575 €	-181 688 €	-193 800 €	-205 913 €	-218 025 €	-230 138 €	-242 250 €
<b>Trésorerie disponible</b>	<b>15 681 €</b>	<b>15 785 €</b>	<b>15 821 €</b>	<b>15 788 €</b>	<b>15 686 €</b>	<b>15 511 €</b>	<b>15 264 €</b>	<b>34 993 €</b>	<b>54 545 €</b>	<b>74 063 €</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>167 443 €</b>	<b>155 435 €</b>	<b>143 359 €</b>	<b>131 213 €</b>	<b>118 998 €</b>	<b>106 711 €</b>	<b>94 352 €</b>	<b>101 968 €</b>	<b>109 408 €</b>	<b>116 813 €</b>
Capital	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €
Réserves	20 222 €	25 699 €	31 374 €	37 247 €	43 324 €	49 605 €	56 094 €	62 795 €	70 273 €	77 719 €
Résultat	5 477 €	5 674 €	5 873 €	6 077 €	6 281 €	6 490 €	6 700 €	7 478 €	7 446 €	7 412 €
Emprunt	110 403 €	92 685 €	74 700 €	56 442 €	37 910 €	19 097 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dépôt de garantie	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €
Impôt sur les sociétés	966 €	1 001 €	1 037 €	1 072 €	1 109 €	1 145 €	1 182 €	1 320 €	1 314 €	1 308 €
<b>Total du passif</b>	<b>167 443 €</b>	<b>155 435 €</b>	<b>143 359 €</b>	<b>131 213 €</b>	<b>118 998 €</b>	<b>106 711 €</b>	<b>94 352 €</b>	<b>101 968 €</b>	<b>109 408 €</b>	<b>116 813 €</b>

### 5. Détail des flux de trésorerie pour l'investisseur étudié

Détail des flux (Tous les associés)												
BIC / IS - 2065	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Apports en capital	-28 525 €											
<b>Sous-total des décaissements</b>	-28 525 €											
<b>Flux net</b>	-28 525 €											
<b>Flux actualisé</b>	-28 525 €											
<b>Flux actualisé cumulé</b>	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	
<i>Effort d'épargne mensuel</i>	-2 377 €											
BIC / IS - 2065	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Cumul
Apports en capital												-28 525 €
<b>Sous-total des décaissements</b>												-28 525 €
<b>Flux net</b>												-28 525 €
<b>Flux actualisé</b>												-28 525 €
<b>Flux actualisé cumulé</b>	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	-28 525 €	
<i>Effort d'épargne mensuel</i>												-2 377 €

### 6. Avantages et inconvénients

Avantages et inconvénients : BIC / IS - 2065	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amortissement déductible</li> <li>- Taux réduit d'impôt société à 15%</li> <li>- Déduction de toutes les charges</li> <li>- Effort d'épargne moins important sur les premières années</li> <li>- Déficits reportables indéfiniment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposition de la plus-value</li> <li>- Fiscalité sur les dividendes</li> </ul>

**1. Synthèse des flux OPTION REVENUS FONCIER**

Compte de résultat											
RF / IR - 2072	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €
Impôts locaux refacturés	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
<i>Taxe foncière</i>	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
<b>Sous-total des produits</b>	<b>23 760 €</b>	<b>23 807 €</b>	<b>23 855 €</b>	<b>23 905 €</b>	<b>23 956 €</b>	<b>24 008 €</b>	<b>24 063 €</b>	<b>24 119 €</b>	<b>24 176 €</b>	<b>24 235 €</b>	<b>24 297 €</b>
Intérêts d'emprunt	-5 017 €	-4 799 €	-4 569 €	-4 335 €	-4 098 €	-3 857 €	-3 612 €	-3 364 €	-3 112 €	-2 856 €	-2 596 €
Frais d'acquisition	-28 525 €										
Frais de gestion	-780 €	-803 €	-828 €	-852 €	-878 €	-904 €	-931 €	-959 €	-988 €	-1 018 €	-1 048 €
<i>Assurance</i>	-300 €	-309 €	-318 €	-328 €	-338 €	-348 €	-358 €	-369 €	-380 €	-391 €	-403 €
<i>Honoraires</i>	-480 €	-494 €	-509 €	-525 €	-540 €	-556 €	-573 €	-590 €	-608 €	-626 €	-645 €
Impôts locaux	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
<i>Taxe foncière</i>	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
Amortissement	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €
<b>Sous-total des charges</b>	<b>-47 994 €</b>	<b>-19 322 €</b>	<b>-19 164 €</b>	<b>-19 004 €</b>	<b>-18 844 €</b>	<b>-18 682 €</b>	<b>-18 519 €</b>	<b>-18 354 €</b>	<b>-18 188 €</b>	<b>-18 022 €</b>	<b>-17 853 €</b>
<b>Résultat</b>	<b>-24 234 €</b>	<b>4 485 €</b>	<b>4 691 €</b>	<b>4 900 €</b>	<b>5 112 €</b>	<b>5 327 €</b>	<b>5 544 €</b>	<b>5 764 €</b>	<b>5 988 €</b>	<b>6 214 €</b>	<b>6 443 €</b>
<b>Retraitement des amortissements</b>	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €
<b>Retraitement des autres frais</b>	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €
<i>QP Base d'imposition foncière</i>	-12 162 €	15 096 €	16 764 €	16 973 €	17 185 €	17 399 €	17 617 €	17 837 €	18 060 €	18 286 €	18 516 €
<b>Déficit autre que les intérêts emp.</b>	-12 162 €										
<i>Déficit cons./revenu fonc. annuel</i>	-1 462 €	1 462 €									
<b>Déficit reportable sur le revenu foncier</b>	-1 462 €										
<b>Déficit imputable sur le revenu global</b>	-10 700 €										
Prélèvements sociaux		-2 596 €	-2 883 €	-2 919 €	-2 956 €	-2 993 €	-3 030 €	-3 068 €	-3 106 €	-3 145 €	-3 185 €
RF / IR - 2072	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Cumul	
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	444 000 €	
Impôts locaux refacturés	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	41 918 €	
<i>Taxe foncière</i>	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	41 918 €	
<b>Sous-total des produits</b>	<b>24 359 €</b>	<b>24 424 €</b>	<b>24 491 €</b>	<b>24 560 €</b>	<b>24 630 €</b>	<b>24 703 €</b>	<b>24 778 €</b>	<b>24 856 €</b>	<b>24 935 €</b>	<b>485 918 €</b>	
Intérêts d'emprunt	-2 333 €	-2 065 €	-1 793 €	-1 518 €	-1 238 €	-954 €				-52 113 €	
Frais d'acquisition										-28 525 €	
Frais de gestion	-1 080 €	-1 112 €	-1 145 €	-1 180 €	-1 215 €	-1 252 €	-1 289 €	-1 328 €	-1 368 €	-20 959 €	
<i>Assurance</i>	-415 €	-428 €	-441 €	-454 €	-467 €	-481 €	-496 €	-511 €	-526 €	-8 061 €	
<i>Honoraires</i>	-664 €	-684 €	-705 €	-726 €	-748 €	-770 €	-793 €	-817 €	-842 €	-12 898 €	
Impôts locaux	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €	-41 918 €	
<i>Taxe foncière</i>	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €	-41 918 €	

Amortissement	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-12 113 €	-242 250 €
<b>Sous-total des charges</b>	<b>-17 684 €</b>	<b>-17 514 €</b>	<b>-17 342 €</b>	<b>-17 170 €</b>	<b>-16 996 €</b>	<b>-16 821 €</b>	<b>-15 980 €</b>	<b>-16 096 €</b>	<b>-16 216 €</b>	<b>-16 216 €</b>	<b>-385 764 €</b>
<b>Résultat</b>	<b>6 675 €</b>	<b>6 910 €</b>	<b>7 149 €</b>	<b>7 390 €</b>	<b>7 635 €</b>	<b>7 882 €</b>	<b>8 798 €</b>	<b>8 760 €</b>	<b>8 720 €</b>	<b>8 720 €</b>	<b>100 153 €</b>
Retraitement des amortissements	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	12 113 €	242 250 €
Retraitement des autres frais	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-40 €	-800 €
QP Base d'imposition foncière	18 748 €	18 983 €	19 221 €	19 463 €	19 707 €	19 955 €	20 871 €	20 832 €	20 792 €	20 792 €	340 142 €
<b>Déficit autre que les intérêts emp.</b>											-12 162 €
<b>Déficit reportable sur le revenu foncier</b>											-1 462 €
<b>Déficit imputable sur le revenu global</b>											-10 700 €
Prélèvements sociaux	-3 225 €	-3 265 €	-3 306 €	-3 348 €	-3 390 €	-3 432 €	-3 590 €	-3 583 €	-3 576 €	-3 576 €	-60 596 €

Flux de trésorerie											
RF / IR - 2072	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Emprunt	285 000 €										
EMPRUNT BANQUE	285 000 €										
Capital	28 525 €										
Dépôt de garantie	1 850 €										
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €
Impôts locaux refacturés	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
Taxe foncière	1 560 €	1 607 €	1 655 €	1 705 €	1 756 €	1 808 €	1 863 €	1 919 €	1 976 €	2 035 €	2 097 €
<b>Sous-total des encaissements</b>	<b>339 135 €</b>	<b>23 807 €</b>	<b>23 855 €</b>	<b>23 905 €</b>	<b>23 956 €</b>	<b>24 008 €</b>	<b>24 063 €</b>	<b>24 119 €</b>	<b>24 176 €</b>	<b>24 235 €</b>	<b>24 297 €</b>
Investissements	-285 000 €										
Frais de gestion	-780 €	-803 €	-828 €	-852 €	-878 €	-904 €	-931 €	-959 €	-988 €	-1 018 €	-1 048 €
Assurance	-300 €	-309 €	-318 €	-328 €	-338 €	-348 €	-358 €	-369 €	-380 €	-391 €	-403 €
Honoraires	-480 €	-494 €	-509 €	-525 €	-540 €	-556 €	-573 €	-590 €	-608 €	-626 €	-645 €
Frais d'acquisition	-28 525 €										
Impôts locaux	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
Taxe foncière	-1 560 €	-1 607 €	-1 655 €	-1 705 €	-1 756 €	-1 808 €	-1 863 €	-1 919 €	-1 976 €	-2 035 €	-2 097 €
Échéances d'emprunt	-16 306 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €
EMPRUNT BANQUE	-16 306 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €
<b>Sous-total des décaissements</b>	<b>-332 171 €</b>	<b>-22 461 €</b>	<b>-22 533 €</b>	<b>-22 607 €</b>	<b>-22 684 €</b>	<b>-22 763 €</b>	<b>-22 844 €</b>	<b>-22 928 €</b>	<b>-23 015 €</b>	<b>-23 104 €</b>	<b>-23 195 €</b>
<b>Flux net</b>	<b>6 964 €</b>	<b>1 346 €</b>	<b>1 322 €</b>	<b>1 297 €</b>	<b>1 272 €</b>	<b>1 245 €</b>	<b>1 218 €</b>	<b>1 190 €</b>	<b>1 162 €</b>	<b>1 132 €</b>	<b>1 101 €</b>
Solde de trésorerie cumulé	6 964 €	8 310 €	9 632 €	10 929 €	12 201 €	13 446 €	14 665 €	15 855 €	17 017 €	18 148 €	19 250 €
<b>RF / IR - 2072</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>Cumul</b>
Emprunt											285 000 €

Capital											28 525 €
Dépôt de garantie											1 850 €
Loyers	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	22 200 €	444 000 €
Impôts locaux refacturés	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	2 735 €	41 918 €
<i>Taxe foncière</i>	2 159 €	2 224 €	2 291 €	2 360 €	2 430 €	2 503 €	2 578 €	2 656 €	2 735 €	2 735 €	41 918 €
<b>Sous-total des encaissements</b>	<b>24 359 €</b>	<b>24 424 €</b>	<b>24 491 €</b>	<b>24 560 €</b>	<b>24 630 €</b>	<b>24 703 €</b>	<b>24 778 €</b>	<b>24 856 €</b>	<b>24 935 €</b>	<b>24 935 €</b>	<b>801 293 €</b>
Investissements											-285 000 €
Frais de gestion	-1 080 €	-1 112 €	-1 145 €	-1 180 €	-1 215 €	-1 252 €	-1 289 €	-1 328 €	-1 368 €	-1 368 €	-20 959 €
<i>Assurance</i>	-415 €	-428 €	-441 €	-454 €	-467 €	-481 €	-496 €	-511 €	-526 €	-526 €	-8 061 €
<i>Honoraires</i>	-664 €	-684 €	-705 €	-726 €	-748 €	-770 €	-793 €	-817 €	-842 €	-842 €	-12 898 €
Frais d'acquisition											-28 525 €
Impôts locaux	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €	-2 735 €	-41 918 €
<i>Taxe foncière</i>	-2 159 €	-2 224 €	-2 291 €	-2 360 €	-2 430 €	-2 503 €	-2 578 €	-2 656 €	-2 735 €	-2 735 €	-41 918 €
Échéances d'emprunt	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-337 113 €
<i>EMPRUNT BANQUE</i>	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-20 050 €	-337 113 €
<b>Sous-total des décaissements</b>	<b>-23 290 €</b>	<b>-23 387 €</b>	<b>-23 487 €</b>	<b>-23 590 €</b>	<b>-23 696 €</b>	<b>-23 805 €</b>	<b>-3 868 €</b>	<b>-3 984 €</b>	<b>-4 103 €</b>	<b>-4 103 €</b>	<b>-713 514 €</b>
<b>Flux net</b>	<b>1 070 €</b>	<b>1 037 €</b>	<b>1 004 €</b>	<b>970 €</b>	<b>934 €</b>	<b>898 €</b>	<b>20 911 €</b>	<b>20 872 €</b>	<b>20 832 €</b>	<b>20 832 €</b>	<b>87 778 €</b>
<i>Solde de trésorerie cumulé</i>	20 320 €	21 357 €	22 361 €	23 331 €	24 265 €	25 163 €	46 074 €	66 946 €	87 778 €	87 778 €	

Situation patrimoniale										
RF / IR - 2072	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Immobilisation	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €
Amortissement	-12 113 €	-24 225 €	-36 338 €	-48 450 €	-60 563 €	-72 675 €	-84 788 €	-96 900 €	-109 013 €	-121 125 €
<b>Trésorerie disponible</b>	6 964 €	8 310 €	9 632 €	10 929 €	12 201 €	13 446 €	14 665 €	15 855 €	17 017 €	18 148 €
<b>Total de l'actif</b>	<b>279 851 €</b>	<b>269 085 €</b>	<b>258 295 €</b>	<b>247 479 €</b>	<b>236 639 €</b>	<b>225 771 €</b>	<b>214 877 €</b>	<b>203 955 €</b>	<b>193 004 €</b>	<b>182 023 €</b>
Capital	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €
Réserves		-24 234 €	-19 749 €	-15 058 €	-10 158 €	-5 046 €	281 €	5 825 €	11 590 €	17 577 €
Résultat	-24 234 €	4 485 €	4 691 €	4 900 €	5 112 €	5 327 €	5 544 €	5 764 €	5 988 €	6 214 €
Emprunt	273 711 €	258 459 €	242 978 €	227 262 €	211 309 €	195 115 €	178 677 €	161 990 €	145 052 €	127 857 €
Dépôt de garantie	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €
<b>Total du passif</b>	<b>279 851 €</b>	<b>269 085 €</b>	<b>258 295 €</b>	<b>247 479 €</b>	<b>236 639 €</b>	<b>225 771 €</b>	<b>214 877 €</b>	<b>203 955 €</b>	<b>193 004 €</b>	<b>182 023 €</b>
RF / IR - 2072	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Immobilisation	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €
Amortissement	-133 238 €	-145 350 €	-157 463 €	-169 575 €	-181 688 €	-193 800 €	-205 913 €	-218 025 €	-230 138 €	-242 250 €
<b>Trésorerie disponible</b>	19 250 €	20 320 €	21 357 €	22 361 €	23 331 €	24 265 €	25 163 €	46 074 €	66 946 €	87 778 €
<b>Total de l'actif</b>	<b>171 012 €</b>	<b>159 970 €</b>	<b>148 895 €</b>	<b>137 786 €</b>	<b>126 643 €</b>	<b>115 465 €</b>	<b>104 251 €</b>	<b>113 049 €</b>	<b>121 809 €</b>	<b>130 528 €</b>
Capital	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €	28 525 €
Réserves	23 791 €	30 234 €	36 910 €	43 820 €	50 969 €	58 359 €	65 993 €	73 876 €	82 674 €	91 434 €
Résultat	6 443 €	6 675 €	6 910 €	7 149 €	7 390 €	7 635 €	7 882 €	8 798 €	8 760 €	8 720 €
Emprunt	110 403 €	92 685 €	74 700 €	56 442 €	37 910 €	19 097 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dépôt de garantie	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €	1 850 €
<b>Total du passif</b>	<b>171 012 €</b>	<b>159 970 €</b>	<b>148 895 €</b>	<b>137 786 €</b>	<b>126 643 €</b>	<b>115 465 €</b>	<b>104 251 €</b>	<b>113 049 €</b>	<b>121 809 €</b>	<b>130 528 €</b>

Détail des flux (Tous les associés)												
RF / IR - 2072	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Apports en capital	-28 525 €											
Prélèvements sociaux			-2 596 €	-2 883 €	-2 919 €	-2 956 €	-2 993 €	-3 030 €	-3 068 €	-3 106 €	-3 145 €	
<b>Sous-total des décaissements</b>	-28 525 €		-2 596 €	-2 883 €	-2 919 €	-2 956 €	-2 993 €	-3 030 €	-3 068 €	-3 106 €	-3 145 €	
<b>Flux net</b>	-28 525 €		-2 596 €	-2 883 €	-2 919 €	-2 956 €	-2 993 €	-3 030 €	-3 068 €	-3 106 €	-3 145 €	
<b>Flux actualisé</b>	-28 525 €		-2 496 €	-2 717 €	-2 697 €	-2 677 €	-2 657 €	-2 638 €	-2 618 €	-2 599 €	-2 580 €	
<b>Flux actualisé cumulé</b>	-28 525 €	-28 525 €	-31 021 €	-33 738 €	-36 435 €	-39 112 €	-41 769 €	-44 407 €	-47 026 €	-49 625 €	-52 205 €	
<i>Effort d'épargne mensuel</i>	-2 377 €		-216 €	-240 €	-243 €	-246 €	-249 €	-253 €	-256 €	-259 €	-262 €	
RF / IR - 2072	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Cumul
Apports en capital												-28 525 €
Prélèvements sociaux	-3 185 €	-3 225 €	-3 265 €	-3 306 €	-3 348 €	-3 390 €	-3 432 €	-3 590 €	-3 583 €	-3 576 €		-60 596 €
<b>Sous-total des décaissements</b>	-3 185 €	-3 225 €	-3 265 €	-3 306 €	-3 348 €	-3 390 €	-3 432 €	-3 590 €	-3 583 €	-3 576 €		-89 121 €
<b>Flux net</b>	-3 185 €	-3 225 €	-3 265 €	-3 306 €	-3 348 €	-3 390 €	-3 432 €	-3 590 €	-3 583 €	-3 576 €		-89 121 €
<b>Flux actualisé</b>	-2 561 €	-2 543 €	-2 524 €	-2 506 €	-2 487 €	-2 469 €	-2 451 €	-2 513 €	-2 460 €	-2 407 €		-77 126 €
<b>Flux actualisé cumulé</b>	-54 766 €	-57 309 €	-59 833 €	-62 338 €	-64 826 €	-67 295 €	-69 746 €	-72 260 €	-74 719 €	-77 126 €		
<i>Effort d'épargne mensuel</i>	-265 €	-269 €	-272 €	-276 €	-279 €	-282 €	-286 €	-299 €	-299 €	-298 €		-7 427 €

**Avantages et inconvénients : RF / IR - 2072**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Outil de transmission de patrimoine</li> <li>- Exonération de la plus-value au-delà de la 22ème année</li> <li>- Déduction possible des travaux d'amélioration</li> <li>- Imputation des déficits fonciers sur les autres revenus de l'investisseur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amortissement non déductible</li> <li>- Imposition sur des revenus qui ne sont pas versés</li> <li>- Obligations comptables - Présentation d'un bilan et d'un compte de résultat</li> <li>- Obligations juridiques - Tenue d'une assemblée générale</li> </ul>