

SCI LIMMOBILIER

Acquisition et location de biens immobiliers
Monsieur Cédric PATRI-MOINE

Rue des nouveaux locaux
 67000 STRASBOURG
 Tél : 0123456789
 Fax : 0987654321

Votre investissement
 immobilier

SCI LIMMOBILIER

Présentation des résultats de l'étude de
 votre investissement immobilier

Présentation de l'étude

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**.

Pour retenir la solution la plus intéressante, nous avons travaillé sur les **flux nets de trésorerie** revenant à l'investisseur étudié.

Investissement

Présentation des caractéristiques
 de l'investissement envisagé

Description de l'investissement

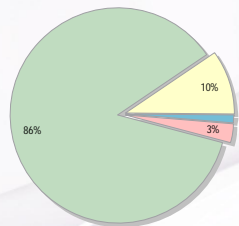
Usage du bien	Professionnel
Description	EXASITE
Nature	Bureaux
Adresse	Rue des nouveaux locaux 67000 STRASBOURG

Cette étude porte sur des **bureaux à usage professionnel**.
 Ils doivent faire face à l'accroissement récent de votre effectif.

Coûts d'acquisition

Terrain	59 800 €
Construction	538 200 €
Frais d'acquisition	17 940 €
Travaux suite acquisition	7 500 €
Coût global	623 440 €

■ Terrain ■ Construction ■ Frais ■ Travaux



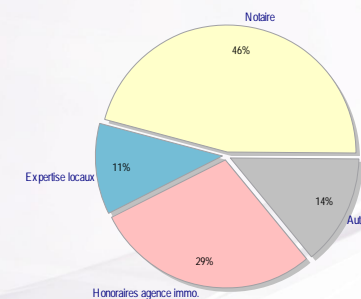
Soit un coût HT au m² 1 385 €

Pour une superficie de 450 m²

Le **coût au m²** est **conforme** à l'environnement actuel en matière d'immobilier d'entreprise **sur la région strasbourgeoise**.

Frais d'acquisition

Montant	
Total des frais d'acquisition	17 940 €
<i>Notaire</i>	<i>11 443 €</i>
<i>Expertise locaux</i>	<i>2 861 €</i>
<i>Honoraires agence immo.</i>	<i>7 152 €</i>



Nous avons repris le détail des frais liés à l'acquisition de vos locaux conformément aux éléments que vous nous avez transmis.

Loyers

Loyer mensuel TTC	4 156 €	⇒	Revenus annuels :
Taux d'occupation	100%		$4\,156\ € \times 12 \times 100\% = 49\,873\ €$
Dépôt de garantie (2 mois)	8 312 €		↓
			Rentabilité :
			$49\,873\ € / 623\,440\ € = 8,00\%$

Une **rentabilité brute de 8%** est requise en matière d'immobilier à usage professionnel.

Le montant du loyer a été adapté en conséquence.

Synthèse des charges

Montant	
Charges locatives	1 196 €
Frais de gestion déductibles	897 €
Taxe foncière	3 000 €
Frais d'entretien	598 €
Total des charges annuelles	5 691 €
Travaux significatifs pluriannuels	17 940 €

Les charges retenues dans l'étude **sont conformes à vos consommations actuelles réactualisées** en fonction de la nouvelle superficie.

La taxe foncière sera refacturée à la société d'exploitation.

Travaux significatifs

Montant TTC

En 2015 : Travaux - 2ème tranche	5 980 €
En 2020 : Travaux - 3ème tranche	5 980 €
En 2025 : Travaux - 4ème tranche	5 981 €
Total des travaux	17 941 €

Des **travaux provisoires** ont été intégrés à l'étude **tous les 5 ans** pour couvrir les différents aménagements nécessaires.

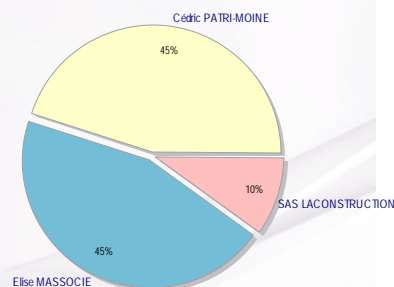
Investisseurs

Présentation de la liste
des investisseurs

Liste des investisseurs

% Détection

Cédric PATRI-MOINE	45%
Elise MASSOCIE	45%
SAS LACONSTRUCTION	10%
Total	100%



Prennent part à l'investissement la **société holding** du groupe **et ses 2 associés**.

Caractéristiques de l'étude

Présentation des paramètres
et des hypothèses retenus

Investisseur étudié

Investisseur	Cédric PATRI-MOINE
Pourcentage de détention	45 %
Quote-part des apports	45 %
Taux réel d'imposition personnel	5,20 %

Cette restitution présente les résultats et les impacts de trésorerie relatifs à l'investisseur : **M. Cédric PATRI-MOINE**

Les études des autres associés seront présentées séparément.

Financement par emprunt

Montant	623 440 €
Taux	4 %
Durée	180 mois
Périodicité	Mensuelle
Echéance	4 612 €

Nous avons retenu les **hypothèses de financement** (durées, taux et échéances) transmises par vos organismes financiers.

Paramètres de l'étude

Durée	20 ans
Amortissement	par composants
Taux d'inflation	2 %
Taux d'actualisation	2 %
Impôt sur les sociétés	Taux réduit
Option TVA	Non
Valeur de revente TTC	956 800 €

Nous avons retenu :

- Une **durée d'étude de 20 ans** généralement appliquée en matière immobilière,
- Un **prix de revente** sur la dernière année pour matérialiser l'impact de la plus-value.

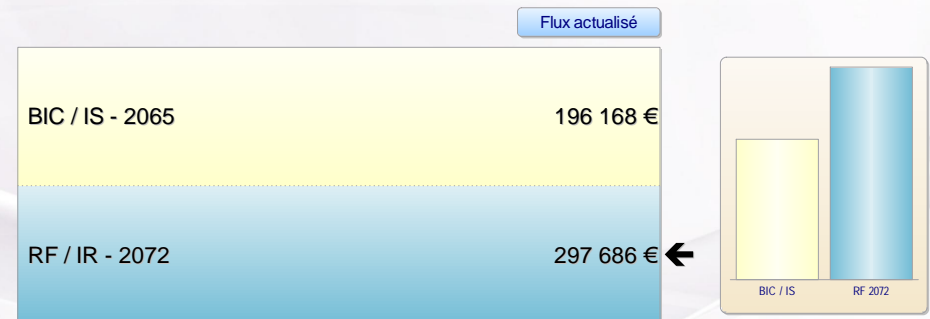
Amortissement par composants

	Quote-Part	Montant	Durée
Gros oeuvre	50 %	269 100 €	60 ans
Façade	15 %	80 730 €	30 ans
Install. Gén. et Techn.	20 %	107 640 €	20 ans
Agencement	15 %	80 730 €	15 ans
Total	100 %	556 140 €	
Frais acquisition		17 940 €	15 ans
Travaux		7 500 €	15 ans

Simulation financière

Synthèse des flux de trésorerie liés à l'investissement

Synthèse des flux de trésorerie



Cette synthèse présente **les flux de trésorerie actualisés des 2 régimes fiscaux applicables** à votre investissement :

- BIC / IS - 2065 : SCI à l'IS
- RF / IR - 2072 : SCI transparente fiscalement

Avantages et inconvénients



RF / IR - 2072



Outil de transmission de patrimoine
Exonération de la plus-value au-delà de la 15^{ème} année
Déduction possible des travaux d'amélioration
Imputation des déficits fonciers sur les autres revenus de l'investisseur

Amortissement non déductible
Imposition sur des revenus qui ne sont pas versés
Obligations comptables - Présentation d'un bilan et d'un compte de résultat
Obligations juridiques - Tenue d'une assemblée générale

Conclusion

Cette étude fait apparaître très clairement que le choix **RF / IR - 2072 est le plus intéressant.**

Nous pouvons vous accompagner dans la constitution juridique de votre Société Civile Immobilière.

Merci de la confiance que vous nous accordez.

Etude réalisée en 2010.