

An abstract graphic on the left side of the page, consisting of multiple overlapping, flowing blue lines that create a sense of movement and depth. The lines vary in opacity and thickness, creating a layered, wave-like effect that curves upwards and then downwards.

Étude d'un investissement immobilier

Étude sur 20 ans

SCI LIMMOBILIER

Acquisition et location de biens immobiliers

Monsieur Cédric PATRI-MOINE

Rue des nouveaux locaux

67000 STRASBOURG

Tel : 0123456789

Fax : 0987654321

Réalisé par
CABINET EXPERT ATLANTIQUE
1 RUE DE L'OCEAN
44800 SAINT HERBLAIN
02 40 41 41 41
www.expert-atlantique.fr

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

EXASITE
Rue des nouveaux locaux,
67000 STRASBOURG

Il s'agit de Bureaux.

Coût d'acquisition

Coûts d'acquisition	Montant
Terrain	59 800 €
Construction	538 200 €
Frais d'acquisition	17 940 €
Travaux suite acquisition	7 500 €
Total	623 440 €

Ce locatif propose une superficie habitable de 450 m². Le coût d'acquisition au m² s'élève donc à 1 385 €.

Revenus

Le locatif sera occupé à 100% de l'année avec un loyer mensuel estimé à 3 475 €. Compte tenu de ces hypothèses, l'investissement présente une rentabilité brute de 8%.

Le montant du dépôt de garantie demandé s'élèvera à 2 mois de loyer.

Charges

Les charges retenues dans cette étude sont :

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 €

2. Les investisseurs

Liste des investisseurs

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

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

Les apports nécessaires

Les apports et retraits en numéraire à envisager sont les suivants :

Apports en compte courant			
Année	Apport	Retrait	Solde
2011	7 212 €		7 212 €
2012	6 250 €		13 462 €
2013	5 268 €		18 730 €
2014	4 267 €		22 997 €
2015	9 225 €		32 222 €
2016	2 203 €		34 425 €
2017	1 141 €		35 566 €
2018	57 €		35 622 €
2019		-1 049 €	34 573 €
2020	3 803 €		38 377 €
2021		-3 327 €	35 050 €
2022		-4 500 €	30 549 €
2023		-5 697 €	24 852 €
2024		-6 918 €	17 934 €
2025		-17 934 €	
Total	39 426 €	-39 426 €	

3. Les caractéristiques de l'étude

L'investisseur étudié

L'étude est personnalisée à la situation personnelle de Cédric PATRI-MOINE.

Il détient 45% de l'investissement.

Il est imposé à l'impôt sur le revenu au taux de 5,2% (taux moyen).

Modalités de financement

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

Emprunt	Critères
Montant	623 440 €
Taux	4,00%
Durée	180 mois
Périodicité	Mensuelle
Echéance	4 612 €

Les paramètres de l'étude

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

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

Enfin, l'étude tient compte d'une revente du bien estimée à 800 000 € sur la dernière année de l'étude.

Amortissement par composants

Nous avons retenu les hypothèses suivantes :

Détail des composants	Quote Part	Montant	Amort.
Gros oeuvre	50,00%	269 100 €	60 ans
Façade	15,00%	80 730 €	30 ans
Install. Gén. et Techn.	20,00%	107 640 €	20 ans
Agencement	15,00%	80 730 €	15 ans
Total	100,00%	556 140 €	
Frais acquisition		17 940 €	15 ans
Travaux		7 500 €	15 ans

4. Simulation

1. Synthèse des flux de trésorerie

Synthèse	Flux actualisé	
BIC / IS - 2065	196 168 €	
RF / IR - 2072	297 686 €	X

2. Détail des coûts

Compte de résultat											
RF / IR - 2072	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers	49 873 €	50 871 €	51 888 €	52 926 €	53 984 €	55 064 €	56 165 €	57 289 €	58 434 €	59 603 €	60 795 €
Taxe foncière refacturée	3 000 €	3 060 €	3 121 €	3 184 €	3 247 €	3 312 €	3 378 €	3 446 €	3 515 €	3 585 €	3 657 €
Sous-total des produits	52 873 €	53 931 €	55 009 €	56 109 €	57 232 €	58 376 €	59 544 €	60 735 €	61 949 €	63 188 €	64 452 €
Charges locatives	-1 196 €	-1 220 €	-1 244 €	-1 269 €	-1 295 €	-1 320 €	-1 347 €	-1 374 €	-1 401 €	-1 429 €	-1 458 €
Frais de gestion	-897 €	-915 €	-933 €	-952 €	-971 €	-990 €	-1 010 €	-1 030 €	-1 051 €	-1 072 €	-1 093 €
Travaux & réparations réguliers	-598 €	-610 €	-622 €	-635 €	-647 €	-660 €	-673 €	-687 €	-701 €	-715 €	-729 €
Taxes foncières	-3 000 €	-3 060 €	-3 121 €	-3 184 €	-3 247 €	-3 312 €	-3 378 €	-3 446 €	-3 515 €	-3 585 €	-3 657 €
Intérêts d'emprunt	-24 374 €	-23 112 €	-21 800 €	-20 433 €	-19 011 €	-17 531 €	-15 991 €	-14 388 €	-12 719 €	-10 983 €	-9 176 €
Amortissement	-19 636 €	-19 636 €	-19 636 €	-19 636 €	-19 636 €	-20 035 €	-20 035 €	-20 035 €	-20 035 €	-20 035 €	-20 433 €
Sous-total des charges	-49 701 €	-48 553 €	-47 356 €	-46 108 €	-44 807 €	-43 849 €	-42 434 €	-40 960 €	-39 422 €	-37 819 €	-36 546 €
Résultat	3 172 €	5 377 €	7 653 €	10 001 €	12 424 €	14 527 €	17 109 €	19 775 €	22 528 €	25 370 €	27 906 €
Retraitement des amortissements	19 636 €	19 636 €	19 636 €	19 636 €	19 636 €	20 035 €	20 035 €	20 035 €	20 035 €	20 035 €	20 433 €
Retraitement des autres frais	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €
Retraitement travaux amélioration déd.						5 980 €					5 980 €
QP Base d'imposition foncière	10 255 €	11 247 €	12 271 €	13 328 €	14 418 €	12 853 €	16 706 €	17 905 €	19 144 €	20 423 €	19 053 €
Prélèvements sociaux	1 241 €	1 361 €	1 485 €	1 613 €	1 745 €	1 555 €	2 021 €	2 167 €	2 316 €	2 471 €	2 305 €
RF / IR - 2072	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Cumul	
Loyers	62 011 €	63 251 €	64 516 €	65 807 €	67 123 €	68 465 €	69 835 €	71 231 €	72 656 €	1 211 788 €	

Taxe foncière re facturée	3 730 €	3 805 €	3 881 €	3 958 €	4 038 €	4 118 €	4 201 €	4 285 €	4 370 €	72 892 €
Revente									956 800 €	956 800 €
Sous-total des produits	65 741 €	67 056 €	68 397 €	69 765 €	71 160 €	72 584 €	74 035 €	75 516 €	1 033 826 €	2 241 480 €
Charges locatives	-1 487 €	-1 517 €	-1 547 €	-1 578 €	-1 610 €	-1 642 €	-1 675 €	-1 708 €	-1 742 €	-29 060 €
Frais de gestion	-1 115 €	-1 138 €	-1 160 €	-1 184 €	-1 207 €	-1 231 €	-1 256 €	-1 281 €	-1 307 €	-21 795 €
Travaux & réparations réguliers	-744 €	-758 €	-774 €	-789 €	-805 €	-821 €	-837 €	-854 €	-871 €	-14 530 €
Taxes foncières	-3 730 €	-3 805 €	-3 881 €	-3 958 €	-4 038 €	-4 118 €	-4 201 €	-4 285 €	-4 370 €	-72 892 €
Intérêts d'emprunt	-7 295 €	-5 338 €	-3 301 €	-1 181 €						-206 632 €
Amortissement	-20 433 €	-20 433 €	-20 433 €	-20 433 €	-13 754 €	-13 754 €	-13 754 €	-13 754 €	-13 754 €	-369 290 €
VNC									-272 090 €	-272 090 €
Sous-total des charges	-34 804 €	-32 989 €	-31 096 €	-29 123 €	-21 413 €	-21 567 €	-21 723 €	-21 882 €	-294 134 €	-986 288 €
Résultat	30 937 €	34 067 €	37 301 €	40 642 €	49 747 €	51 017 €	52 312 €	53 634 €	739 692 €	1 255 191 €
Retraitement des amortissements	20 433 €	20 433 €	20 433 €	20 433 €	13 754 €	13 754 €	13 754 €	13 754 €	13 754 €	369 290 €
Retraitement des autres frais	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	400 €
Retraitement travaux amélioration déd.					5 981 €					17 941 €
Retraitement de la cession									-684 710 €	-684 710 €
QP Base d'imposition foncière	23 108 €	24 516 €	25 972 €	27 475 €	25 875 €	29 138 €	29 721 €	30 316 €	30 922 €	414 644 €
Prélèvements sociaux	2 796 €	2 966 €	3 143 €	3 324 €	3 131 €	3 526 €	3 596 €	3 668 €	3 742 €	50 172 €

3. Détail des flux de trésorerie

Flux de trésorerie											
RF / IR - 2072	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Emprunt	623 440 €										
Capital	2 000 €										
Dépôt de garantie	6 950 €										
Apports personnels		7 212 €	6 250 €	5 268 €	4 267 €	9 225 €	2 203 €	1 141 €	57 €		3 803 €
Loyers	49 873 €	50 871 €	51 888 €	52 926 €	53 984 €	55 064 €	56 165 €	57 289 €	58 434 €	59 603 €	60 795 €
Taxe foncière refacturée	3 000 €	3 060 €	3 121 €	3 184 €	3 247 €	3 312 €	3 378 €	3 446 €	3 515 €	3 585 €	3 657 €
Sous-total des encaissements	685 263 €	61 143 €	61 259 €	61 377 €	61 498 €	67 601 €	61 747 €	61 875 €	62 006 €	63 188 €	68 255 €
Investissements	-623 440 €										
Apports personnels - retraits										-1 049 €	
Charges locatives	-1 196 €	-1 220 €	-1 244 €	-1 269 €	-1 295 €	-1 320 €	-1 347 €	-1 374 €	-1 401 €	-1 429 €	-1 458 €
Frais de gestion	-897 €	-915 €	-933 €	-952 €	-971 €	-990 €	-1 010 €	-1 030 €	-1 051 €	-1 072 €	-1 093 €
Entretien & réparations réguliers	-598 €	-610 €	-622 €	-635 €	-647 €	-660 €	-673 €	-687 €	-701 €	-715 €	-729 €
Travaux d'amélioration						-5 980 €					-5 980 €
Taxes foncières	-3 000 €	-3 060 €	-3 121 €	-3 184 €	-3 247 €	-3 312 €	-3 378 €	-3 446 €	-3 515 €	-3 585 €	-3 657 €
Échéances d'emprunt	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €
Distribution de dividendes		-794 €									
Sous-total des décaissements	-684 469 €	-61 937 €	-61 259 €	-61 377 €	-61 498 €	-67 601 €	-61 747 €	-61 875 €	-62 006 €	-63 188 €	-68 255 €
Flux net	794 €	-794 €									
<i>Solde de trésorerie cumulé</i>	<i>794 €</i>										
RF / IR - 2072	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Loyers	62 011 €	63 251 €	64 516 €	65 807 €	67 123 €	68 465 €	69 835 €	71 231 €	72 656 €		
Taxe foncière refacturée	3 730 €	3 805 €	3 881 €	3 958 €	4 038 €	4 118 €	4 201 €	4 285 €	4 370 €		
Revente									956 800 €		
Sous-total des encaissements	65 741 €	67 056 €	68 397 €	69 765 €	71 160 €	72 584 €	74 035 €	75 516 €	1 033 826 €		
Apports personnels - retraits	-3 327 €	-4 500 €	-5 697 €	-6 918 €	-17 934 €						
Charges locatives	-1 487 €	-1 517 €	-1 547 €	-1 578 €	-1 610 €	-1 642 €	-1 675 €	-1 708 €	-1 742 €		
Frais de gestion	-1 115 €	-1 138 €	-1 160 €	-1 184 €	-1 207 €	-1 231 €	-1 256 €	-1 281 €	-1 307 €		
Entretien & réparations réguliers	-744 €	-758 €	-774 €	-789 €	-805 €	-821 €	-837 €	-854 €	-871 €		

SCI IMMOBILIER

Travaux d'amélioration					-5 981 €					
Taxes foncières	-3 730 €	-3 805 €	-3 881 €	-3 958 €	-4 038 €	-4 118 €	-4 201 €	-4 285 €	-4 370 €	
Échéances d'emprunt	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €	-55 338 €						
Restitution du dépôt de garantie									-6 950 €	
Distribution de dividendes						-39 585 €	-64 771 €	-66 066 €	-67 388 €	-1 016 586 €
Remboursement du capital										-2 000 €
Sous-total des décaissements	-65 741 €	-67 056 €	-68 397 €	-69 765 €	-31 575 €	-47 398 €	-72 740 €	-74 194 €	-82 629 €	-1 018 586 €
Flux net			0 €	0 €	39 585 €	25 186 €	1 295 €	1 322 €	951 198 €	-1 018 586 €
<i>Solde de trésorerie cumulé</i>			<i>0 €</i>		<i>39 585 €</i>	<i>64 771 €</i>	<i>66 067 €</i>	<i>67 389 €</i>	<i>1 018 586 €</i>	<i>0 €</i>

4. Situation patrimoniale

Situation patrimoniale										
RF / IR - 2072	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Immobilisation	623 440 €	623 440 €	623 440 €	623 440 €	623 440 €	629 420 €	629 420 €	629 420 €	629 420 €	629 420 €
Amortissement	-19 636 €	-39 272 €	-58 908 €	-78 544 €	-98 180 €	-118 215 €	-138 249 €	-158 284 €	-178 319 €	-198 353 €
Trésorerie disponible	794 €									
Total de l'actif	604 598 €	584 168 €	564 532 €	544 896 €	525 260 €	511 205 €	491 171 €	471 136 €	451 101 €	431 067 €
Capital	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
Réserves		2 378 €	7 756 €	15 408 €	25 409 €	37 834 €	52 361 €	69 470 €	89 246 €	111 773 €
Résultat	3 172 €	5 377 €	7 653 €	10 001 €	12 424 €	14 527 €	17 109 €	19 775 €	22 528 €	25 370 €
Emprunt	592 476 €	560 250 €	526 712 €	491 807 €	455 480 €	417 673 €	378 325 €	337 375 €	294 756 €	250 401 €
Dépôt de garantie	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €
Compte courant		7 212 €	13 462 €	18 730 €	22 997 €	32 222 €	34 425 €	35 566 €	35 622 €	34 573 €
Total du passif	604 598 €	584 168 €	564 532 €	544 896 €	525 260 €	511 205 €	491 171 €	471 136 €	451 101 €	431 067 €
RF / IR - 2072	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Immobilisation	635 400 €	635 400 €	635 400 €	635 400 €	635 400 €	641 381 €	641 381 €	641 381 €	641 381 €	
Amortissement	-218 787 €	-239 220 €	-259 653 €	-280 087 €	-300 520 €	-314 274 €	-328 028 €	-341 782 €	-355 536 €	
Trésorerie disponible						39 585 €	64 771 €	66 067 €	67 389 €	1 018 587 €
Total de l'actif	416 613 €	396 180 €	375 747 €	355 313 €	334 880 €	366 693 €	378 125 €	365 666 €	353 234 €	1 018 587 €
Capital	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
Réserves	137 143 €	165 048 €	195 985 €	230 052 €	267 354 €	307 996 €	318 158 €	304 404 €	290 650 €	276 896 €
Résultat	27 906 €	30 937 €	34 067 €	37 301 €	40 642 €	49 747 €	51 017 €	52 312 €	53 634 €	739 692 €
Emprunt	204 238 €	156 195 €	106 195 €	54 158 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Dépôt de garantie	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	6 950 €	
Compte courant	38 377 €	35 050 €	30 549 €	24 852 €	17 934 €					
Total du passif	416 613 €	396 180 €	375 747 €	355 313 €	334 880 €	366 693 €	378 125 €	365 666 €	353 234 €	1 018 587 €

5. Avantages et inconvénients

Avantages et inconvénients : RF / IR - 2072	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- 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

5. Conclusion

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

Nous pouvons vous accompagner dans le choix de la structure juridique la plus appropriée.