

ETUDE D'INVESTISSEMENT : Scellier social - TRESORERIE SUR 15 ANS - Résidence MOB Lot :

Pour	M. et Mme JE DEFISC
Situation familiale	Couple marié
Nb Parts	3
TMI Initial	30 %

Date d'acquisition	09/2009
Date d'achèvement	12/2009
Date de première location	12/2009

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

Coût total acte en main	323 010 €
Apport	0 €
Frais d'acquisition global	11 010 €
Dont Frais d'emprunt	4 617 €

Charges	Indexées à	1,5 %
Taxe foncière		1300 €
Frais de gérance		12 %

Recettes	Indexées à	1,5 %
Loyer annexe mensuel		0 €
Loyer libre mensuel		1 300 €

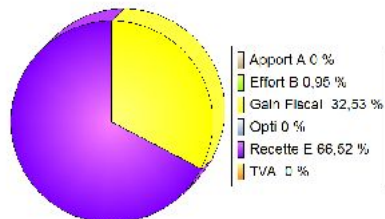
Type	Amort
Capital	323010 €
Taux	4,4 %
Durée	300 Mois
Assurance	2.2 €
Différé	12 Mois

Economie d'impôt :	19 563 €
Réduction d'impôt :	109 561 €
Valeur de revente :	434 571 €
Revalorisation nette :	116 178 €
Capital restant dû :-	181 519 €
Capital à terme :	253 052 €
Effort mensuel lissé* :	21 €
Rentabilité loc Nette :	10,07 %

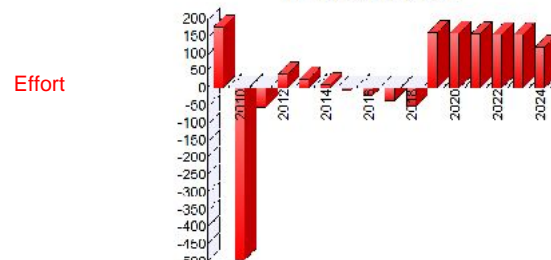
Herve DE FROYENNE
HF ONE
25 rue Tronchet
75008 PARIS
Tél: 01 34 68 13 05
www.hfone.fr

Année(s) *(Tre/Mois) (-3769/180)=	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Loyer (a)	1 300	15 834	16 071	16 312	16 557	16 805	17 057	17 313	17 573	17 836	18 104
Frais de gestion	- 221	-2 691	-2 732	-2 773	-2 814	-2 857	-2 899	-2 943	-2 987	-3 032	-3 077
Taxe foncière	0	0	0	-1 359	-1 379	-1 400	-1 421	-1 442	-1 464	-1 486	-1 508
Autres charges (CRL+ Non déductible)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apport travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôt foncier logement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Csg - Rds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remb. emprunt logement	-1 255	-15 698	-22 668	-22 668	-22 668	-22 668	-22 668	-22 668	-22 668	-22 668	-22 668
Total charges (b)	-1 476	-18 390	-25 400	-26 800	-26 861	-26 925	-26 989	-27 053	-27 119	-27 186	-27 253
Trésorerie logement (a+b)	- 176	-2 556	-9 328	-10 487	-10 304	-10 119	-9 931	-9 740	-9 546	-9 349	-9 149
Revenus compte rémunéré (d)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gain fiscal année-1 (e)	0	8 516	9 991	9 991	9 991	9 991	9 991	9 991	9 991	9 991	7 233
Trésorerie annuelle (a+b+d+e)	- 176	5 960	662	- 496	- 313	- 128	60	251	445	641	-1 916
Trésorerie Cumulée	- 176	5 783	6 446	5 949	5 636	5 508	5 568	5 820	6 265	6 907	4 991
EPARGNE MENSUELLE	176	0	0	41	26	10	0	0	0	0	159
EXCEDENT TRESO./MOIS	0	496	55	0	0	0	5	20	37	53	0

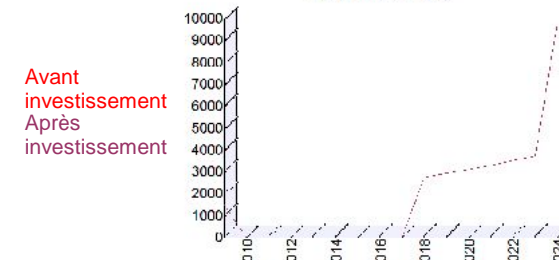
Financement de l'opération ABCDEF



Effort Mensuel logement



Evolution de l'impôt



ETUDE D'INVESTISSEMENT : Scellier social - TRESORERIE SUR 15 ANS - Résidence MOB Lot :

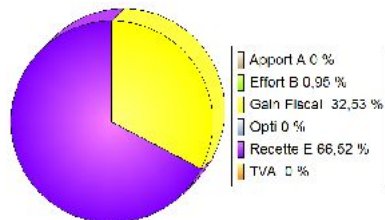
Pour M. et Mme JE DEFISC	Coût total acte en main 323 010 €	Type	Amort
Situation familiale Couple marié	Apport 0 €	Capital	323010 €
Nb Parts 3	Frais d'acquisition global 11 010 €	Taux	4,4 %
TMI Initial 30 %	Dont Frais d'emprunt 4 617 €	Durée	300 Mois
Date d'acquisition 09/2009	Charges Indexées à 1,5 %	Assurance	2.2 €
Date d'achèvement 12/2009	Taxe foncière 1300 €	Différé	12 Mois
Date de première location 12/2009	Frais de gérance 12 %		
Indexation du bien 2 %	Recettes Indexées à 1,5 %		
Inflation 2 %	Loyer annexe mensuel 0 €		
Capitalisation du Flux 0 %	Loyer libre mensuel 1 300 €		

Economie d'impôt :	19 563 €
Réduction d'impôt :	109 561 €
Valeur de revente :	434 571 €
Revalorisation nette :	116 178 €
Capital restant dû :-	181 519 €
Capital à terme :	253 052 €
Effort mensuel lissé* :	21 €
Rentabilité loc Nette :	10,07 %

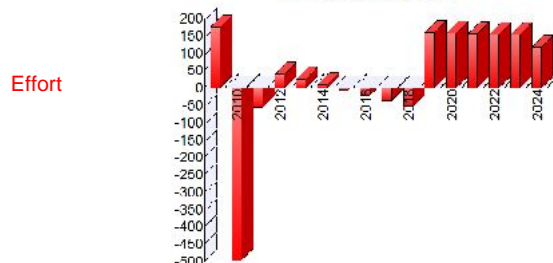
Herve DE FROYENNE
HF ONE
25 rue Tronchet
75008 PARIS
Tél: 01 34 68 13 05
www.hfone.fr

Année(s) *(Tre/Mois) (-3769/180)= 21 €	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Loyer (a)	18 376	18 651	18 931	19 215	17 877	263 819
Frais de gestion	-3 123	-3 170	-3 218	-3 266	-3 039	-44 849
Taxe foncière	-1 531	-1 554	-1 577	-1 601	-1 625	-19 347
Autres charges (CRL+ Non déductible)	0	0	0	0	0	0
Apport travaux	0	0	0	0	0	0
Impôt foncier logement	0	0	0	0	0	0
Csg - Rds	0	0	0	0	0	0
Remb. emprunt logement	-22 668	-22 668	-22 668	-22 668	-20 779	-332 420
Total charges (b)	-27 323	-27 393	-27 463	-27 535	-25 443	-396 617
Trésorerie logement (a+b)	-8 947	-8 741	-8 532	-8 320	-7 565	-132 798
Revenus compte rémunéré (d)	0	0	0	0	0	0
Gain fiscal année-1 (e)	7 054	6 869	6 676	6 476	6 268	129 028
Trésorerie annuelle (a+b+d+e)	-1 892	-1 871	-1 855	-1 843	-1 297	-3 769
Trésorerie Cumulée	3 098	1 226	- 628	-2 472	-3 769	
EPARGNE MENSUELLE	157	155	154	153	117	
EXCEDENT TRESO./MOIS	0	0	0	0	0	

Financement de l'opération ABCDEF



Effort Mensuel logement



Evolution de l'impôt

