

## ETUDE PRÉVISIONNELLE PERSONNALISÉE

### Programme : Nîmes Gambetta sous le régime Malraux 2009

Durée de simulation : 15 ans

Durée de financement : 15 ans

## Votre situation actuelle \*

Vous êtes célibataire avec 1 part fiscale et votre tranche marginale d'imposition est de 41,00%  
Vos revenus nets imposables sont de 136 000 €

## Votre investissement

Programme : Nîmes Gambetta

Date d'acquisition :		01/09/2016
Montant total :		296 270 €
dont frais d'acte du bien :	*	21 320 €
dont frais d'acte de prêt :	*	8 450 €
dont travaux :		57 950 € le 15/09/2016 (Travaux)
	*	77 266 € le 01/02/2017 (Travaux)
		57 949 € le 30/10/2018 (Travaux)
Revalorisation estimée à :	*	0,00 % l'an
Revenus locatifs mensuels :	*	430,00 € à compter du 30/10/2018
Revalorisation estimée à :	*	1,00 % l'an
Charges locatives (% loyer) :	*	8,00 % l'an
Charges de copropriété (% loyer) :	*	3,00 % l'an
Charges forfaitaires mensuelles :	*	0,00 € revalorisées à 0,00% l'an
Taxe foncière annuelle :	*	430 € exonérée pendant 0 ans à 0,00 %

\* Données estimées indicatives

## Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

Date initiale	Montant	Nom du prêt	Taux (%)	Durée (mois)	ADI Assurance décès invalidité	Première Mensualité pleine (€)
01/09/2016	103 105	Prêt Foncier + Frais <i>Amortissable</i>	2,00	180	0,30 % init.	689,27
15/09/2016	193 165	Prêt travaux	2,00	180	0,30 % init.	1 355,15
			**	**	**	**

\*\* Hypothèses financières indicatives

Remarque : nous attirons votre attention sur le fait que la simulation de financement est non contractuelle puisqu'elle a été établie à partir des données estimées reprises aux paragraphes « votre investissement » et « votre financement » (par exemple : taux de l'emprunt, revalorisation, revenus et charges locatives etc...).

## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE PRÉVISIONNELLE

Programme : Nîmes Gambetta sous le régime Malraux 2009

Durée de simulation : 15 ans

Durée de financement : 15 ans

VOS OBJECTIFS		Votre apport initial direct :	
		sur 12 ans*	au terme
 <b>Economie d'impôts</b>	 <b>Votre économie d'impôts</b> (Compris éco. impôts générées année N et non payées N+1)	69 763 €	65 130 €
		<b>Votre épargne mensuelle moyenne</b>	
 <b>Capitalisation</b>	 Evaluation du capital disponible**	182 974 €	250 855 €
 <b>Complément de retraite</b>	 Evaluation du <b>capital net d'impôts</b> au terme : - transmissible à vos héritiers** - et rente mensuelle brute (loyer)***		266 500 € 489 €
 <b>Sécurité</b>	 <b>Protection de votre famille</b> dès le premier jour : - bénéfice de l'assurance décès invalidité**** - et rente mensuelle brute (loyer)		296 270 € 430 €

\* Durée minimum de 9 ans à partir des locations, soit 12 ans à partir de la simulation

\*\* Valeur de revente (valeur d'acquisition majorée d'un taux de revalorisation de 0,00 % par an sur la période) - capital restant dû sur les prêts

\*\*\* Revenu locatif actualisé sur la base de 1,00 % l'an sur la période

\*\*\*\* Capital emprunté

## SIMULATION DE TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION

**Programme : Nîmes Gambetta sous le régime Malraux 2009**

Durée de simulation : 15 ans

Durée de financement : 15 ans

Année	Recettes		Dépenses			Solde annuel avant fiscalité (€)	Economie fiscale et sociale (€)	Solde annuel (**)(€)	Solde annuel cumulé (€)
	Loyers bruts et primes (€)	Récup TVA + Adoss. (€)	Rembours. emprunts (€)	Charges et taxes (€)	Apports + adoss. + TVA (€)				
2016	0	0	4 442	0	0	-4 442	0	<b>-4 442</b>	-4 442
2017	0	0	18 929	430	0	-19 359	21 905	<b>2 546</b>	-1 896
2018	1 290	0	20 712	473	0	-19 895	27 466	<b>7 571</b>	5 675
2019	5 212	0	24 533	1 012	0	-20 333	20 050	<b>-283</b>	5 392
2020	5 264	0	24 533	1 022	0	-20 291	1 021	<b>-19 270</b>	-13 878
2021	5 316	0	24 533	1 032	0	-20 249	786	<b>-19 463</b>	-33 341
2022	5 370	0	24 533	1 043	0	-20 206	547	<b>-19 659</b>	-53 000
2023	5 423	0	24 533	1 053	0	-20 163	303	<b>-19 860</b>	-72 860
2024	5 477	0	24 533	1 064	0	-20 119	54	<b>-20 065</b>	-92 925
2025	5 532	0	24 533	1 074	0	-20 075	-200	<b>-20 275</b>	-113 200
2026	5 588	0	24 533	1 085	0	-20 030	-458	<b>-20 488</b>	-133 688
2027	5 643	0	24 533	1 096	0	-19 985	-722	<b>-20 707</b>	-154 395
2028	5 700	0	24 533	1 107	0	-19 940	-990	<b>-20 930</b>	-175 325
2029	5 757	0	24 533	1 118	0	-19 894	-1 264	<b>-21 157</b>	-196 482
2030	5 814	0	24 533	1 129	0	-19 848	-1 542	<b>-21 390</b>	-217 872

(\*\*) Le solde annuel de trésorerie résulte du calcul: recettes - dépenses - économie fiscale et sociale avec les données estimées prévisionnelles et la situation personnelle décrite ci avant .

## FISCALITÉ FONCIÈRE

### Programme : Nîmes Gambetta sous le régime Malraux 2009

Durée de simulation : 15 ans

Durée de financement : 15 ans

Année	Loyers bruts et primes (€)	Charges imputables					Revenu foncier antérieur (€)	Déficit ou revenu foncier* (€)	Economie d'impôts (€)	
		Abatt. loyers (€)	Charges à payer (€)	Amort. (€)	Intérêts, ADI et frais (€)	Total des charges avec travaux (€)			Annuelle** (€)	Cumulée (€)
2016	0	0	0	0	9 812	9 812	8 000	-1 812	21 905	21 905
2017	0	0	430	0	5 344	5 774	8 000	2 226	27 466	49 371
2018	1 290	0	473	0	5 480	5 953	8 000	3 337	20 050	69 421
2019	5 212	0	1 012	0	6 007	7 019	8 000	6 193	1 021	70 443
2020	5 264	0	1 022	0	5 633	6 655	8 000	6 609	786	71 229
2021	5 316	0	1 032	0	5 252	6 284	8 000	7 032	547	71 775
2022	5 370	0	1 043	0	4 862	5 905	8 000	7 464	303	72 078
2023	5 423	0	1 053	0	4 465	5 518	8 000	7 905	54	72 132
2024	5 477	0	1 064	0	4 060	5 124	8 000	8 353	-200	71 932
2025	5 532	0	1 074	0	3 647	4 721	8 000	8 811	-458	71 474
2026	5 588	0	1 085	0	3 226	4 311	8 000	9 277	-722	70 752
2027	5 643	0	1 096	0	2 796	3 891	8 000	9 752	-990	69 763
2028	5 700	0	1 107	0	2 357	3 463	8 000	10 236	-1 264	68 499
2029	5 757	0	1 118	0	1 909	3 027	8 000	10 730	-1 542	66 957
2030	5 814	0	1 129	0	1 453	2 581	8 000	11 233	-1 827	65 130

\* La situation foncière après l'investissement résulte du calcul: loyers+primes-charges imputables+revenus fonciers antérieurs (ou - déficits fonciers antérieurs).

\*\* L'économie d'impôts est obtenue par différence chaque année entre l'impôt payé sans l'investissement et l'impôt payé avec l'investissement. Sont compris aussi les économies possibles sur la CSG afférente aux revenus fonciers antérieurs.

\*\*\* Les calculs ci-dessus sont réalisés avec les données estimées prévisionnelles et la situation personnelle décrite ci-avant.

## FISCALITÉ IR

### Programme : Nîmes Gambetta sous le régime Malraux 2009

Durée de simulation : 15 ans  
Durée de financement : 15 ans

Année	Revenu imposable hors foncier, BIC, BNC, BA (€)	Situation foncière				Revenu imposable total après opération (€)	Economie fiscale et sociale* (€)
		Avant opération		Après opération			
		Revenu Déficit (€)	Déficit déductible (€)	Revenu Déficit (€)	Déficit déductible (€)		
2016	128 000	8 000	0	-1 812	0	128 000	21 905
2017	128 000	8 000	0	413	0	128 413	27 466
2018	128 000	8 000	0	3 337	0	131 337	20 050
2019	128 000	8 000	0	6 193	0	134 193	1 021
2020	128 000	8 000	0	6 609	0	134 609	786
2021	128 000	8 000	0	7 032	0	135 032	547
2022	128 000	8 000	0	7 464	0	135 464	303
2023	128 000	8 000	0	7 905	0	135 905	54
2024	128 000	8 000	0	8 353	0	136 353	-200
2025	128 000	8 000	0	8 811	0	136 811	-458
2026	128 000	8 000	0	9 277	0	137 277	-722
2027	128 000	8 000	0	9 752	0	137 752	-990
2028	128 000	8 000	0	10 236	0	138 236	-1 264
2029	128 000	8 000	0	10 730	0	138 730	-1 542
2030	128 000	8 000	0	11 233	0	139 233	-1 827

\* L'économie d'impôts est obtenue par différence chaque année entre l'impôt payé sans l'investissement et l'impôt payé avec l'investissement. Une économie sociale peut être réalisée sur la CSG des revenus fonciers antérieurs.

\*\* Le calcul ci-dessus est réalisé avec les données estimées prévisionnelles et la situation personnelle décrite ci-avant.

## FINANCEMENT DES DÉPENSES

### Programme : Nîmes Gambetta sous le régime Malraux 2009

Durée de simulation : 15 ans  
Durée de financement : 15 ans

La totalité du camembert représente l'ensemble des dépenses engendrées par l'acquisition et l'exploitation durant toute la simulation.

Ces dépenses ont été financées par :

- Votre locataire pour un montant de 67 386 €
- Vos économies d'impôts (dont économies de charges sociales 1 961 €) pour un montant de 65 130 €
- Le solde par votre épargne

