

Projet d'investissement

à l'attention de
Exemple SCPI8

le 10/09/2015

Cette simulation est à vocation informative et a été élaborée à partir des paramètres fournis par le client à sa demande, conformément à la réglementation en vigueur susceptible d'évoluer.

Les hypothèses de calcul relatives à l'investissement ainsi que les conditions de crédit sont illustratives et ne constituent pas une offre commerciale.

étude réalisée avec © Ginkgo www.regane.fr

Code impression : -120150910095709442

Proposition d'investissement

SCPI - Exemple

en régime Régime commun

Données financières et hypothèses

Acquisition	Date acquisition		01/10/2015	
	Montant.....		90 000 €	
	Frais d'acquisition (notaire, garanties et dossier).....		10 000 €	
	Travaux.....		0 €	
Exploitation	Loyer initial		440 €	
	Risque locatif		0 %	
	Frais			
	Gestion.....		0 %	
	Copropriété.....		0 %	
	Autres-déductibles.....		0 %	
	Non-déductibles.....		0 %	
	Taxe foncière.....		0 €	
Revalorisation (valeur de la première année)	Exonérée pendant	2 ans	100 %	
	Foncière.....	1 %	Locative.....	1 %
Financement	Total apports.....		0 €	
	Total crédits.....		100 000 €	
	Total capital reconstitué.....		0 €	

Liste des crédits

nature	montant	durée	différé	taux	A.D.I.	mensualité
Amortissable	100 000 €	240 mois	Différé K+I 5 moi	3,50 %	0,300% capital	622 €

Il n'y a aucun produit de capitalisation utilisé pour le financement de ce projet

Trésorerie globale

année	revenus réguliers	cot.rsi + charges locatives	annuité credits	vers. réguliers sur capi.	épargne régulière	économie /surcoût fiscal	épargne régulière nette	apports	trésorerie nette
2015	0 €	0 €	50 €	0 €	-50 €	0 €	-50 €	0 €	-50 €
2016	5 280 €	0 €	5 674 €	0 €	-394 €	0 €	-394 €	0 €	-394 €
2017	5 333 €	0 €	7 465 €	0 €	-2 133 €	-678 €	-2 811 €	0 €	-2 811 €
2018	5 386 €	0 €	7 465 €	0 €	-2 079 €	-467 €	-2 546 €	0 €	-2 546 €
2019	5 440 €	0 €	7 465 €	0 €	-2 026 €	-527 €	-2 553 €	0 €	-2 553 €
2020	5 494 €	0 €	7 465 €	0 €	-1 971 €	-583 €	-2 554 €	0 €	-2 554 €
2021	5 549 €	0 €	7 465 €	0 €	-1 916 €	-639 €	-2 555 €	0 €	-2 555 €
2022	5 605 €	0 €	7 465 €	0 €	-1 861 €	-698 €	-2 559 €	0 €	-2 559 €
2023	5 661 €	0 €	7 465 €	0 €	-1 805 €	-759 €	-2 564 €	0 €	-2 564 €
2024	5 717 €	0 €	7 465 €	0 €	-1 748 €	-821 €	-2 569 €	0 €	-2 569 €
2025	5 775 €	0 €	7 465 €	0 €	-1 691 €	-884 €	-2 575 €	0 €	-2 575 €

Trésorerie Globale Mensuelle Moyenne

année	revenus réguliers	cot.rsi + charges locatives	mens. crédits	vers. réguliers sur capi.	épargne régulière	économie /surcoût fiscal	épargne régulière nette	apports	trésorerie nette
2015	0 €	0 €	17 €	0 €	-17 €	0 €	-17 €	0 €	-17 €
2016	440 €	0 €	473 €	0 €	-33 €	0 €	-33 €	0 €	-33 €
2017	444 €	0 €	622 €	0 €	-178 €	-56 €	-234 €	0 €	-234 €
2018	449 €	0 €	622 €	0 €	-173 €	-39 €	-212 €	0 €	-212 €
2019	453 €	0 €	622 €	0 €	-169 €	-44 €	-213 €	0 €	-213 €
2020	458 €	0 €	622 €	0 €	-164 €	-49 €	-213 €	0 €	-213 €
2021	462 €	0 €	622 €	0 €	-160 €	-53 €	-213 €	0 €	-213 €
2022	467 €	0 €	622 €	0 €	-155 €	-58 €	-213 €	0 €	-213 €
2023	472 €	0 €	622 €	0 €	-150 €	-63 €	-214 €	0 €	-214 €
2024	476 €	0 €	622 €	0 €	-146 €	-68 €	-214 €	0 €	-214 €
2025	481 €	0 €	622 €	0 €	-141 €	-74 €	-215 €	0 €	-215 €

Synthèse des résultats à 10 ans

Epargne Régulière Moyenne Mensuelle nécessaire de **201 €**
 par mois



Prévoyance

Capital assuré à la souscription 100 000 €
 Rente prévisionnelle au terme 5 775 €



Financement du projet

Revenus 55 240 € 69,12 %
 Economie fiscale 0 € 0 %
 Epargne régulière 24 680 € 30,88 %
 Apports et versements exceptionnels sur adossement 0 € 0 %



Patrimoine au terme après revente

Valorisation du patrimoine immobilier en 2025 99 664 €
 Et du patrimoine mobilier 0 €
 Capital restant dû -59 542 €
 Coût de revente -1 552 €
 TOTAL 38 570 €



Rendement

Taux de Rendement Interne de l'opération 9,95 %
 (Impact fiscal inclus)
 Enrichissement* 13890 €

*inclut les surcoûts d'impôts réalisés en 2025

Tableau cumulé d'amortissement des crédits

année	montant débloqué	capital remboursé	intérêts	assurance + frais	total versé	capital restant dû
2015	100 000 €	0 €	0 €	50 €	50 €	100 584 €
2016	0 €	2 742 €	2 632 €	300 €	5 674 €	98 724 €
2017	0 €	3 770 €	3 395 €	300 €	7 465 €	94 954 €
2018	0 €	3 904 €	3 261 €	300 €	7 465 €	91 050 €
2019	0 €	4 043 €	3 122 €	300 €	7 465 €	87 007 €
2020	0 €	4 187 €	2 978 €	300 €	7 465 €	82 820 €
2021	0 €	4 336 €	2 830 €	300 €	7 466 €	78 484 €
2022	0 €	4 490 €	2 675 €	300 €	7 465 €	73 994 €
2023	0 €	4 650 €	2 516 €	300 €	7 466 €	69 344 €
2024	0 €	4 815 €	2 350 €	300 €	7 465 €	64 528 €
2025	0 €	4 986 €	2 179 €	300 €	7 465 €	59 542 €

Fiscalité de l'opération

année	revenus	charges déductibles	intérêts ADI, frais financiers	abattements	amortis.	Total
2015	0 €	0 €	50 €	0 €	0 €	-50 €
2016	5 280 €	0 €	2 932 €	0 €	0 €	2 348 €
2017	5 333 €	0 €	3 695 €	0 €	0 €	1 638 €
2018	5 386 €	0 €	3 561 €	0 €	0 €	1 825 €
2019	5 440 €	0 €	3 422 €	0 €	0 €	2 018 €
2020	5 494 €	0 €	3 278 €	0 €	0 €	2 216 €
2021	5 549 €	0 €	3 130 €	0 €	0 €	2 420 €
2022	5 605 €	0 €	2 975 €	0 €	0 €	2 629 €
2023	5 661 €	0 €	2 816 €	0 €	0 €	2 845 €
2024	5 717 €	0 €	2 650 €	0 €	0 €	3 067 €
2025	5 775 €	0 €	2 479 €	0 €	0 €	3 296 €