

M. MANDIN Serge

serge.mandin@cypresfinance.fr - Tél. : 02 51 49 18 15
26/01/11 - Page 1

SIMULATION DE FINANCEMENT

Votre situation

Situation de famille : marié(e)
Personnes à charge : 2 personnes
Revenu mensuel net : 3.000 €

Votre endettement actuel

Votre projet immobilier

Nature : achat neuf en VEFA
Destination : résidence locative nue
Date prévisionnelle : 01/11/11
Coût du projet : 154.310 €

| Dépenses | | Montant | Plan de financement | | |
|---------------------------|--|------------------|-------------------------|------------------|-----------------|
| Logement | | 150.000 € | Apport personnel | 0 € | - |
| | | | Prêt taux fixe - 15 ans | 156.058 € | 3,75 |
| | | | | | 180 mois |
| Sous-total | | 150.000 € | | | |
| Frais de notaire (¹) | | 4.310 € | | | |
| Frais de garantie (¹) | | 1.748 € | | | |
| Total des dépenses | | 156.058 € | Total | 156.058 € | 180 mois |

(¹) Il s'agit d'un montant estimé.

| Remboursements (assur. incluse) | 180 mois | | | | |
|---------------------------------|----------|--|--|--|--|
| Prêt taux fixe - 15 ans | 1.180,41 | | | | |
| Mensualités totales | 1.180,41 | | | | |
| En % du revenu (**) | 27% | | | | |

(**) taux d'endettement déduction faite de 80% du loyer perçu.

M. MANDIN Serge

serge.mandin@cypresfinance.fr - Tél. : 02 51 49 18 15

26/01/11 - Page 2

ETUDE D'INVESTISSEMENT LOCATIF

Situation fiscale actuelle

Situation familiale : marié(e)
 Nombre de parts fiscales : 3,0
 Revenu global imposable : 108.000 €
 Dont revenus fonciers : 0 €
 Taux marginal d'imposition : 30,00%

Votre investissement immobilier

Type d'acquisition : Neuf VEFA
 Régime fiscal : Scellier 32% bbc social
 Coût d'acquisition : 154.310 €
 Date de livraison prév. : 01/11/11
 Durée de détention : 15 ans (simulation)
 Loyer mensuel initial : 450 €/mois
 Charges (hors taxe f.) : 10 €/mois
 Taxe foncière : 450 €/an
 Revalorisation du loyer : 1,00% par an
 Revalorisation du bien : 1,00%

Financement

Prêt : Prêt taux fixe - 15 ans
 Montant : 156.058 € sur 15 ans à 3,75%
 Mensualité : 1.180 €

Placement

Nature :
 Vers. initial :
 Vers. mens. :

Résultats au terme de la simulation

Participation moyenne : 470 €/mois
 Gains fiscaux (IR, csg, tva) : 53.016 €
 Gain net de l'opération : 89.493 €
 Rentabilité après impôt : 9,71%
 Valeur de revente - CRD : 174.145 €
 Valeur du placem. (après PF) : 0 €
 Loyer mensuel revalorisé : 517 €

| Année | Valorisation du bien | Loyers perçus (+) | Charges du propriétaire (-) | Mensualités du prêt (-) | Versements / placement (-) | Participation Annuelle avant IR (*) | IR, CSG, TVA économie (+) à payer (-) | Participation mensuelle (*) |
|-------|----------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 2011 | 150.249 | 900 | 20 | 2.361 | 0 | 1.481 | 0 | 740 |
| 2012 | 151.751 | 5.409 | 120 | 14.165 | 0 | 8.876 | 3.865 | 418 |
| 2013 | 153.269 | 5.463 | 121 | 14.165 | 0 | 8.823 | 4.301 | 377 |
| 2014 | 154.802 | 5.518 | 582 | 14.165 | 0 | 9.230 | 4.306 | 410 |
| 2015 | 156.350 | 5.573 | 588 | 14.165 | 0 | 9.180 | 4.449 | 394 |
| 2016 | 157.913 | 5.629 | 594 | 14.165 | 0 | 9.130 | 4.364 | 397 |
| 2017 | 159.492 | 5.685 | 600 | 14.165 | 0 | 9.080 | 4.253 | 402 |
| 2018 | 161.087 | 5.742 | 606 | 14.165 | 0 | 9.029 | 4.137 | 408 |
| 2019 | 162.698 | 5.799 | 612 | 14.165 | 0 | 8.978 | 4.017 | 413 |
| 2020 | 164.325 | 5.857 | 618 | 14.165 | 0 | 8.926 | 3.893 | 419 |
| 2021 | 165.968 | 5.916 | 624 | 14.165 | 0 | 8.874 | 2.572 | 525 |
| 2022 | 167.628 | 5.975 | 631 | 14.165 | 0 | 8.821 | 2.572 | 521 |
| 2023 | 169.304 | 6.035 | 637 | 14.165 | 0 | 8.767 | 2.572 | 516 |
| 2024 | 170.997 | 6.095 | 643 | 14.165 | 0 | 8.713 | 2.147 | 547 |
| 2025 | 172.707 | 6.156 | 650 | 14.165 | 0 | 8.659 | 1.768 | 574 |
| 2026 | 174.145 | 5.173 | 546 | 11.804 | 0 | 7.177 | 1.551 | 469 |
| 2027 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.675 | 140 |

(*) La "participation annuelle avant IR" = solde annuel des dépenses courantes (charges, mensualités, versements périodiques éventuel sur placement) moins les loyers perçus. Sont exclus les impacts fiscaux, et les recettes et dépenses exceptionnelles (apport initial, revente du bien, remboursement du CRD éventuel sur le prêt). La "Participation mensuelle" correspond à l'effort habituel de trésorerie (chaque mois). Il prend en compte les dépenses courantes, les loyers et les impacts fiscaux hors impôt éventuel sur la PV immobilière et hors récupération / réintégration de TVA (en Demessine).

Ce document est une simulation qui ne saurait avoir de valeur contractuelle.

M. MANDIN Serge

serge.mandin@cypresfinance.fr - Tél. : 02 51 49 18 15

26/01/11 - Page 3

ETUDE D'INVESTISSEMENT LOCATIF

Situation fiscale actuelle

| | | | |
|---------------------|------------|-----------------------|-------------|
| Situation familiale | : marié(e) | Revenu imposable | : 108.000 € |
| Enfants à charge | : 2 | Dont revenus fonciers | : 0 € |
| Parts fiscales | : 3,0 | Taux marginal d'impôt | : 30,00% |

Investissement immobilier

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| Type d'acquisition | : Neuf VEFA | Loyer mensuel initial | : 450 €/mois |
| Régime fiscal | : Scellier 32% bbc social | Charges (hors taxe f.) | : 10 €/mois |
| Coût d'acquisition | : 154.310 € | Taxe foncière | : 450 €/an |
| Date livraison prév. | : 01/11/11 | Revalorisation du loyer | : 1,00% par an |
| Durée de détention | : 15 ans (simulation) | Revalorisation du bien | : 1,00% |

Financement

| | |
|------------|--------------------------------|
| Prêt | : Prêt taux fixe - 15 ans |
| Montant | : 156.058 € sur 15 ans à 3,75% |
| Mensualité | : 1.180 € |

Placement

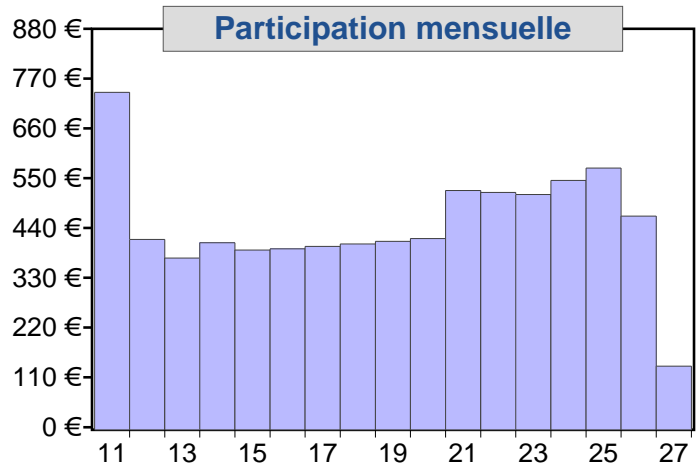
| | |
|---------------|---|
| Nature | : |
| Vers. initial | : |
| Vers. mens. | : |

Résultats financiers sur 15 ans

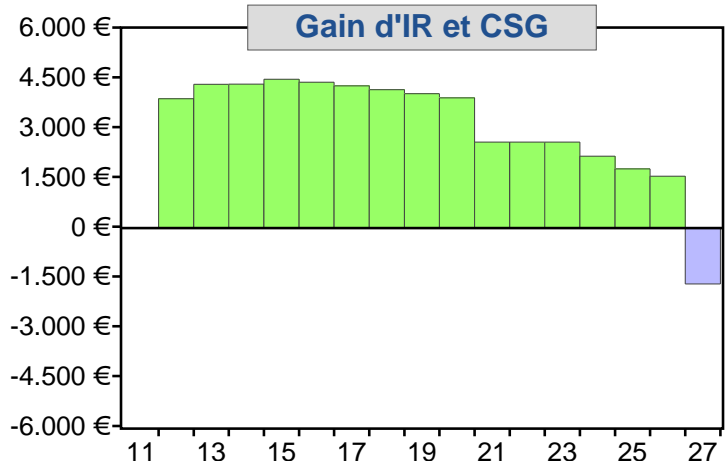
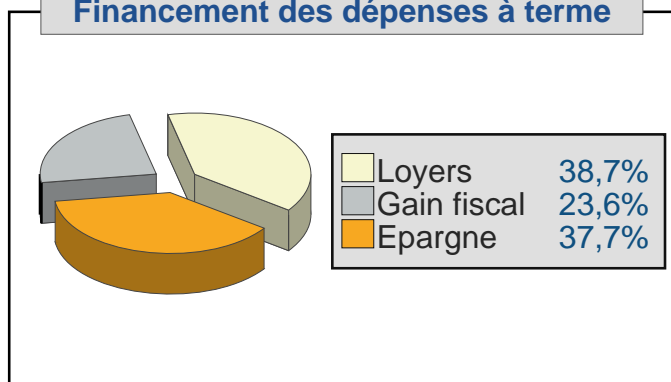
| | |
|--------------------------------|--------------|
| Participation moyenne | : 470 €/mois |
| Gains fiscaux (IR, csg, tva) | : 53.016 € |
| Solde fiscal (gains - prélèv.) | : 49.093 € |
| Gain net après impôt | : 89.493 € |
| Rentabilité après impôt | : 9,71% |

Situation au terme des 15 ans

| | | |
|--------------------------------|-------------|-----|
| Valeur de revente du bien | : 174.145 € | (a) |
| Valeur du placement (après PF) | : 0 € | (b) |
| CRD à rembourser | : 0 € | (c) |
| Capital constitué (a + b - c) | : 174.145 € | |
| Loyer mensuel revalorisé | : 517 € | |



Financement des dépenses à terme



M. MANDIN Serge

serge.mandin@cypresfinance.fr - Tél. : 02 51 49 18 15

26/01/11 - Page 4

ETUDE D'INVESTISSEMENT LOCATIF

Situation fiscale actuelle

| | | | |
|---------------------|------------|-----------------------|-------------|
| Situation familiale | : marié(e) | Revenu imposable | : 108.000 € |
| Enfants à charge | : 2 | Dont revenus fonciers | : 0 € |
| Parts fiscales | : 3,0 | Taux marginal d'impôt | : 30,00% |
| | | Impôt payé | : 16.595 € |

Investissement immobilier

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-------------------------|----------------|
| Régime fiscal | : Scellier 32% bbc social | Loyer mensuel initial | : 450 €/mois |
| Coût d'acquisition | : 154.310 € | Charges (TF incluse) | : 48 €/mois |
| Date d'acte prév. | : 01/11/11 | Revalorisation du loyer | : 1,00% par an |
| Date livraison prév. | : 01/11/11 | Revalorisation du bien | : 1,00% |

Financement

| | |
|------------|--------------------------------|
| Prêt | : Prêt taux fixe - 15 ans |
| Montant | : 156.058 € sur 15 ans à 3,75% |
| Mensualité | : 1.180 € |

Placement

| | |
|---------------|---|
| Nature | : |
| Vers. initial | : |
| Vers. mens. | : |

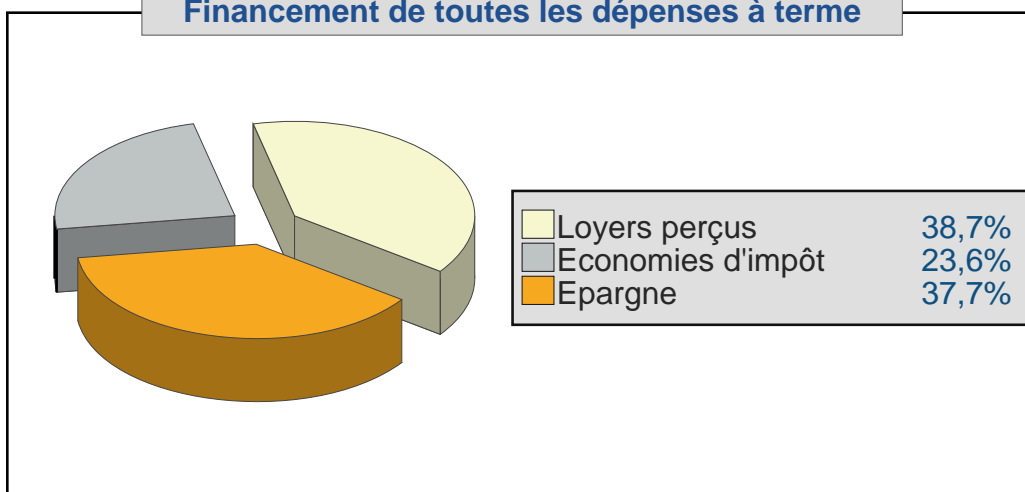
Résultats financiers sur 15 ans

| | |
|----------------------------|--------------|
| Participation moyenne | : 470 €/mois |
| ✓ sur les 5 1ères années | : 399 €/mois |
| ✓ sur les années suivantes | : 506 €/mois |
| Gains fiscaux | : 53.016 € |
| ✓ sur les 5 1ères années | : 21.285 € |
| ✓ sur les années suivantes | : 31.731 € |
| Solde fiscal | : 49.093 € |

Situation au terme des 15 ans

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Valeur de revente du bien | : 174.145 € |
| + Valeur du placement (après fisc.) | : 0 € |
| - CRD à rembourser | : 0 € |
| = Capital constitué | : 174.145 € |
| Loyer mensuel revalorisé | : 517 € |

Financement de toutes les dépenses à terme



M. MANDIN Serge

serge.mandin@cypresfinance.fr - Tél. : 02 51 49 18 15

26/01/11 - Page 5

TABLEAU DE TRESORERIE

Scellier 32% bbc social - Plan de financement n°1

| Année | Valorisation du bien | Loyers perçus (+) | Charges du propriétaire (-) | Mensualités du prêt ⁽¹⁾ (-) | Versements / placement (-) | Participation Annuelle avant IR ⁽²⁾ | IR, CSG, TVA économie (+) à payer (-) | Participation mensuelle ⁽³⁾ |
|--------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|--|----------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 2011 | 150.249 | 900 | 20 | 2.361 | 0 | 1.481 | 0 | 740 |
| 2012 | 151.751 | 5.409 | 120 | 14.165 | 0 | 8.876 | 3.865 | 418 |
| 2013 | 153.269 | 5.463 | 121 | 14.165 | 0 | 8.823 | 4.301 | 377 |
| 2014 | 154.802 | 5.518 | 582 | 14.165 | 0 | 9.230 | 4.306 | 410 |
| 2015 | 156.350 | 5.573 | 588 | 14.165 | 0 | 9.180 | 4.449 | 394 |
| 2016 | 157.913 | 5.629 | 594 | 14.165 | 0 | 9.130 | 4.364 | 397 |
| 2017 | 159.492 | 5.685 | 600 | 14.165 | 0 | 9.080 | 4.253 | 402 |
| 2018 | 161.087 | 5.742 | 606 | 14.165 | 0 | 9.029 | 4.137 | 408 |
| 2019 | 162.698 | 5.799 | 612 | 14.165 | 0 | 8.978 | 4.017 | 413 |
| 2020 | 164.325 | 5.857 | 618 | 14.165 | 0 | 8.926 | 3.893 | 419 |
| 2021 | 165.968 | 5.916 | 624 | 14.165 | 0 | 8.874 | 2.572 | 525 |
| 2022 | 167.628 | 5.975 | 631 | 14.165 | 0 | 8.821 | 2.572 | 521 |
| 2023 | 169.304 | 6.035 | 637 | 14.165 | 0 | 8.767 | 2.572 | 516 |
| 2024 | 170.997 | 6.095 | 643 | 14.165 | 0 | 8.713 | 2.147 | 547 |
| 2025 | 172.707 | 6.156 | 650 | 14.165 | 0 | 8.659 | 1.768 | 574 |
| 2026 | 174.145 | 5.173 | 546 | 11.804 | 0 | 7.177 | 1.551 | 469 |
| 2027 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.675 | 140 |
| Total | 174.145 | 86.923 | 8.194 | 212.474 | 0 | 133.745 | 49.093 | - |

(1) Mensualités du prêt = total annuel des mensualités, hors capital restant dû éventuel la dernière année de la simulation.

(2) Participation annuelle avant IR = effort habituel de trésorerie hors fiscalité (solde annuel). Il s'agit de la différence entre les dépenses courantes (charges du propriétaire, mensualités, versements périodiques éventuel en cas de placement) et les loyers perçus. Sont exclus les impacts fiscaux, et les recettes et dépenses exceptionnelles (apport initial éventuel, revente du bien, remboursement du capital restant dû éventuel sur le prêt).

(3) Participation mensuelle = effort habituel de trésorerie (mensualisé). Il s'agit du solde entre les dépenses courantes (charges, mensualités, versements périodiques en cas de placement), le loyer perçu, les gains et les prélèvements fiscaux et sociaux. Sont exclus les recettes et dépenses exceptionnelles (apport initial, revente du bien, remboursement du CRD éventuel, impôt éventuel sur la plus value immobilière, récupération ou réintégration de TVA dans le cas d'un investissement Demessine).

CALCUL DÉTAILLÉ DU REVENU FONCIER ET DES INCIDENCES FISCALES

Après projet - Scellier 32% bbc social - Plan de financement n°1

| Année | Loyers perçus | Déduction forfaitaire | Amortissement | Charges déductibles | Intérêts d'emprunt déductibles | Revenu foncier net | RF net imposable | Déficit imputé sur le RGI | Déficit Reporté | Déficits anciens imputés | TMI | Réduction directe d'impôt | Impact IR (+) = gain (-) = à payer | CSG / RDS (-) = à payer |
|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|-------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| 2011 | 900 | 290 | 0 | 20 | 2.813 | -2.223 | 0 | 310 | 1.913 | 0 | | | | |
| 2012 | 5.409 | 1.643 | 0 | 120 | 6.214 | -2.568 | 0 | 1.763 | 805 | 0 | 30,00 | 3.772 | 93 | 0 |
| 2013 | 5.463 | 1.659 | 0 | 121 | 5.911 | -2.228 | 0 | 1.780 | 448 | 0 | 30,00 | 3.772 | 529 | 0 |
| 2014 | 5.518 | 1.675 | 0 | 582 | 5.596 | -2.336 | 0 | 2.258 | 78 | 0 | 30,00 | 3.772 | 534 | 0 |
| 2015 | 5.573 | 1.692 | 0 | 588 | 5.269 | -1.976 | 0 | 1.976 | 0 | 0 | 30,00 | 3.772 | 677 | 0 |
| 2016 | 5.629 | 1.709 | 0 | 594 | 4.930 | -1.604 | 0 | 1.604 | 0 | 0 | 30,00 | 3.772 | 592 | 0 |
| 2017 | 5.685 | 1.725 | 0 | 600 | 4.577 | -1.218 | 0 | 1.218 | 0 | 0 | 30,00 | 3.772 | 481 | 0 |
| 2018 | 5.742 | 1.743 | 0 | 606 | 4.211 | -818 | 0 | 818 | 0 | 0 | 30,00 | 3.772 | 365 | 0 |
| 2019 | 5.799 | 1.760 | 0 | 612 | 3.832 | -404 | 0 | 404 | 0 | 0 | 30,00 | 3.772 | 245 | 0 |
| 2020 | 5.857 | 1.777 | 0 | 618 | 3.437 | 24 | 24 | 0 | 0 | 24 | 30,00 | 3.772 | 121 | 0 |
| 2021 | 5.916 | 1.795 | 0 | 624 | 3.028 | 468 | 468 | 0 | 0 | 468 | 30,00 | 2.572 | 0 | 0 |
| 2022 | 5.975 | 1.812 | 0 | 631 | 2.603 | 928 | 928 | 0 | 0 | 928 | 30,00 | 2.572 | 0 | 0 |
| 2023 | 6.035 | 1.830 | 0 | 637 | 2.162 | 1.405 | 1.405 | 0 | 0 | 402 | 30,00 | 2.572 | 0 | 0 |
| 2024 | 6.095 | 1.848 | 0 | 643 | 1.704 | 1.899 | 1.899 | 0 | 0 | 0 | 30,00 | 2.572 | -301 | -123 |
| 2025 | 6.156 | 1.867 | 0 | 650 | 1.229 | 2.411 | 2.411 | 0 | 0 | 0 | 30,00 | 2.572 | -570 | -234 |
| 2026 | 5.173 | 20 | 0 | 546 | 648 | 3.959 | 3.959 | 0 | 0 | 0 | 30,00 | 2.572 | -724 | -296 |
| 2027 | | | | | | | | | | | 30,00 | 0 | -1.188 | -487 |
| Totaux | 86.923 | 24.845 | 0 | 8.194 | 58.164 | -4.280 | 11.095 | 12.131 | 3.244 | 1.824 | | 49.379 | 854 | -1.140 |

Les incidences fiscales interviennent l'année N+1. Un RF positif génère un impôt à payer (valeur négative). Un déficit imputable sur le revenu global imposable génère une économie d'impôt (valeur positive).