SIMULATION IMMOBILIÈRE

ÉTUDE SUR 15 ANS

S.C.I KARIMMO

Location immobilière
AGNES BIBOUD
16 RUE AMEDEE MOREL

34000 NIMES
Tél :
Fax :
E-mail :

GESTEOR
4, rue Marcel Paul

38120 SAINT EGREVE
0811 04 02 17

p.massoubre@gesteor.net
www.expertcomptablenligne.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 conclurons en vous préconisant le mode d'acquisition le plus intéressant.

1| DESCRIPTION DE L'INVESTISSEMENT

Désignation de l'investissement

LOCAUX AVOCATES ASSOCIEES
16 RUE AMEDEE MOREL,
34000 NIMES

Il s'agit de Bureau.

Coût d'acquisition

Coûts d'acquisition	Montant
Construction	190 000 €
Frais d'acquisition	12 000 €
Total	202 000 €

Ce locatif propose une superficie habitable de 100 m². Le coût d'acquisition au m² s'élève donc à 2 020 €.

Revenus

Le locatif sera occupé à 100% de l'année avec un loyer mensuel estimé à 2 400 €. Compte tenu de ces hypothèses, l'investissement présente une rentabilité brute de 11,88%.

Le montant du dépôt de garantie demandé s'élèvera à 1 mois de loyer.

Charges

Les charges retenues dans cette étude sont :

Synthèse des charges	Montant
Charges locatives	1 520 €
Frais de gestion déductibles	1 300 €
Impôts et taxes	2 600 €
Frais d'entretien	
Total des charges locatives	5 420 €
Travaux significatifs pluriannuels	

2| LES INVESTISSEURS

Liste des investisseurs

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

Investisseurs	% détention
Agnès BIBOUD	50%
Sylvie CHARAMEL	50%
Total	100%

3| LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉTUDE

L'investisseur étudié

L'étude est personnalisée à la situation personnelle de Tous les associés.

Il détiennent 100% de l'investissement.

Il sont imposés à l'impôt sur le revenu au taux de 41% (taux marginal).

Modalités de financement

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

Libelle	Année	Montant	Taux	Durée	Différé	Calcul	Echeance Assurance
EMPRUNT	2018	150 000 €	4,19%	180 mois	0 mois	Ech. cst.	1 124 €

Les paramètres de l'étude

L'étude est réalisée sur une durée de 15 ans.

Le choix de l'option pour la TVA est : Non

Le taux d'inflation et le taux d'actualisation retenus sont respectivement de 1,5% et 2%.

L'étude tient compte d'une revente du bien estimée à 190 000 € sur la dernière année de l'étude.

Simulation

1. Synthèse des flux de trésorerie

Synthèse	Flux actualisé	
BIC / IS - 2065	82 341 €	X
RF / IR - 2072	46 455 €	

2. Détail des coûts

Compte de résultat											
BIC / IS - 2065	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers	24 000 €	24 240 €	24 482 €	24 727 €	24 974 €	25 224 €	25 476 €	25 731 €	25 989 €	26 248 €	26 511 €
Sous-total des produits	24 000 €	24 240 €	24 482 €	24 727 €	24 974 €	25 224 €	25 476 €	25 731 €	25 989 €	26 248 €	26 511 €
Intérêts d'emprunt	-6 145 €	-5 832 €	-5 505 €	-5 164 €	-4 808 €	-4 437 €	-4 051 €	-3 648 €	-3 228 €	-2 789 €	-2 332 €
Charges locatives	-1 520 €	-1 543 €	-1 566 €	-1 589 €	-1 613 €	-1 637 €	-1 662 €	-1 687 €	-1 712 €	-1 738 €	-1 764 €
Electricité	*-1 400 €*	*-1 421 €*	*-1 442 €*	*-1 464 €*	*-1 486 €*	*-1 508 €*	*-1 531 €*	*-1 554 €*	*-1 577 €*	*-1 601 €*	*-1 625 €*
Eau	*-120 €*	*-122 €*	*-124 €*	*-125 €*	*-127 €*	*-129 €*	*-131 €*	*-133 €*	*-135 €*	*-137 €*	*-139 €*
Frais de gestion	-1 300 €	-1 320 €	-1 339 €	-1 359 €	-1 380 €	-1 400 €	-1 421 €	-1 443 €	-1 464 €	-1 486 €	-1 509 €
Assurance	*-500 €*	*-508 €*	*-515 €*	*-523 €*	*-531 €*	*-539 €*	*-547 €*	*-555 €*	*-563 €*	*-572 €*	*-580 €*
Honoraires	*-800 €*	*-812 €*	*-824 €*	*-837 €*	*-849 €*	*-862 €*	*-875 €*	*-888 €*	*-901 €*	*-915 €*	*-928 €*
Impôts locaux	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €	-2 719 €	-2 760 €	-2 801 €	-2 843 €	-2 886 €	-2 929 €	-2 973 €	-3 017 €
Taxe foncière	*-2 600 €*	*-2 639 €*	*-2 679 €*	*-2 719 €*	*-2 760 €*	*-2 801 €*	*-2 843 €*	*-2 886 €*	*-2 929 €*	*-2 973 €*	*-3 017 €*
Amortissement	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €
Sous-total des charges	-25 032 €	-24 799 €	-24 555 €	-24 298 €	-24 027 €	-23 743 €	-23 444 €	-23 130 €	-22 800 €	-22 453 €	-22 089 €
Résultat avant impôts	*-1 032 €*	*-559 €*	*-73 €*	*429 €*	*947 €*	*1 481 €*	*2 032 €*	*2 601 €*	*3 189 €*	*3 795 €*	*4 422 €*
Résultat imposable / déficit reportable	-1 032 €	-1 591 €	-1 664 €	-1 234 €	-287 €	1 194 €	2 032 €	2 601 €	3 189 €	3 795 €	4 422 €
Impôt sur les sociétés						-179 €	-305 €	-390 €	-478 €	-569 €	-663 €
Résultat après impôts	*-1 032 €*	*-559 €*	*-73 €*	*429 €*	*947 €*	*1 302 €*	*1 727 €*	*2 211 €*	*2 711 €*	*3 226 €*	*3 759 €*

BIC / IS - 2065	2029	2030	2031	2032	Cumul
Loyers	26 776 €	27 044 €	27 314 €	27 587 €	386 325 €
Revente				190 000 €	190 000 €
Sous-total des produits	26 776 €	27 044 €	27 314 €	217 587 €	576 325 €
Intérêts d'emprunt	-1 856 €	-1 359 €	-841 €	-301 €	-52 296 €
Charges locatives	-1 790 €	-1 817 €	-1 845 €	-1 872 €	-25 357 €
Electricité	*-1 649 €*	*-1 674 €*	*-1 699 €*	*-1 724 €*	-23 355 €
Eau	*-141 €*	*-143 €*	*-146 €*	*-148 €*	-2 002 €
Frais de gestion	-1 531 €	-1 554 €	-1 578 €	-1 601 €	-21 687 €
Assurance	*-589 €*	*-598 €*	*-607 €*	*-616 €*	-8 341 €
Honoraires	*-942 €*	*-956 €*	*-971 €*	*-985 €*	-13 346 €
Impôts locaux	-3 063 €	-3 109 €	-3 155 €	-3 203 €	-43 374 €
Taxe foncière	*-3 063 €*	*-3 109 €*	*-3 155 €*	*-3 203 €*	-43 374 €
Amortissement	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-13 467 €	-202 000 €
Sous-total des charges	-21 707 €	-21 306 €	-20 885 €	-20 444 €	-344 713 €

Résultat avant impôts	*5 069 €*	*5 738 €*	*6 429 €*	*197 143 €*	231 612 €
Résultat imposable / déficit reportable	5 069 €	5 738 €	6 429 €	197 143 €	225 804 €
Impôt sur les sociétés	-760 €	-861 €	-964 €	-45 474 €	-50 643 €
Résultat après impôts	*4 309 €*	*4 877 €*	*5 465 €*	*151 669 €*	180 969 €

3. Détail des flux de trésorerie

	Flux de trésorerie										
BIC / IS - 2065	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Emprunt	150 000 €										
EMPRUNT	*150 000 €*										
Capital	52 000 €										
Dépôt de garantie	2 000 €										
Loyers	24 000 €	24 240 €	24 482 €	24 727 €	24 974 €	25 224 €	25 476 €	25 731 €	25 989 €	26 248 €	26 511 €
Sous-total des encaissements	228 000 €	24 240 €	24 482 €	24 727 €	24 974 €	25 224 €	25 476 €	25 731 €	25 989 €	26 248 €	26 511 €
Investissements	-202 000 €										
Charges locatives	-1 520 €	-1 543 €	-1 566 €	-1 589 €	-1 613 €	-1 637 €	-1 662 €	-1 687 €	-1 712 €	-1 738 €	-1 764 €
Electricité	*-1 400 €*	*-1 421 €*	*-1 442 €*	*-1 464 €*	*-1 486 €*	*-1 508 €*	*-1 531 €*	*-1 554 €*	*-1 577 €*	*-1 601 €*	*-1 625 €*
Eau	*-120 €*	*-122 €*	*-124 €*	*-125 €*	*-127 €*	*-129 €*	*-131 €*	*-133 €*	*-135 €*	*-137 €*	*-139 €*
Frais de gestion	-1 300 €	-1 320 €	-1 339 €	-1 359 €	-1 380 €	-1 400 €	-1 421 €	-1 443 €	-1 464 €	-1 486 €	-1 509 €
Assurance	*-500 €*	*-508 €*	*-515 €*	*-523 €*	*-531 €*	*-539 €*	*-547 €*	*-555 €*	*-563 €*	*-572 €*	*-580 €*
Honoraires	*-800 €*	*-812 €*	*-824 €*	*-837 €*	*-849 €*	*-862 €*	*-875 €*	*-888 €*	*-901 €*	*-915 €*	*-928 €*
Impôts locaux	-2 600 €	-2 639 €	-2 679 €	-2 719 €	-2 760 €	-2 801 €	-2 843 €	-2 886 €	-2 929 €	-2 973 €	-3 017 €
Taxe foncière	*-2 600 €*	*-2 639 €*	*-2 679 €*	*-2 719 €*	*-2 760 €*	*-2 801 €*	*-2 843 €*	*-2 886 €*	*-2 929 €*	*-2 973 €*	*-3 017 €*
Impôt sur les sociétés							-179 €	-305 €	-390 €	-478 €	-569 €
Échéances d'emprunt	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €
EMPRUNT	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*
Distribution de dividendes							-1 015 €	-1 727 €	-2 211 €	-2 711 €	-3 226 €
Sous-total des décaissements	-220 906 €	-18 988 €	-19 070 €	-19 154 €	-19 239 €	-19 325 €	-20 607 €	-21 534 €	-22 193 €	-22 872 €	-23 572 €
Flux net	*7 094 €*	*5 252 €*	*5 412 €*	*5 573 €*	*5 735 €*	*5 899 €*	*4 870 €*	*4 197 €*	*3 795 €*	*3 376 €*	*2 939 €*
Solde de trésorerie cumulé	*7 094 €*	*12 346 €*	*17 758 €*	*23 331 €*	*29 067 €*	*34 966 €*	*39 835 €*	*44 032 €*	*47 827 €*	*51 204 €*	*54 143 €*

BIC / IS - 2065	2029	2030	2031	2032	2033	Cumul
Emprunt						150 000 €
Capital						52 000 €
Dépôt de garantie						2 000 €
Loyers	26 776 €	27 044 €	27 314 €	27 587 €		386 325 €
Revente				190 000 €		190 000 €
Sous-total des encaissements	26 776 €	27 044 €	27 314 €	217 587 €		780 325 €
Investissements						-202 000 €
Charges locatives	-1 790 €	-1 817 €	-1 845 €	-1 872 €		-25 357 €
Electricité	*-1 649 €*	*-1 674 €*	*-1 699 €*	*-1 724 €*		-23 355 €

Eau	*-141 €*	*-143 €*	*-146 €*	*-148 €*		-2 002 €
Frais de gestion	-1 531 €	-1 554 €	-1 578 €	-1 601 €		-21 687 €
Assurance	*-589 €*	*-598 €*	*-607 €*	*-616 €*		-8 341 €
Honoraires	*-942 €*	*-956 €*	*-971 €*	*-985 €*		-13 346 €
Impôts locaux	-3 063 €	-3 109 €	-3 155 €	-3 203 €		-43 374 €
Taxe foncière	*-3 063 €*	*-3 109 €*	*-3 155 €*	*-3 203 €*		-43 374 €
Impôt sur les sociétés	-663 €	-760 €	-861 €	-964 €	-45 474 €	-50 643 €
Échéances d'emprunt	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €	-13 486 €		-202 296 €
EMPRUNT	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*	*-13 486 €*		
Restitution du dépôt de garantie				-2 000 €		-2 000 €
Distribution de dividendes	-3 759 €	-4 309 €	-4 877 €	-5 465 €	-151 669 €	-180 969 €
Remboursement du capital					-52 000 €	-52 000 €
Sous-total des décaissements	-24 293 €	-25 035 €	-25 801 €	-28 591 €	-249 143 €	-780 325 €
Flux net	*2 484 €*	*2 008 €*	*1 513 €*	*188 996 €*	*-249 143 €*	0 €
Solde de trésorerie cumulé	*56 626 €*	*58 635 €*	*60 147 €*	*249 143 €*	*0 €*	

4. Situation patrimoniale

	Situation patrimoniale									
BIC / IS - 2065	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Immobilisation	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €
Amortissement	-13 467 €	-26 933 €	-40 400 €	-53 867 €	-67 333 €	-80 800 €	-94 267 €	-107 733 €	-121 200 €	-134 667 €
Trésorerie disponible	7 094 €	12 346 €	17 758 €	23 331 €	29 067 €	34 966 €	39 835 €	44 032 €	47 827 €	51 204 €
Total de l'actif	*195 627 €*	*187 413 €*	*179 358 €*	*171 465 €*	*163 733 €*	*156 166 €*	*147 569 €*	*138 299 €*	*128 627 €*	*118 537 €*
Capital	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €
Réserves		-1 032 €	-1 591 €	-1 664 €	-1 234 €	-287 €				
Résultat	-1 032 €	-559 €	-73 €	429 €	947 €	1 302 €	1 727 €	2 211 €	2 711 €	3 226 €
Emprunt	142 659 €	135 004 €	127 022 €	118 699 €	110 021 €	100 972 €	91 536 €	81 698 €	71 439 €	60 742 €
Dépôt de garantie	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
Impôt sur les sociétés						179 €	305 €	390 €	478 €	569 €
Total du passif	*195 627 €*	*187 413 €*	*179 358 €*	*171 465 €*	*163 733 €*	*156 166 €*	*147 569 €*	*138 299 €*	*128 627 €*	*118 537 €*

BIC / IS - 2065	2028	2029	2030	2031	2032
Immobilisation	202 000 €	202 000 €	202 000 €	202 000 €	
Amortissement	-148 133 €	-161 600 €	-175 067 €	-188 533 €	
Trésorerie disponible	54 143 €	56 626 €	58 635 €	60 147 €	251 143 €
Total de l'actif	*108 009 €*	*97 026 €*	*85 568 €*	*73 614 €*	*251 143 €*
Capital	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €
Résultat	3 759 €	4 309 €	4 877 €	5 465 €	151 669 €
Emprunt	49 588 €	37 958 €	25 830 €	13 185 €	0 €
Dépôt de garantie	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
Impôt sur les sociétés	663 €	760 €	861 €	964 €	45 474 €
Total du passif	*108 009 €*	*97 026 €*	*85 568 €*	*73 614 €*	*251 143 €*

5. Détail des flux de trésorerie pour l'investisseur étudié

	Détail des flux (Tous les associés)										
BIC / IS - 2065	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Dividendes perçus							1 015 €	1 727 €	2 211 €	2 711 €	3 226 €
Sous-total des encaissements							1 015 €	1 727 €	2 211 €	2 711 €	3 226 €
Apports en capital	-52 000 €										
IR sur dividendes								-130 €	-221 €	-283 €	-347 €
Prélèvements sociaux sur dividendes							-175 €	-297 €	-380 €	-466 €	-555 €
Sous-total des décaissements	-52 000 €						-175 €	-427 €	-601 €	-749 €	-902 €
Flux net	-52 000 €						840 €	1 300 €	1 610 €	1 961 €	2 324 €
Flux actualisé	-52 000 €						746 €	1 132 €	1 374 €	1 641 €	1 907 €
Flux actualisé cumulé	-52 000 €	-52 000 €	-52 000 €	-52 000 €	-52 000 €	-52 000 €	-51 254 €	-50 122 €	-48 748 €	-47 106 €	-45 200 €
Effort d'épargne mensuel	*-4 333 €*						*70 €*	*108 €*	*134 €*	*163 €*	*194 €*

BIC / IS - 2065	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Cumul
Dividendes perçus	3 759 €	4 309 €	4 877 €	5 465 €	151 669 €		180 969 €
Remboursement du capital					52 000 €		52 000 €
Sous-total des encaissements	3 759 €	4 309 €	4 877 €	5 465 €	203 669 €		232 969 €
Apports en capital							-52 000 €
IR sur dividendes	-413 €	-481 €	-552 €	-624 €	-699 €	-19 414 €	-23 164 €
Prélèvements sociaux sur dividendes	-646 €	-741 €	-839 €	-940 €	-26 087 €		-31 127 €
Sous-total des décaissements	-1 059 €	-1 222 €	-1 390 €	-1 564 €	-26 787 €	-19 414 €	-106 291 €
Flux net	2 699 €	3 087 €	3 486 €	3 901 €	176 882 €	-19 414 €	126 678 €
Flux actualisé	2 171 €	2 434 €	2 695 €	2 956 €	131 426 €	-14 142 €	82 341 €
Flux actualisé cumulé	-43 029 €	-40 595 €	-37 900 €	-34 944 €	96 482 €	82 341 €	
Effort d'épargne mensuel	*225 €*	*257 €*	*291 €*	*325 €*	*14 740 €*	*-1 618 €*	10 557 €

6. Avantages et inconvénients

Avantages et inconvénients : BIC / IS - 2065	
Avantages	**Inconvénients**
- Amortissement déductible - Taux réduit d'impôt société à 15% - Déduction de toutes les charges - Effort d'épargne moins important sur les premières années - Déficits reportables indéfiniment	- Imposition de la plus-value - Fiscalité sur les dividendes

4| CONCLUSION

Cette étude fait apparaître très clairement que le choix "BIC / IS - 2065" est le plus intéressant.

GESTEOR
SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE
et COMMISSARIAT AUX COMPTES
4, rue Marcel Paul
38120 SAINT EGREVE
Tél : 04.74.57.67.46
RCS GRENOBLE 409 696 499 NAF 6920Z

GESTEOR

4, RUE MARCEL PAUL

38120 SAINT EGREVE
0811 04 02 17

P.MASSOUBRE@GESTEOR.NET
WWW.EXPERTCOMPTABLENLIGNE.FR