

Etude de Monsieur et Madame Epargnant
Conseiller : T Lemaire

ETUDE PERSONNALISÉE

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 ans

Votre situation actuelle

Vous êtes mariés avec 3 parts fiscales et votre tranche marginale d'imposition est de 30,00%
Vos revenus nets imposables sont de 70 000 €

Votre investissement

Nom SCPI : PRIMOPIERRE

Fiscalité : régime commun

Nombre de parts souscrites : 300

Montant de la souscription : 58 800 €

Date de la souscription : 25/06/2014

Frais acte de prêt : 2 000 €

Revalorisation des parts estimée à : 1 % (par an)

Revenus fonciers distribués : 3 096,00 € (distribution annuelle)

Date de jouissance : 01/09/2014

Revalorisation des revenus : 1 % (par an)

Le financement de la SCPI

Apport personnel initial : 3 000 €

Date initiale	Montant	Nom du prêt	Taux (%)	Durée (mois)	ADI*	Première Mensualité pleine (€)
25/06/2014	57 800	Prêt tx fixe	3,45	240	3,50 €/10 000	353,96

*ADI : Assurance décès invalidité

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 ans

VOS OBJECTIFS		Votre apport initial direct : 3 000 €	
  Economie d'impôts	 Votre économie d'impôts (Compris éco. impôts générées année N et non payées N+1)	sur 10 ans	au terme
		-4 167 €	-21 263 €
Votre épargne mensuelle moyenne		133 €	146 €
 Capitalisation	 Evaluation du capital disponible**	22 477 €	65 417 €
 Sécurité	 Protection de votre famille dès le premier jour : <ul style="list-style-type: none"> - bénéfice de l'assurance décès invalidité*** 57 800 € - et rente annuelle brute (loyer) 3 096,00 € 		

** Valeur de revente - capital restant dû sur les prêts

*** Capital emprunté

EFFORT D'ÉPARGNE MENSUEL MOYEN (EMM)

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 ans

L'effort d'épargne mensuel moyen exprime le différentiel moyen entre les flux financiers **réguliers** engendrés par l'exploitation. Le calcul est réalisé jusqu'à la fin de la dernière année de simulation.

Sur la durée de financement (ans)

Recettes locatives	67 095 €
Economies sur l'IR	-16 153 €
TVA	0 €
Remboursement d'emprunts, ADI, frais de dossier	- 85 951 €
Versement mensuel sur adossement	- 0 €
Economies d'IR versées sur adossement	- 0 €
Charges locatives	- 0 €
Effort(-) ou excédent (+) total	-35 009 €
Durée en mois de financement	240

Moyenne mensuelle : **-35 009 € par 240 mois = un effort de 145,87 € par mois**

Les flux exceptionnels:

- apport initial sur le financement et l'adossement
- les versements exceptionnels sur l'adossement
- le produit de la vente
- un retour d'adossement (vente avant le terme)
- un remboursement anticipé du ou des prêts
- la prime ANAH

ne sont pas intégrés dans les calculs afin d'obtenir une valeur sécurisée dans une logique recettes/dépenses régulières.

L'ensemble des flux financiers sont pris en compte dans les autres états de la trésorerie année par année et il n'y a pas nécessairement concordance avec le calcul de l'EMM qui se veut représentatif des efforts réguliers uniquement.

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 ans

	2014	2015	2016	2034	2035	2036	Total
1	1 025	3 099	3 132	3 744	3 783	3 819	76 883
2	4 295	2 163	2 090	115	0	0	30 151
3	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0
6	4 295	2 163	2 090	115	0	0	30 151
7	0	0	0	0	0	0	0
FISCALITE							
8	-3 270	935	1 041	3 629	3 783	3 819	
9	0	0	0	0	0	0	
10	-3 270	935	1 041	3 629	3 783	3 819	
11	0	0	0	0	0	0	0
12	3 270	0	0	0	0	0	
13	0	935	1 041	0	0	0	3 270
14	0	0	0	0	0	0	0
15	0	0	0	-1 089	-1 135	-1 146	-14 019
16	0	0	0	-562	-586	-592	-7 243
17	0	0	0	-1 651	-1 721	-1 738	-21 263
PATRIMOINE							
18	56 617	54 533	52 375	0	0	0	
19	-4 061	-1 452	1 236	64 128	64 769	65 417	
20	0	0	0	0	0	0	
21	-4 061	-1 452	1 236	64 128	64 769	65 417	
22	1 025	3 099	3 132	3 744	3 783	3 819	
TRESORERIE							
23	767	3 096	3 129	3 741	3 780	3 816	76 562
24	0	0	0	0	0	0	0
25	3 000	0	0	0	0	0	
26	0	0	0	0	0	0	0
27	3 478	4 248	4 248	1 770	0	0	85 951
28							
29	-5 711	-1 152	-1 119	1 971	3 780	69 233	53 027
30	-5 711	-1 152	-1 119	454	2 129	67 511	33 502
31	816	96	93	-38	-177	-5 626	
32	387	96	93	-38	-177	-175	
33	387	203	161	145	120	107	

(*) compris le produit de la vente la dernière année

TRÉSORERIE DE L'OPÉRATION

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 ans

Année	Recettes		Dépenses		Solde annuel avant fiscalité (€)	Economie fiscale et sociale (€)	Solde annuel (**)(€)	Solde annuel cumulé (€)
	Revenus perçus (€)	Adoss. (€)	Rembours. emprunts (€)	Apports + adoss. (€)				
2014	767	0	3 478	3 000	-5 711	0	-5 711	-5 711
2015	3 096	0	4 248	0	-1 152	0	-1 152	-6 863
2016	3 129	0	4 248	0	-1 119	0	-1 119	-7 981
2017	3 159	0	4 248	0	-1 089	0	-1 089	-9 070
2018	3 192	0	4 248	0	-1 056	0	-1 056	-10 125
2019	3 222	0	4 248	0	-1 026	-506	-1 531	-11 657
2020	3 255	0	4 248	0	-993	-623	-1 616	-13 273
2021	3 288	0	4 248	0	-960	-676	-1 636	-14 908
2022	3 321	0	4 248	0	-927	-731	-1 657	-16 566
2023	3 354	0	4 248	0	-894	-787	-1 680	-18 246
2024	3 387	0	4 248	0	-861	-844	-1 705	-19 950
2025	3 420	0	4 248	0	-828	-903	-1 730	-21 681
2026	3 456	0	4 248	0	-792	-963	-1 755	-23 436
2027	3 489	0	4 248	0	-759	-1 026	-1 785	-25 220
2028	3 525	0	4 248	0	-723	-1 090	-1 813	-27 033
2029	3 561	0	4 248	0	-687	-1 157	-1 843	-28 876
2030	3 597	0	4 248	0	-651	-1 225	-1 876	-30 752
2031	3 633	0	4 248	0	-615	-1 295	-1 910	-32 662
2032	3 669	0	4 248	0	-579	-1 367	-1 946	-34 608
2033	3 705	0	4 248	0	-543	-1 442	-1 984	-36 592
2034	3 741	0	1 770	0	1 971	-1 518	454	-36 138
2035	3 780	0	0	0	3 780	-1 651	2 129	-34 010
2036	3 816	0	0	0	69 233	-1 721	67 511	33 502

(**) Le solde annuel de trésorerie résulte du calcul: recettes - dépenses - économie fiscale et sociale .

FISCALITÉ FONCIÈRE

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 ans

Année	Revenus locatifs et primes (€)	Charges imputables					Revenu foncier antérieur (€)	Déficit ou revenu foncier* (€)	Economie d'impôts (€)	
		Abatt. loyers (€)	Charges déductibles (€)	Amort. (€)	Intérêts, ADI et frais (€)	Total des charges avec travaux (€)			Annuelle** (€)	Cumulée (€)
2014	1 025	0	0	0	4 295	4 295	0	-3 270	0	0
2015	3 099	0	0	0	2 163	2 163	0	935	0	0
2016	3 132	0	0	0	2 090	2 090	0	1 041	0	0
2017	3 162	0	0	0	2 015	2 015	0	1 147	0	0
2018	3 195	0	0	0	1 936	1 936	0	1 258	-506	-506
2019	3 225	0	0	0	1 855	1 855	0	1 369	-623	-1 129
2020	3 258	0	0	0	1 771	1 771	0	1 486	-676	-1 805
2021	3 291	0	0	0	1 685	1 685	0	1 606	-731	-2 536
2022	3 324	0	0	0	1 595	1 595	0	1 729	-787	-3 323
2023	3 357	0	0	0	1 502	1 502	0	1 855	-844	-4 167
2024	3 390	0	0	0	1 406	1 406	0	1 984	-903	-5 069
2025	3 423	0	0	0	1 306	1 306	0	2 117	-963	-6 033
2026	3 459	0	0	0	1 203	1 203	0	2 256	-1 026	-7 059
2027	3 492	0	0	0	1 096	1 096	0	2 396	-1 090	-8 149
2028	3 528	0	0	0	986	986	0	2 542	-1 157	-9 306
2029	3 564	0	0	0	871	871	0	2 693	-1 225	-10 531
2030	3 600	0	0	0	753	753	0	2 847	-1 295	-11 826
2031	3 636	0	0	0	631	631	0	3 005	-1 367	-13 194
2032	3 672	0	0	0	504	504	0	3 168	-1 442	-14 635
2033	3 708	0	0	0	373	373	0	3 335	-1 518	-16 153
2034	3 744	0	0	0	115	115	0	3 629	-1 651	-17 804
2035	3 783	0	0	0	0	0	0	3 783	-1 721	-19 525
2036	3 819	0	0	0	0	0	0	3 819	-1 738	-21 263

* 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

FISCALITÉ IR

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 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 (€)		
2014	70 000	0	0	-3 270	0	70 000	0
2015	70 000	0	0	0	0	70 000	0
2016	70 000	0	0	0	0	70 000	0
2017	70 000	0	0	0	0	70 000	0
2018	70 000	0	0	1 112	0	71 112	-506
2019	70 000	0	0	1 369	0	71 369	-623
2020	70 000	0	0	1 486	0	71 486	-676
2021	70 000	0	0	1 606	0	71 606	-731
2022	70 000	0	0	1 729	0	71 729	-787
2023	70 000	0	0	1 855	0	71 855	-844
2024	70 000	0	0	1 984	0	71 984	-903
2025	70 000	0	0	2 117	0	72 117	-963
2026	70 000	0	0	2 256	0	72 256	-1 026
2027	70 000	0	0	2 396	0	72 396	-1 090
2028	70 000	0	0	2 542	0	72 542	-1 157
2029	70 000	0	0	2 693	0	72 693	-1 225
2030	70 000	0	0	2 847	0	72 847	-1 295
2031	70 000	0	0	3 005	0	73 005	-1 367
2032	70 000	0	0	3 168	0	73 168	-1 442
2033	70 000	0	0	3 335	0	73 335	-1 518
2034	70 000	0	0	3 629	0	73 629	-1 651
2035	70 000	0	0	3 783	0	73 783	-1 721
2036	70 000	0	0	3 819	0	73 819	-1 738

* 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.

BILAN PATRIMONIAL DE L'OPÉRATION

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans

Durée de financement : 20 ans

Emplois		Ressources	
Apports total apports et versements sur adossement	3 000 €	Valeur de cession (montant des parts revalorisé)	65 417 €
		Revenus locatifs perçus	76 562 €
Charges financières Intérêts d'emprunts, Assurance Décès Invalidité et frais de dossiers.	28 151 €		
Impôts payés Compris surcoût impôts générés par des revenus fonciers année N et payés année N+1	21 263 €		
Remboursement capital montant des emprunts	57 800 €		
Total des emplois	110 214 €	Total des ressources	141 978 €
Gain net (ressources-emplois) : 31 764 €			

FINANCEMENT DES DÉPENSES

SCPI PRIMOPIERRE sous le régime régime commun

Durée de simulation : 23 ans
Durée de financement : 20 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 :

- La SCPI pour un montant de 76 562 €
- Vos économies d'impôts pour un montant de 0 €
- Le solde par votre épargne

