

## ETUDE PERSONNALISÉE

Programme : TOURCOING sous le régime Robien ancien (réhabilitation)

Durée de simulation : 10 ans

Durée de financement : 20 ans

### Votre situation actuelle

Vous êtes mariés avec 2 parts fiscales et votre tranche marginale d'imposition est de 37,38%  
Vos revenus nets imposables sont de 50 000 €

### Votre investissement

Programme : TOURCOING

|                                    |              |                  |                  |
|------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Montant total :                    | 93 885 €     |                  |                  |
| dont frais :                       | 2 282 €      |                  |                  |
| Revalorisation estimée à :         | 1,50 % l'an  |                  |                  |
| Revenus locatifs mensuels :        | 458,00 €     | à compter du     | 01/01/2005       |
| Revalorisation estimée à :         | 1,50 % l'an  |                  |                  |
| Charges locatives (% loyer) :      | 12,00 % l'an |                  |                  |
| Charges de copropriété (% loyer) : | 0,00 % l'an  |                  |                  |
| Charges forfaitaires mensuelles :  | 0,00 €       | revalorisées à   | 0,00% l'an       |
| Taxe foncière annuelle :           | 458 €        | exonérée pendant | 0 ans à 100,00 % |

### Votre financement

Apport personnel initial : 0 €

| Date initiale | Montant | Nom du prêt                                    | Taux (%) | Durée (mois) | ADI *         | Première Mensualité pleine (€) |
|---------------|---------|--|----------|--------------|---------------|--------------------------------|
| 01/01/2005    | 93 885  | Différé capital 12 m <i>différé de 12 mois</i> | 4,50     | 240          | 3,00 €/10 000 | 641,49                         |

\*ADI : Assurance décès invalidité

**Etude de Monsieur et Madame DEROBIEN ANCIEN  
TOURCOING**










Conseiller : - PRO FINANCE - - pfconseil.com

**RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE**

**Programme : TOURCOING sous le régime Robien ancien (réhabilitation)**

Durée de simulation : 10 ans

Durée de financement : 20 ans

| <b>VOS OBJECTIFS</b>  |  | Votre apport initial direct : 0 €  |              |
|---|--|--|--------------|
|                                  |  <b>Economie d'impôts</b>   |  <b>→ Votre économie d'impôts</b><br>(Compris éco. impôts générées année N et non payées N+1) | sur 10 ans   |
|   |  |  | 13 173 €     |
|   |  | <b>→ Votre épargne mensuelle moyenne</b>   | <b>116 €</b> |
|  <b>Capitalisation</b>          |  <b>→ Evaluation du capital disponible*</b>  | 45 559 €   |              |
|   |  |  |              |
|  <b>Complément de retraite</b> |  <b>→ Evaluation du capital net d'impôts au terme (20 ans) :</b><br>- transmissible à vos héritiers* 104 738 €<br>- et rente mensuelle brute (loyer)** 532 €      |  |              |
|   |  |  |              |
|  <b>Sécurité</b>               |  <b>→ Protection de votre famille dès le premier jour :</b><br>- bénéfice de l'assurance décès invalidité*** 93 885 €<br>- et rente mensuelle brute (loyer) 458 € |  |              |
|   |  |  |              |

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

\*\* Revenu locatif actualisé

\*\*\* Capital emprunté

## EFFORT D'ÉPARGNE MENSUEL MOYEN (EMM)

Programme : TOURCOING sous le régime Robien ancien (réhabilitation)

Durée de simulation : 10 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 simulation (10 ans)

|   |            |
|---|------------|
| Recettes locatives                              | 58 822 €   |
| Economies sur l'IR                              | 13 173 €   |
| Remboursement d'emprunts, ADI, frais de dossier | - 74 453 € |
| Versement mensuel sur adossement                | - 0 €      |
| Economies d'IR versées sur adossement           | - 0 €      |
| Charges locatives                               | - 11 437 € |
| Effort(-) ou excédent (+) total                 | -13 896 €  |
| Durée en mois de la simulation                  | 120        |

Moyenne mensuelle : **-13 896 € par 120 mois = un effort de 115,80 € 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.

Dans le cadre de ce bien, la prime ANAH qui n'est pas intégrée dans cette étude sera de l'ordre de 12 959€.